

IMMOFINANZ

GROUP

HALBJAHRESBERICHT ZUM 31. OKTOBER 2014

RETAIL



OFFICE



LOGISTICS



Ergebniskennzahlen

	31. Oktober 2014	Veränderung in %	31. Oktober 2013
Mieterlöse in Mio. EUR	234,6	-4,7%	246,1
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	169,5	1,6%	166,8
EBIT in Mio. EUR	194,4	-15,5%	230,2
EBT in Mio. EUR	-9,7	n.a.	149,9
Konzernergebnis in Mio. EUR ¹	-30,2	n.a.	165,0
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,03	n.a.	0,16
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (FFO) je Aktie in EUR ²	0,06	-48,8%	0,12
Interest Coverage Ratio in %	163,9%	-2,1%	167,4%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR ³	143,9	-24,6%	190,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. EUR ³	82,6	-41,6%	141,4

¹ Vergleichszahl aus dem Vorjahreszeitraum inkl. 100% BUWOG

² Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (exkl. BUWOG): Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 143,9 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 2,6 Mio.) – Gezahlte Zinsen (EUR 76,0 Mio.) – Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 11,9 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 5,7 Mio.) auf Basis Marktkapitalisierung per 16. Dezember 2014 (Aktienkurs EUR 2,03) exkl. eigene Aktien und Marktkapitalisierung des BUWOG-Aktienanteils (EUR 756,0 Mio. bei einem Aktienkurs von EUR 15,49 per 16. Dezember 2014) = Zwischensumme/durchschnittliche Aktienanzahl im Berichtszeitraum exkl. eigene Aktien (1.016.122.253)

³ Die Vergleichszahlen beinhalten das operative Geschäftssegment der BUWOG.

Vermögenskennzahlen

	31. Oktober 2014	Veränderung in %	30. April 2014
Bilanzsumme in Mio. EUR	9.372,6	-0,2%	9.388,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	44,6%	-1,7%	45,4%
Loan to Value (netto) in %	56,3%	5,8%	53,2%
Gearing in %	91,9%	7,0%	85,9%

Die IMMOFINANZ-Aktie

€ **4,48**

NAV

(verwässert) pro Aktie,
per 31. Oktober 2014

€ **2,72** Mrd.

BÖRSENKAPITALISIERUNG

unter Annahme des Börsenkurses
vom 31. Oktober 2014: EUR 2,41

 **1,13** Mrd.

AKTIENANZAHL

in Stück, per 31. Oktober 2014

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	31. Oktober 2014	Veränderung in %	30. April 2014
Gesamtanzahl der Immobilien	472	-1,9%	481
Vermietbare Fläche in m ²	3.461.118	-4,7%	3.630.418
Vermietungsgrad in %	86,1%	1,5%	84,8%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	6.330,6	-1,3%	6.411,6
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	333,8	50,2%	222,2
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	163,3	4,8%	155,8

Aktienkennzahlen

	31. Oktober 2014	Veränderung in %	30. April 2014
Buchwert je Aktie in EUR	4,11	-1,7%	4,19
Net Asset Value verwässert je Aktie in EUR	4,48	-1,8%	4,56
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,41	-9,7%	2,67
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie in %	46,1%	11,4%	41,4%
Anzahl der Aktien	1.128.952.687	0,0%	1.128.952.687
Anzahl eigene Aktien	112.830.434	-0,1%	112.895.268
Ultimo Börsenkapitalisierung in Mio. EUR	2.723,0	-9,7%	3.016,6

Die Bestandsimmobilien

€ **5,90** Mrd.

BESTANDSIMMOBILIEN

Buchwert, per 31. Oktober 2014

 **334**

BESTANDSIMMOBILIEN

Anzahl, per 31. Oktober 2014

m² **3,46** Mio.

VERMIETBARE FLÄCHE

der Bestandsimmobilien in m²,
per 31. Oktober 2014

Inhalt

Kennzahlen	2
Vorwort des Vorstands	5
Das Unternehmen im Überblick	7
Panorama	9
Investor Relations	11
Konzernlagebericht	15
Wirtschaftsentwicklung	16
Immobilienmärkte	18
Portfoliobericht	20
Finanzierungen	36
Geschäftsverlauf	41
Konzernzwischenabschluss	45
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	46
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	47
Konzernbilanz	48
Konzern-Cashflow-Statement	49
Konzern-Eigenkapitalentwicklung	50
Konzernanhang	52
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	52
2. Konsolidierungskreis	56
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	58
4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz	67
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	71
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	76
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	77
9. Erklärung des Vorstands	78



V.l.n.r.: Mag. Dietmar Reindl, Mag. Birgit Noggler, Dr. Eduard Zehetner

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Entwicklung der russischen Wirtschaft, die sich als Folge des anhaltenden militärischen Konflikts im Osten der Ukraine und der gegen Russland verhängten Sanktionen weiter abgekühlt hat, war auch in den zurückliegenden Monaten ein die Märkte bestimmendes Thema.

Der sinkende Ölpreis, die Sanktionen des Westens als Folge der geopolitischen Spannungen sowie die rasante Abschwächung des Rubels werden Russlands Wirtschaft im Jahr 2015 voraussichtlich schrumpfen lassen – erstmals seit dem Jahr 2009. Anfang Dezember dieses Jahres warnte das Wirtschaftsministerium in Moskau vor einer Rezession, den Prognosen zufolge wird für 2015 mit einer Abnahme der russischen Wirtschaftsleistung um vorerst 0,8% gerechnet.

Im zurückliegenden 2. Quartal unseres Geschäftsjahres 2014/15 setzte der Rubel seine Abschwächung gegenüber US-Dollar und Euro fort, zwischen Ende Juli und Ende Oktober belief sich der Wertverfall der russischen Währung zum Dollar auf rund 20%. In den letzten Wochen und Tagen hat sich dieser Trend noch verstärkt, sodass der Rubel zwischen Jahresbeginn 2014 und Anfang Dezember rund 40% an Wert verloren hat.

Rubelabschwächung beeinflusst Russland-Geschäft

Dies hat natürlich Auswirkungen auf unseren Geschäftsgang in Russland, die sich aufgrund einer längeren Dauer der temporär gewährten Mietreduktionen und abhängig von der weiteren Wechselkursentwicklung im Laufe

der nächsten Quartale deutlicher als bislang in unserem operativen Ergebnis niederschlagen könnten. Im zurückliegenden 2. Quartal zeigt sich in den bereinigten Mieterlösen in Russland (like-for-like, also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt) im Vergleich zum 1. Quartal ein leichter Rückgang um -1,1%. Angesichts der anhaltenden Rubelabschwächung und der fortgesetzten Gewährung bzw. Verlängerung temporärer Mietreduktionen sind aus heutiger Sicht für die nächsten Quartale weitere Rückgänge zu erwarten. Eine weitere Eintrübung der Situation in Russland würde voraussichtlich auch zusätzliche negative Effekte in der währungsberinigten Neubewertung der russischen Assets zur Folge haben.

Den Mietern in unseren Moskauer Einkaufszentren bereitet vor allem die starke Abschwächung des Rubels Probleme. Dies bedeutet für sie höhere Kosten, da unsere Mietverträge überwiegend in Dollar oder Euro abgeschlossen sind. Im Sinne einer langfristigen Partnerschaft haben wir in den zurückliegenden Monaten Gespräche mit zahlreichen Retailern geführt und temporäre Mietreduktionen – jeweils auf Einzelbasis – gewährt. Damit helfen wir ihnen, die Wechselkurseffekte abzufedern. Da sich die Rubelabschwächung in den zurückliegenden Monaten fortgesetzt hat, werden wir diese Politik der temporären Nachlässe fortsetzen müssen.

Unser jüngstes Shopping Center in Moskau, *GOODZONE*, leistet einen steigenden Beitrag zu den Mieterlösen und

kompensiert damit zum Teil die von uns gewährten Mietreduktionen in Russland. *GOODZONE* hat per Anfang Dezember eine Auslastung von rund 80%, wobei noch nicht alle Geschäfte ihre Ausbauarbeiten abgeschlossen bzw. eröffnet haben. Aufgrund der angespannten Situation in Russland und den anhaltenden Unsicherheiten gestaltet sich die Vermietung schwierig und geht nur langsam voran.

Bei den russischen Konsumenten führen der schwache Rubel, die hohe Inflation und ein im Vergleich dazu schwächeres Wachstum der Nominallohne zu einem Kaufkraftverlust. Die Stimmung im Einzelhandel ist somit merkbar gedämpft: Während sich die Frequenz in den Einkaufszentren auf Sicht der zurückliegenden Monate insgesamt nur leicht rückläufig zeigte, berichten unsere Mieter doch von spürbaren Umsatzrückgängen. Für die Entwicklung im 3. Quartal unseres Geschäftsjahres spielt auch eine Rolle, wie das – üblicherweise starke Weihnachtsgeschäft – ausfallen wird. Experten des Wirtschaftsforschungsinstituts Oxford Economics prognostizieren, dass die Konsumausgaben in Russland im Gesamtjahr 2014 mit nur plus 0,4% leicht steigen, 2015 allerdings um 3,8% rückläufig sein werden.

Wir erwarten nicht, dass sich die Situation in Russland kurzfristig deutlich verbessert, sondern gehen auf Sicht der kommenden Monate im besten Fall von einer holprigen Seitwärtsentwicklung aus. Dennoch glauben wir an den russischen Markt und an Russland als Wirtschaftsfaktor. Moskau sowie Moskau Umgebung sind im Vergleich mit anderen großen europäischen Städten nach wie vor unterversorgt mit qualitativ hochwertigen Retail-Flächen. Wir werden daher auch weiterhin Investments in einem moderaten Ausmaß in Erwägung ziehen.

Blieben wir im Development-Bereich: Hier konnten wir in den zurückliegenden Monaten gleich mehrere Projekte fertigstellen. Am 17. Oktober sperrte unser erstes VIVO! Shopping Center im polnischen Piła auf, am Startwochenende konnten wir über 70.000 Besucher begrüßen, die Umsatzerwartungen unserer Mieter wurden dabei teils deutlich übertroffen. Am 4. September eröffneten wir die Erweiterung unserer Fachmarktkette STOP.STOP. im ungarischen Gödöllo. Am 20. November folgte ein weiterer Standort im polnischen Żary. Damit halten wir nach dem Berichtszeitraum bei insgesamt 52 STOP.SHOP.s – und die Expansion mit beiden Marken geht weiter.

Neue Entwicklungsprojekte gestartet

Vor Kurzem sind wir auch mit neuen Entwicklungsprojekten im Office-Bereich in Deutschland und Rumänien gestartet. Beide Länder zählen, wie auch Polen, zu jenen Kernmärkten, in denen wir in den kommenden Jahren den Schwerpunkt unserer Entwicklungstätigkeit legen wollen. In Aachen haben wir das Entwicklungsprojekt *Cluster Produktionstechnik* auf dem Campus der RWTH Aachen (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule) übernommen und werden es bis Herbst 2016 fertigstellen. Das Gebäude hat eine Mietfläche von 28.000 m² und zeichnet sich durch einen hohen Vorvermietungsanteil und einen angemeldeten Bedarf von insgesamt 80% sowie lange Vertragslaufzeiten aus.

In Bukarest errichten wir mit *Metrooffice* einen dreiteiligen Bürokomplex. Dieser ist zugleich der Auftakt für die langfristige Transformation und Erweiterung des bestehenden *Iride Business Park* zu einem modernen Stadtviertel mit dem Namen *Iride City*. Für *Metrooffice* sind ca. 40.000 m² vermietbare Fläche vorgesehen, im ersten Bauabschnitt werden knapp 20.000 m² realisiert.

Im Trading-Bereich haben wir den Rückzug aus nicht zum Kerngeschäft zählenden Märkten fortgesetzt: So verkauften wir drei Logistikimmobilien in der Schweiz – unsere letzten Assets in diesem Markt – an einen Immobilienfonds der Credit Suisse. Mit umgerechnet rund EUR 95 Mio. lag der Verkaufspreis für das Paket über den Buchwerten der Immobilien. In Houston, Texas, haben wir drei Wohnimmobilienprojekte an den dort ansässigen Developer Sueba abgegeben und damit den Rückzug aus dem US-Markt profitabel abgeschlossen. Mit diesen Verkäufen konnte der Anteil der Nicht-Kernländer am Gesamtportfolio der IMMOFINANZ Group fast halbiert werden und sank von 6,6% (per Ende April 2014) auf 3,8%.

Die Zahlung einer Bardividende für das laufende Geschäftsjahr 2014/15 ist von der Erzielung eines ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns der IMMOFINANZ AG abhängig. Vor dem Hintergrund der aktuellen und weiteren Entwicklung in Russland sehen wir davon ab, eine konkrete Guidance für die Höhe einer möglichen Ausschüttung anzugeben. Der starke Kursrückgang der IMMOFINANZ-Aktie aufgrund der Krise in Russland und der damit verbundene hohe Abschlag zum Net Asset Value bieten eine attraktive Möglichkeit, eigene Aktien zurückzukaufen. Wir planen daher, zeitnahe ein neues Aktienrückkaufprogramm zu starten.



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Eduard Zehetner
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Die IMMOFINANZ Group – Marktführer für Gewerbeimmobilien in CEE

Immobilienmaschine mit Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette

Wer wir sind

Die IMMOFINANZ Group ist ein an der Wiener und Warschauer Börse notierter Immobilieninvestor und -entwickler. Wir haben seit unserer Gründung im Jahr 1990 ein hochwertiges Immobilienportfolio mit derzeit 334 Bestandsobjekten und einem Buchwert von rund EUR 5,9 Mrd. aufgebaut. Insgesamt verwalten wir aktuell eine vermietbare Fläche von 3.461.118 m² und generieren eine Rendite von 7,8% bei einer Auslastung von rund 86,1%.

Wo wir uns engagieren

Wir erwirtschaften mit erstklassigen Immobilien nachhaltige Erträge für unsere Investoren. Dabei konzentrieren wir unsere Aktivitäten in den Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik. Unser geografischer Fokus liegt auf den acht Kernländern Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, der Slowakei, Rumänien, Ungarn und Russland.

Woran wir täglich arbeiten

Als **Immobilienmaschine** konzentrieren wir uns auf die Verzahnung unserer drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiumlagen (Development), die professionelle Bewirtschaftung der Objekte (Asset Management) und zyklusoptimierte Verkäufe (Trade). Unser aktives und dezentrales Asset Management sorgt für eine Steigerung der Mieterträge und gleichzeitig für die Reduktion von Leerständen. Die aus unseren Verkäufen erwirtschafteten liquiden Mittel reinvestieren wir in neue Entwicklungsprojekte. Unser Ziel ist, mit einem klar definierten und „industrialisierten“ Prozess mehr Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu generieren. Unser erreichtes Verkaufstempo wollen wir beibehalten, um damit das Portfolio modern und attraktiv zu gestalten und den höchstmöglichen Cashflow für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Warum wir auf CEE setzen

Nach dem Spin-off der BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 hat sich unsere geografische Ausrichtung noch stärker nach Osteuropa verschoben. Zugleich haben wir unser Profil als führender Spezialist für Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Zentral- und Osteuropa geschärft. Das IMMOFINANZ-Portfolio ist nunmehr zu rund zwei Drittel in CEE und Russland und zu einem Drittel in Westeuropa beheimatet. Wir sind von der langfristigen Wachstumsstory und dem Aufholpotenzial Osteuropas überzeugt.

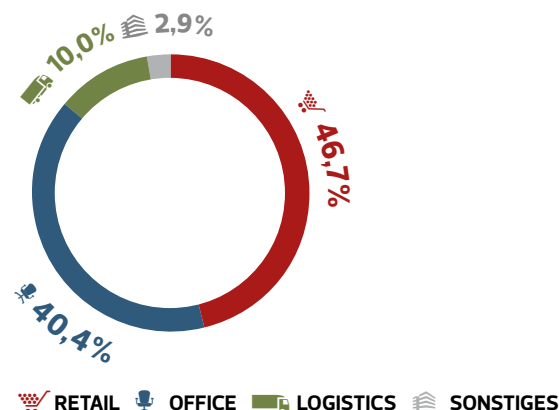
Welche Rolle Marken für uns spielen

Wir legen einen starken Fokus auf die Markenbildung in unserem Immobilienportfolio. Dies ermöglicht im Development nicht nur einen schnellen Roll-out in mehreren Ländern, sondern garantiert unseren Kunden einheitliche Qualitätsstandards und hohen Wiedererkennungswert. Im Retail-Bereich haben wir mit der Fachmarktkette STOP.SHOP. und unseren neuen VIVO! Shopping Centern bereits zwei erfolgreiche Marken etabliert. Deutsche Lagerhaus und LOG CENTER stehen für unsere Logistikaktivitäten in Deutschland und Osteuropa. Diese Markenpolitik hat sich als Vorteil in all unseren Geschäftsbereichen erwiesen – dies gilt auch für den Verkaufsprozess, wie der erfolgreiche Börsengang der BUWOG gezeigt hat.

Mehr Profitabilität aus der gesamten Wertschöpfungskette

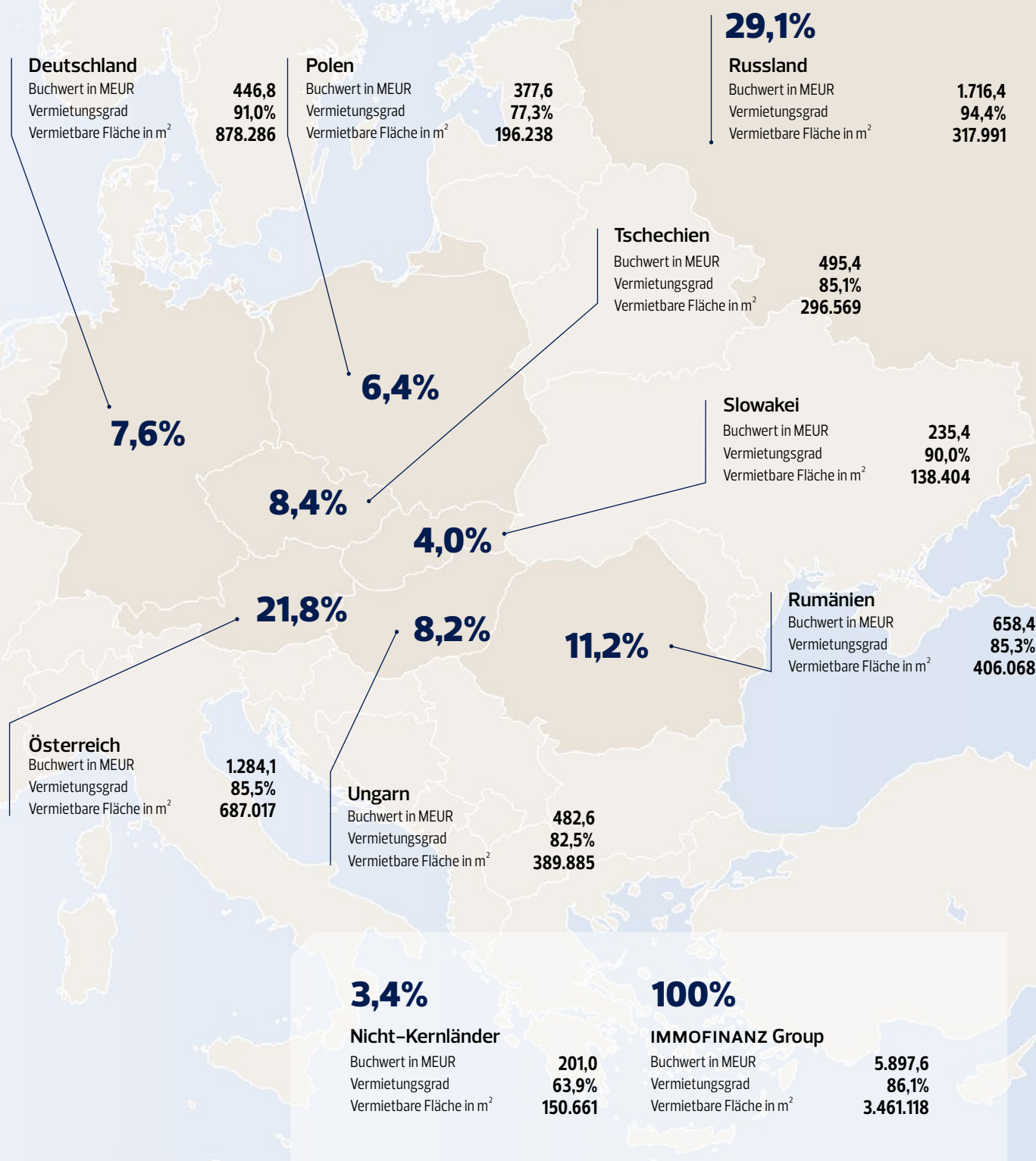
Ausrichtung auf CEE weiter verstärkt

Assetklassen¹



¹ Anteil am Bestandsimmobilienportfolio

Buchwerte, Vermietungsgrade und vermietbare Flächen des Bestandsimmobilienportfolios per 31. Oktober 2014



■ Anteil am Bestandsimmobilienportfolio (gemessen am Buchwert)

Verteilung der Bestandsimmobilien per 31. Oktober 2014

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Panorama



Mehr als 70.000 Besucher ...

... zählten wir am Eröffnungswochenende im polnischen Piła zum Start unseres ersten VIVO! Shopping Centers – ein schöner Erfolg. Nach der offiziellen Zeremonie am 17. Oktober standen zahlreiche Highlights am Programm: Eines davon war ein Konzert des polnischen Sängers Dawid Kwiatkowski. Der 18-jährige Newcomer sang am Freitagabend – bereits um die Mittagszeit sammelten sich Fans vor der Bühne. Der Samstag stand ganz im Zeichen der Mode: Diverse Fashion Shows mit namhaften Supermodels waren zu sehen, Stargast an diesem Tag war Joanna Krupa, international erfolgreich als Model, Moderatorin und Schauspielerin. Auch das Medieninteresse in der 60.000 Einwohner zählenden Stadt war sehr groß. Noch eine erfreuliche Zahl: VIVO! Piła hält bereits bei an die 5.000 Fans auf Facebook.

Aller guten Dinge sind drei ...

... Happy 3rd Anniversary, Maritimo! Wie auch schon letztes Jahr haben wir Ende Oktober im Maritimo Shopping Center Geburtstag gefeiert. Ein ganzes Wochenende stand im Zeichen des dritten Jahrestags des Openings – am 27. Oktober 2011 hatte das Eigendevlopment seine Pforten geöffnet und vom 24. bis 26. Oktober 2014 wurde dem gebührend Rechnung getragen. U.a. traten mit Lala Band und Holograf zwei rumänische Bands auf, darüber hinaus gab es verschiedene Workshops für Kinder und eine Fashion Show. Das Ergebnis: mehr als 100.000 Besucher in nur drei Tagen.



Ein Award ...

... ging an unser Mixed-Use Objekt *Na Příkopě 14*: Anfang November wurde es mit dem „Best of Realty“-Award in der Kategorie „renovierte Bürogebäude“ ausgezeichnet. Der Wettbewerb gilt als einer der renommiertesten in diesem Bereich – insgesamt standen 42 Projekte in sechs Kategorien zur Auswahl, eine Expertenjury kürte schließlich die Gewinner. In der Presseaussendung der Organisatoren hieß es dazu u.a.: „In der Kategorie der renovierten Bürogebäude punktete das Projekt *Na Příkopě 14* mit

der gefühlvollen Renovierung eines historischen Gebäudes: Die Außenfassade verschmilzt mit dem ursprünglichen Bau; und auch umgekehrt wurde der alte Innenbereich um State-of the Art-Technologieelemente erweitert und entsprechend vorsichtig adaptiert. So kommen die Benutzer in den Genuss eines repräsentativen und prestigeträchtigen Objekts, wobei die Räumlichkeiten gleichzeitig den höchsten Komfortansprüchen gerecht werden.“



Knapp 400 Privatanleger ...

... besuchten uns am 24. und am 26. November und nutzten die Möglichkeit, einen Abend mit dem IMMOFINANZ-Management zu verbringen. Nach dem Erfolg und dem großen Interesse im Jahr 2013 kam es damit zur zweiten Auflage unserer Privatanleger-Roadshow: Am Programm stand ein Gespräch zur aktuellen Entwicklung und Strategie mit unserem Vorstand, der natürlich auch gern auf alle Fragen einging. So nebenbei konnte von der Event-Location ThirtyFive in unserem *Twin Tower* auch der Ausblick über das abendliche Wien genossen werden. Videos, Kurzbericht und Bilder finden Sie unter: privatanleger.immofinanz.com

Knapp 33.000 m² neu eröffnete Einzelhandelsfläche ...

... haben wir 2014 in Polen auf den Markt gebracht: Mit dem im September eröffneten STOP.SHOP. in Ketrzyn und dem ersten VIVO! Shopping Center in Piła haben wir inkl. dem zuletzt eröffneten STOP.SHOP. in Żary 2014 bereits drei Retail-Developments in Polen abgeschlossen. Actionreiche Eröffnungsfeierlichkeiten haben bei uns mittlerweile Tradition, daher wurde auch am 20. November in Żary ein buntes und abwechslungsreiches Unterhaltungsprogramm geboten. Highlight war das Konzert von Margaret, einer sowohl in Polen als auch im Ausland bekannten Sängerin (mit ihrem größten Hit „Thank You Very Much“ war sie auch in den österreichischen Charts).



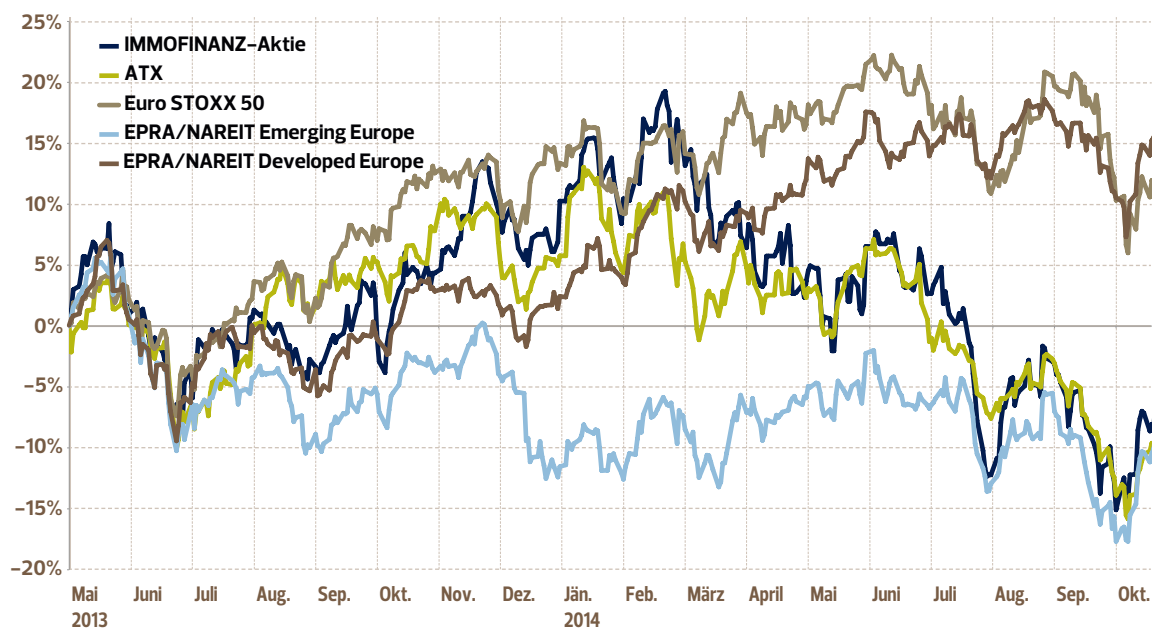
Investor Relations

Kapitalmarktumfeld und Kursentwicklung

Die internationalen Finanzmärkte haben sich im 1. Halbjahr 2014/15 volatil entwickelt: Spannungen in der Ukraine, in Syrien und im Irak belasteten die Kurse. Positive Konjunkturdaten und die historische Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) sorgten einerseits für Aufschwung an den Börsen, andererseits bremsen die negativen Revisionen der Konjunkturprognosen den Aufwärtstrend. Der Dow Jones erreichte am 19. September mit 17.351 Punkten einen Rekordstand. Der DAX überschritt am 5. Juni 2014 erstmals in seiner 26-jährigen Geschichte die 10.000-Punkte-Marke, am 3. Juli erreichte er mit 10.029,43 Punkten ein Allzeithoch, am 8. August fiel er auf das bisherige Jahrestief (8.903 Punkte).

Der ATX, mit 2.525,22 Punkten in den Berichtszeitraum gestartet, schloss am 31. Oktober 2014 mit 2.214,70 Punkten. Der IATX sank von 200,14 auf 198,03 Punkte, der Euro STOXX 50 von 3.198,39 auf 3.113,32 Punkte. Der EPRA/NAREIT Emerging Europe Index sank von 975,40 auf 963,88 Punkte, der EPRA/NAREIT Developed Europe stieg von 1.719,48 auf 1.836,1 Punkte.

Entwicklung internationaler Börsenindizes



21. ordentliche Hauptversammlung

Die 21. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG fand am 30. September 2014 im Austria Center Vienna statt. Mag. Christian Böhm wurde neuerlich in den Aufsichtsrat gewählt. Sein Mandat läuft bis zu jener Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015/16 entscheidet. Zu diesem Zeitpunkt endet auch die Funktionsperiode der übrigen gewählten Aufsichtsratsmitglieder.

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ setzt sich somit unverändert aus vier Kapitalvertretern (Michael Knap, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Rudolf Fries, stellvertretender Vorsitzender, Christian Böhm und Nick J. M. van Ommen) sowie zwei Belegschaftsvertretern zusammen. Nach dem Berichtszeitraum kam es bei den Belegschaftsvertretern zu einem Wechsel: Per Ende November sind Mark Anthony Held und Philipp Obermair (ersetzt Nikolaus Obermair) die Belegschaftsvertreter im Aufsichtsrat.

Haupt- versammlung online nachlesen

Die stimmberechtigten Aktionäre haben in der Hauptversammlung allen Tagesordnungspunkten zugestimmt. Die Ermächtigungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien wurde erneuert. Unterlagen zur Hauptversammlung sind auf der Unternehmenswebsite www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung verfügbar. Die wichtigsten Statements, Fragen und Antworten können im Company Blog nachgelesen werden: blog.immofinanz.com.

IMMOFINANZ-Aktien

Die IMMOFINANZ AG notiert mit rund 1,1 Mrd. Stückaktien (Inhaberaktien, keine Vorzugs- oder Namensaktien) im Leitindex der Wiener Börse. Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit EUR 2,67 in das neue Geschäftsjahr und schloss am 31. Oktober mit einem Kurs von EUR 2,41. Die Aktie fiel im Vergleich zum Schlusskurs des 1. Halbjahres 2013/14 um 6,9%¹. Nach wie vor belasten die IMMOFINANZ-Aktie insbesondere die Krise in der Ukraine, deren weitere Entwicklung sowie die eingesetzte Sanktionspolitik und ihre Auswirkungen auf den russischen Markt. Mit einem Abschlag per 31. Oktober 2014 von 46,1% zeigt die IMMOFINANZ-Aktie ein hohes Wertaufholungspotenzial zwischen Aktienkurs und Net Asset Value (EUR 4,48) des Unternehmens. Per 31. Oktober 2014 wies die IMMOFINANZ AG eine Börsenkapitalisierung von EUR 2,7 Mrd. aus.

Mit Wirkung zum 22. September 2014 schieden die Aktien der IMMOFINANZ AG aufgrund der höheren Streubesitzkapitalisierung der Aktien der Andritz AG aus dem ATX five aus. Dieser setzt sich aus den fünf am höchsten gewichteten Aktien des ATX zusammen. Gleichzeitig wurden die Aktien der BUWOG AG in den ATX aufgenommen.

Dividendenpolitik

Dividenden- ausschüttung geplant

Für das laufende Geschäftsjahr 2014/15 plant die IMMOFINANZ eine Wiederaufnahme der Dividendenausschüttung. Die Ausschüttung (inklusive eines allfälligen Aktienrückkaufs) soll sich auf EUR 0,15 bis 0,20 je Aktie belaufen. Die Höhe der Bardividende wird schlussendlich vom erzielten Konzernergebnis sowie vom Ausmaß eines möglichen Aktienrückkaufs abhängen.

Umtauschanleihe in Aktien der BUWOG AG

Die IMMOFINANZ AG hat mit Wirkung vom 11. September 2014 eine Umtauschanleihe (XS1108672988) auf Aktien der BUWOG AG erfolgreich platziert. Das Volumen beläuft sich auf EUR 375,0 Mio. Die Anleihe weist einen Kupon von 1,5% p.a. auf und ist mit rund 23,1 Mio. Stück BUWOG-Aktien hinterlegt. Die IMMOFINANZ hat die Möglichkeit, im Umtauschfall BUWOG-Aktien oder einen Barausgleich zu liefern. Die Umtauschanleihe wird zu 100% des Nominales emittiert und getilgt. Laufzeitende ist der 11. September 2019 mit einer Put-Option am 11. September 2017. Die durch die Emission generierten liquiden Mittel werden zur Rückführung von bestehenden, teureren Finanzierungen, für laufende und geplante Portfolioinvestitionen, opportunistische Wachstumsmöglichkeiten und allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. So wurde beispielsweise die kurz nach Beginn des laufenden Geschäftsjahres mit mehreren Banken abgeschlossene Kreditfinanzierung in Höhe von EUR 260,0 Mio. („Equity Bridge“), deren Mittel zur Zeichnung der im April 2014 von der BUWOG AG begebenen Wandelanleihe in gleicher Höhe dienten, bereits im 2. Quartal aus Mitteln der Umtauschanleihe zur Gänze rückgeführt. Dadurch konnte eine deutliche Senkung der Finanzierungskosten erreicht werden.

Bei der BUWOG-Hauptversammlung am 14. Oktober 2014 wurde beschlossen, eine Bardividende für das Geschäftsjahr 2013/14 in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie der BUWOG AG auszuschütten. Der Umtauschpreis der von der IMMOFINANZ AG emittierten Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG wurde folglich mit Wirkung ab dem 15. Oktober 2014 auf EUR 16,26 angepasst. Der anfängliche Umtauschpreis belief sich auf EUR 17,03.

Wandelanleihe 2018 (ISIN XS0592528870)

Aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober beschlossenen Bardividende für Aktien der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe fällig 2018 mit Wirkung ab dem 15. Oktober 2014 angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12 pro Stück Wandelanleihe) zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien (keine Veränderung) und 0,0606 BUWOG-Aktien (zuvor: 0,0579). Die Wandelanleihe 2018 hat per 31. Oktober 2014 ein aushaftendes Nominale von EUR 508,5 Mio. mit einer Put-Option am 8. März 2016.

¹ Der Schlusskurs per 31. Oktober 2013 bereinigt um den BUWOG Spin-off betrug EUR 2,59 (tatsächlich zustande gekommener IMMOFINANZ-Schlusskurs laut Wiener Börse am 31. Oktober 2013: EUR 3,225 x Kursbereinigungsfaktor von 0,803396 = EUR 2,591)

Wandelanleihe 2017 (ISIN XS0332046043)

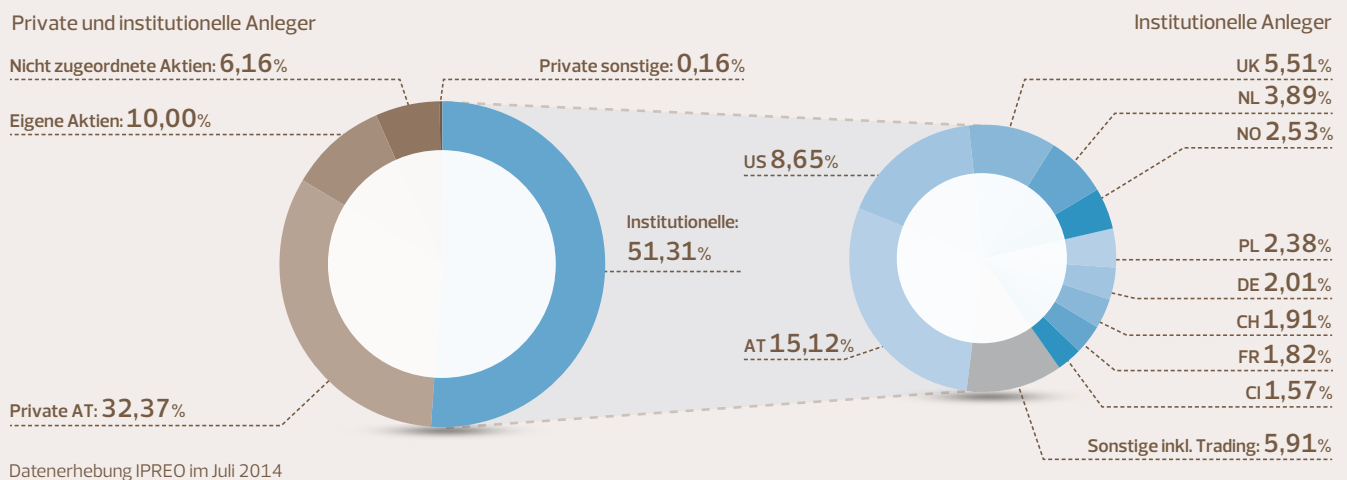
Bei der Wandelanleihe 2017 wurden, ebenfalls aufgrund der Dividende der BUWOG, die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe fällig 2017 mit Wirkung ab dem 16. Oktober 2014 angepasst. Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0 pro Stück Wandelanleihe) berechtigt derzeit zur Wandlung in 12.547,05 (keine Veränderung) IMMOFINANZ-Aktien und 660,95 BUWOG-Aktien (zuvor: 627,35).

Die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2017 endete mit Wirkung zum 19. November 2014. Von den Inhabern wurden 137 Stück zur Rückzahlung gekündigt. Der Betrag in Höhe von EUR 13,7 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt. Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten Wandelanleihe ist noch ein Nominale von EUR 21,4 Mio. aushaftend. Dieses wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Analyse der Aktionärsstruktur

Die IMMOFINANZ AG ist der führende börsennotierte Gewerbeimmobilieninvestor in der CEE-Region. Sie fungiert als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group und ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien breit gestreut sind. Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Oktober 2014 EUR 1.172.059.877,27 und ist in 1.128.952.687 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien (ISIN AT0000809058) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt. Im 2. Quartal 2014/15 wurden von einem Inhaber Wandelanleihen 2018 gewandelt, die von der IMMOFINANZ mittels eigener Aktien bedient wurden. Daher blieben die Höhe des Grundkapitals und die Anzahl der Aktien unverändert im Vergleich zum 30. April 2014. Der Streubesitz exklusive eigener Aktien beträgt über 90% und verteilt sich größtenteils auf österreichische Privatanleger sowie nationale und internationale institutionelle Investoren.

Struktur privater und institutioneller Anleger nach Ländern



Österreichische Privatanleger sind mit rund 32,4% am Unternehmen beteiligt, institutionelle Investoren mit rund 51,3%. Die meisten institutionellen Anleger kommen aus Österreich (15,1%), gefolgt von Nordamerika (8,7%), Großbritannien (5,5%), den Niederlanden (3,9%) und Norwegen (2,5%).

Die Gesellschaft wurde darüber informiert, dass die FRIES Familien-Privatstiftung, die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung, die Ehegatten Rudolf und Anna Fries und mit den Vorgenannten in enger Beziehung stehende Personen (alle zusammen „Fries-Gruppe“) seit 15. April 2011 direkt und indirekt über 5% der Aktien besitzen. Zum 31. Oktober 2014 hält die Fries-Gruppe rund 6,1% der Stimmrechte an der IMMOFINANZ AG.

Am 11. Jänner 2013 gab die US-amerikanische Bank JPMorgan Chase & Co. bekannt, gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen relevanten Anteil an IMMOFINANZ-Aktien von rund 6,1% der Stimmrechte am Grundkapital der IMMOFINANZ AG zu halten.²

Weitere Meldungen zu Beteiligungen über 4% bzw. 5% liegen nicht vor.

² Zwischen 5% und 10% besteht keine Meldepflicht, sodass der Anteil von JPMorgan – auf Grundlage der Meldungen – zum 31. Oktober 2014 innerhalb dieser Bandbreite liegen kann.

Externe Analysen

Die Unternehmensanalysen renommierter Institute sind eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Investoren. Daher kommuniziert das Investor Relations Team der IMMOFINANZ Group verstärkt jene Informationen, die für fundierte Unternehmensanalysen notwendig sind. Folgende Unternehmen veröffentlichen regelmäßig Analysen über die IMMOFINANZ und ihre Aktie:

Institution	Datum	Empfehlung	Kursziel in EUR
Erste Group	10. Dezember 2014	Buy	2,85
HSBC	6. November 2014	Overweight	3,54
Kepler Cheuvreux	29. September 2014	Buy	3,00
Wood & Company	26. September 2014	Hold	2,60
Société Generale	25. September 2014	Buy	2,95
Baader Bank	25. September 2014	Hold	3,00
Alpha Value	24. September 2014	Buy	3,02
Kempen & Co	22. September 2014	Neutral	2,50
Deutsche Bank	8. September 2014	Hold	3,20
Morgan Stanley	2. September 2014	Equal-weight	2,50
Raiffeisen Centrobank	7. Juli 2014	Buy	3,15

Das durchschnittliche Kursziel liegt bei EUR 2,94 und damit 34,2% über dem aktuellen Kurs vom 12. Dezember 2014 (EUR 2,19).

Kommunikation mit Investoren

Die IMMOFINANZ Group strebt danach, einen kontinuierlichen Dialog mit institutionellen und privaten Investoren sowie Analysten aufrechtzuerhalten. CEO, CFO und Head of Corporate Finance & Investor Relations waren im Berichtszeitraum und danach bei zahlreichen Roadshows und Konferenzen, u.a. in Boston, Graz, London, München, New York, Prag, Singapur, Stegersbach, Tokio, Toronto, Warschau und Wien. Darüber hinaus nutzen etliche Investoren und Analysten das Angebot, im Rahmen von persönlichen Meetings in der Unternehmenszentrale detailliert über die IMMOFINANZ Group informiert zu werden und bei Immobilienführungen an unterschiedlichen Kernstandorten das IMMOFINANZ-Portfolio kennenzulernen.

Privatanleger-Roadshow: Fotos und Video online

Im November hat die IMMOFINANZ zur Privatanleger-Roadshow ins Headquarter eingeladen. Eduard Zehetner, Birgit Noggler und Dietmar Reindl präsentierten aktuelle Entwicklungen und die Strategie der IMMOFINANZ Group. Anschließend beantworteten sie Fragen des Publikums. Fotos und Videos zur Privatanleger-Roadshow sowie die Präsentation sind unter blog.immofinanz.com abrufbar.

Konzernlagebericht

STOP.SHOP. | Mława | PL



Das Fachmarktzentrum in Mława eröffnete im November 2013. Durch seine Lage direkt an der Schnellstraße S7 hat es ein Einzugsgebiet von rund 85.000 Einwohnern.

2.636 m² vermietbare Fläche



Wirtschaftsentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group

Analysen und Prognosen

Im Langzeitverlauf seit Ende der Finanzkrise zeichnet die Weltwirtschaft ein durchaus positives Bild. Derzeit wird das Wachstum vor allem von den USA und China getragen – allerdings gibt es in den fortgeschrittenen westeuropäischen Märkten gewisse Dämpfer und Abwärtsrisiken, die sich im Laufe des Jahres durch die politischen Spannungen (Ukraine-Krise, Syrien) verschärft haben. Einer Analyse der Economist Intelligence Unit (EIU) zufolge soll das weltweite Wirtschaftswachstum im Jahr 2014 2,4% betragen; für 2015 und 2016 wird ein etwas rascherer Anstieg um 3,0% bzw. 2,9% prognostiziert. Die Märkte in Europa entwickelten sich in den ersten drei Quartalen 2014 weiterhin verhalten – dennoch ist in den meisten Ländern (abgesehen von einzelnen Volkswirtschaften wie Italien und Zypern) für das Gesamtjahr 2014 ein leichtes Wirtschaftswachstum zu erwarten.

Weltwirtschaft: Gedämpfter Wachstumskurs

Mitte September 2014 hat die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ihre Konjunkturprognose nach unten revidiert. Hauptverantwortlich dafür sind laut OECD-Bericht geopolitische Risiken wie die Krise in der Ukraine und die Spannungen im Nahen Osten. Für 2014 erwartet die OECD nun für den Euroraum ein Wachstum von 0,8%, das sind 0,4 Prozentpunkte weniger, als im Mai 2014 prognostiziert wurden. Für das Jahr 2015 wurde die Wachstumsprognose um 0,6 Prozentpunkte auf 1,1% reduziert. In Deutschland soll die Wirtschaft 2014 und 2015 nur um 1,5% zulegen, im Mai hatte die OECD noch einen Anstieg von 1,9% (2014) und 2,1% (2015) erwartet. Die OECD sieht vor allem für die Eurozone das Risiko einer anhaltenden Stagnation, falls die Nachfrage nicht angekurbelt werden kann. Für 2015 ist einigen makroökonomischen Prognosen zufolge auch mit einer Rezession in Russland zu rechnen. Auslöser sind der niedrige Ölpreis und der Rückgang von Investitionen aus dem Ausland. Der außergewöhnlich niedrige Ölpreis könnte im Gegenzug jenen Ländern, die vom günstigen Import des Rohstoffs profitieren, zu höheren Wachstumsraten in 2015 verhelfen.

Europäische Marktentwicklung

Die europäische Wirtschaft wächst weiterhin lediglich verhalten. Nachdem die Rezession 2013 laut EIU mit einem Wachstum von 0,1% überwunden werden konnte, wird für 2014 ein Plus von 1,3% erwartet. Der Euroraum entwickelt sich etwas schwächer – für diesen rechnen die Experten der EIU mit +0,8%, was vor allem durch die konstant hohe Arbeitslosigkeit, hohe Privatverschuldung sowie die restriktive Kreditvergabepraxis der Banken an Unternehmen und Privathaushalte begründet ist.

EU: Revidierte Wachstums- prognosen

Für 2015 musste nicht nur die OECD, sondern auch die EIU ihre Wachstumsprognosen im letzten Quartal nach unten revidieren (+1,5% in der EU bzw. +1,2% im Euroraum). Obwohl der Rückgang des Ölpreises und der gesunkene Außenwert des Euros diese Werte positiv beeinflusst haben, dominiert doch eine durch die politischen Unruheherde begründete negative Stimmung. Dabei fallen vor allem die Russland-Sanktionen ins Gewicht: Nach einer weiteren Verschärfung im September 2014 hält die EU am Sanktionskurs gegen Russland fest. U.a. wird russischen Banken und staatsnahen Betrieben der Zugang zum Kapitalmarkt erschwert. Zudem wurden Sanktionen hinsichtlich Militär- und Dual-Use-Gütern (können sowohl zivilen als auch militärischen Zwecken dienen) sowie der Ölindustrie verhängt, auch personenbezogene Sanktionen beschränken die Zusammenarbeit zwischen russischen und westeuropäischen Unternehmen.

Die Wirtschaft Russlands als Wachstumsmotor der Region und damit die zukünftige Entwicklung des gesamten CEE-Raums bzw. auch Westeuropas hängen nach wie vor vom weiteren Ausmaß der ausländischen Sanktionen gegen Russland sowie von den Gegenmaßnahmen Moskaus ab. Der anhaltende Wertverfall des Rubels, der niedrige Ölpreis und die steigende Zurückhaltung der Konsumenten bereiten der russischen Wirtschaft zunehmend Schwierigkeiten. Experten des Wirtschaftsforschungsinstituts Oxford Economics beziffern den Werteverfall des Rubels seit Anfang des Jahres bis 3. Dezember 2014 auf rund 40,0%, der Ölpreis sank seit Juli um ca. 36,0%. Im Dezember 2014 prognostizierten die Wissenschaftler von Oxford Economics für den Fall einer Stabilisierung des Ölpreises bei etwa USD 70,0 je Barrel einen Rückgang des russischen BIPs von etwa 2,0% im Jahr 2015. Für die Konsumausgaben in Russland erwarten sie 2014 einen Anstieg von nur 0,4% und einen Rückgang von 3,8% für 2015. Auslöser dafür sind eine höhere Inflation, schwächeres Wachstum der Nominallöhne und geopolitische Risiken, die das Verbrauchervertrauen negativ beeinflussen. Auch die exportstarken Länder Europas müssen bereits Rückgänge der Volumina und damit verbundene volkswirtschaftliche Einbußen hinnehmen, so hat z.B. Deutschland allein laut WKO (Wirtschaftskammer Österreich) von Jänner bis August 2014 ein Minus von 16,6% bei den Ausfuhren nach Russland verzeichnet.

Überblick über die IMMOFINANZ-Kernmärkte

Der anhaltende, wenn auch durch die geopolitische Lage verlangsamte, Aufwärtstrend nach der europäischen Finanzkrise spiegelt sich in den IMMOFINANZ-Kernländern wider. Die Länder Zentral- und Osteuropas bestätigen erneut ihr großes Wachstumspotenzial und profitieren vom Exportgeschäft nach Deutschland, Österreich und in weitere westeuropäische Länder.

Nachfolgend werden die wichtigsten Indikatoren, wie BIP-Wachstum, Inflation, Staatsverschuldung und Arbeitslosenrate, der IMMOFINANZ-Kernländer dargestellt.

Wachstumspotenzial in CEE

Im EU-Durchschnitt wird das BIP laut EIU heuer um 1,3% wachsen (2013: +0,1%). Die Lage im CEE-Raum ist etwas besser: Das nach Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche BIP aller Kernländer (sechs davon im CEE-Raum) der IMMOFINANZ Group wird für 2014 mit einem Plus von 1,5% prognostiziert, für 2015 mit +1,8%. Dies bestätigt erneut die strategische Ausrichtung der IMMOFINANZ Group auf die Wachstumsmärkte in CEE.

EuroStat meldete im Oktober 2014 mit 0,4% einen weiterhin sehr niedrigen Inflationswert, daher bleibt die Inflation im Euroraum 2014 deutlich unter dem Zielwert von rund 2,0%. Niedrige Inflationsraten können das Wirtschaftswachstum grundsätzlich ankurbeln, allerdings blieb die erwartete Verbesserung trotz niedrigen EZB-Leitzinses aus. Die durchschnittliche Arbeitslosenrate in der EU hat sich laut EuroStat in den vergangenen Monaten stabilisiert, im September 2014 lag sie bei 10,1% (September 2013: 10,8%). Mit Ausnahme der Slowakei verzeichnen die Kernländer der IMMOFINANZ Group allerdings eine weitaus niedrigere Arbeitslosigkeit. Auch die Staatsverschuldung ist im CEE-Raum nach wie vor deutlich geringer als im EU-Durchschnitt. Für 2014 prognostiziert die EIU für die EU-Mitgliedstaaten einen Durchschnitt des öffentlichen Bruttoschuldenstands von 88,5% des BIP, für den Euroraum eine Verschuldung von 94,7% des BIP – im Jahresvergleich ist das neuerlich ein Anstieg. Die IMMOFINANZ-Kernländer, wie etwa Rumänien (37,0%) und Tschechien (43,5%), haben einen deutlich geringeren Verschuldungsgrad.

	Arbeitslosenquote im Sep. 2014 in %	Jährliche Inflations- rate im Sep. 2014 in % ¹	Öffentlicher Brutto- schuldenstand Prognose 2014 in % des BIP	Prognose Defizit/Über- schuss in % des BIP in 2014	Prognose BIP-Wachs- tumsrate 2014 in % ²	Prognose BIP-Wachs- tumsrate 2015 in % ²	Prognose BIP-Wachs- tumsrate 2016 in % ²
Österreich	5,1%	1,4%p	80,2%	-3,0%	0,7%	1,3%	2,4%
Deutschland	5,0%	0,8%	74,7%	0,4%	1,3%	1,5%	1,6%
Polen	8,7%	-0,2%	45,7%	-1,6%	2,7%	3,3%	4,4%
Tschechien	5,7%	0,8%	43,5%	-1,6%	2,6%	2,6%	2,6%
Slowakei	13,0%	-0,1%	58,5%	-2,9%	2,2%	2,5%	2,9%
Ungarn	7,6%a	-0,5%	78,2%	-2,9%	3,0%	2,4%	2,6%
Rumänien	6,9%	1,8%	37,0%	-1,9%	2,4%	3,2%	3,7%
Russland	4,9%	8,3%	7,2%	0,4%	0,4%	0,6%	1,9%
EU-28	10,1%	0,4%p	88,5%	-2,8%	1,3%	1,5%	1,7%
Euroraum (18 Länder)	11,5%	0,3%p	94,7%	-2,6%	0,8%	1,2%	1,5%
IMMOFINANZ Group (nach Verkehrswert gewichtet)	6,3%	2,9%	46,1%	-1,4%	1,5%	1,8%	2,6%

¹ Veränderungsrate des Jahresdurchschnitts der Harmonisierten Verbraucherpreisindizes (HVPI)

² Wachstumsrate des BIP-Volumens – prozentuale Veränderung relativ zum Vorjahr

EU = EuroStat; Economist Intelligence Unit (EIU) (Stand: Ende Oktober 2014)

RU = Rosstat; EIU (Stand: Ende Oktober 2014)

p = vorläufig

a = August

Die Immobilienmärkte in den Kernregionen der IMMOFINANZ Group

Entwicklungen. Ergebnisse. Prognosen.¹

Die globalen Immobilienmärkte entwickelten sich in den ersten drei Quartalen des Kalenderjahres 2014 durchaus erfreulich. Vor allem die weiterhin steigenden Transaktionsvolumina bestätigen die fortlaufende Erholung des Immobilienmarkts in Europa. Die Volumina am Transaktionsmarkt in CEE exkl. Russland sind im Vorjahresvergleich deutlich gestiegen (Q1–Q3 2014 plus 11% gegenüber Q1–Q3 2013) – einzig in Russland und der Ukraine sanken die Volumina durch die Unsicherheit infolge der Ukraine-Krise. Trotz dieser Entwicklung bleibt die Binnennachfrage russischer Investoren weiterhin aufrecht. Auf Russland spezialisierte Investoren sehen mittel- und langfristig unverändert großes Potenzial und zeigen nach wie vor Interesse an Investitionen in diesem Land.

In Europa wurden in den ersten drei Quartalen 2014 Immobilien im Wert von EUR 135,4 Mrd. umgesetzt. Das ergibt ein Plus von 29,3% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Es ist daher wahrscheinlich, dass das Rekordvolumen von 2013 (EUR 154,0 Mrd.) aufgrund des erfahrungsgemäß starken vierten Quartals übertroffen wird.

Ungarn und Rumänien wieder im Investorenfokus

Was Westeuropa anbelangt, erfreuen sich die meisten Länder reger Investorennachfrage – das gilt auch für krisen-behaftete Länder wie etwa Spanien und Irland. Das Interesse an der CEE-Region ist weiter gestiegen – insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen 2014 Immobilien im Wert von EUR 4,3 Mrd. gehandelt. Dabei sind auch Ungarn und Rumänien wieder in den Fokus gerückt.

Solide Performance der IMMOFINANZ-Kernländer

In den Assetklassen und Kernländern der IMMOFINANZ Group entwickeln sich die Marktkennzahlen weiterhin positiv – das gilt vor allem für den Retail- und Logistikbereich. Die Gruppe profitiert von ihrem CEE-Engagement, da sich die osteuropäischen Volkswirtschaften nach wie vor besser entwickeln als jene in Westeuropa und ein hohes Wachstumspotenzial aufweisen. Die Entwicklung des russischen Markts ist allerdings stark von der Ukraine-Krise und den dadurch bedingten Sanktionen und politischen Unsicherheiten beeinflusst.

Im Folgenden wird die Marktentwicklung der jeweiligen Assetklassen in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group beschrieben und anhand der wichtigsten Indikatoren (Renditelevel und Leerstandsdaten) analysiert.

Büro

Der European Office Index von JLL, der auf der gewichteten Spitzenmietenentwicklung in 24 europäischen Märkten basiert, blieb nach einer leichten Verbesserung um 1,5% im 1. Halbjahr 2014 im 3. Quartal stabil. Der Office-Vermietungsmarkt in Europa präsentiert sich rückläufig (-18,0% im Vergleich zum Q2) und spiegelt damit die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit wider. Der Durchschnitt der Leerstandsdaten der europäischen Märkte blieb laut JLL das siebte Quartal in Folge unverändert bei 9,7%, wobei die Performance der einzelnen Märkte stark divergiert. Das Neubauvolumen ist laut JLL in den ersten drei Quartalen 2014 um 22,0% gestiegen – allein in Moskau wurden im 3. Quartal 500.000 m² fertiggestellt.

Stadt/Kernmarkt	Leerstandsrate Q3 2014 des Büroimmobilienmarkts in %	Spitzenrendite Q3 2014 des Büroimmobilienmarkts in %
Bratislava, Slowakei	14,5%	7,0%–7,3%
Budapest, Ungarn	16,9%	7,3%–7,5%
Bukarest, Rumänien	14,4%	8,0%
Düsseldorf, Deutschland	11,3%	4,6%–5,7%
Moskau, Russland	15,5%	9,5%
Prag, Tschechien	14,0%	6,0%–6,3%
Warschau, Polen	13,8%	6,0%–6,3%
Wien, Österreich	6,6%	4,7%

Quelle: JLL, EHL (Wien-Daten)

Büromärkte:
Stabile
Mietniveaus

Die Büros Spitzenmieten in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group entwickelten sich weiter konstant. Die Renditelevels blieben weitgehend stabil und haben sich in Ungarn und Rumänien sogar verbessert. Einzig in Russland gab die Rendite

¹ Quelle: CBRE, wenn nicht anders angegeben.

nach. Der Leerstand weist unterschiedliche Tendenzen auf: In Budapest und Düsseldorf verbesserte er sich etwas, wohingegen sich die Vermietungssituation in Warschau vor allem wegen der regen Neubautätigkeit verschlechterte.

Einzelhandel

Nach einer langen Phase der steigenden Nachfrage ist das Vertrauen der Konsumenten nun durch die aktuellen politischen Unruhen leicht angeschlagen. Das gilt vor allem für die Eurozone, die CEE-Staaten sind davon wegen ihres Aufholpotenzials zu Westeuropa und der anhaltenden besseren Wirtschaftsentwicklungen weniger betroffen. Im Konsumentenbarometer 2014 der Commerz Finanz wurde festgestellt, dass Europas Konsumenten im vorherrschenden Zinsumfeld weniger sparen und mehr Geld für Konsumgüter ausgeben, was den On- bzw. Offline-Handel wiederum anregt.

Stadt/Kernmarkt	Leerstandsrate Q3 2014 der Einkaufszentren in %	Spitzenrendite Q3 2014 der Einkaufszentren in %
Bratislava, Slowakei	8,0%	6,8%–7,0%
Budapest, Ungarn	10,0%	7,3%–7,5%
Bukarest, Rumänien	9,5%–10,0%	8,0%
Düsseldorf, Deutschland	n.a.	4,6%–5,1%
Moskau, Russland	6,0%	9,8%
Prag, Tschechien	3,5%	6,0%–6,3%
Warschau, Polen	1,6%	5,5%
Wien, Österreich	n.a.	5,5%

Quelle: JLL, EHL (Wien-Daten)

Einzelhandel: Großes Investoren- interesse

Die Spitzenmieten der IMMOFINANZ-Kernmärkte blieben stabil, in Moskau stiegen sie sogar. Die Renditen haben sich durch die gestiegene Nachfrage – mit Ausnahme von Russland – verbessert. Der Leerstand veränderte sich kaum, einzig in Moskau erhöhte er sich leicht.

Den Mietern in den russischen Shopping Centern der IMMOFINANZ bereitet vor allem die starke Abschwächung des Rubels Probleme. Als Folge gewährt die IMMOFINANZ temporäre Mietreduktionen, um die langfristige Partnerschaft mit den Mietern zu gewährleisten. Insgesamt ist im russischen Einzelhandel eine gedämpfte Stimmung bemerkbar: Die Umsätze der Einzelhändler sind einige Prozentpunkte schwächer, die Anzahl der Besucher in den Shopping Centern stabil bis ebenfalls leicht schwächer.

Logistik

Die Nachfrage für Logistikflächen in Europa ist weiterhin stark. Dabei spielt vor allem der anhaltende Boom des Online-Handels eine entscheidende Rolle. Der Markt ist durch eine rege Bautätigkeit gekennzeichnet, dabei werden vor allem vorvermietete und sogenannte Build-to-suit-Objekte (werden gemäß den spezifischen Kundenanforderungen entwickelt und errichtet) realisiert. Auch transaktionsseitig sind Logistikgebäude und -portfolios bei Investoren beliebt.

Stadt/Kernmarkt	Leerstandsrate Q3 2014 des Logistikimmobilienmarkts in %	Spitzenrendite Q3 2014 des Logistikimmobilienmarkts in %
Bratislava, Slowakei	7,5%	8,3%–8,5%
Budapest, Ungarn	18,6%	9,3%–9,5%
Bukarest, Rumänien	10,0%	9,8%
Düsseldorf, Deutschland	n.a.	6,2%–7,0%
Moskau, Russland	5,1%	11,3%
Prag, Tschechien	8,0%	7,0%–7,3%
Warschau, Polen	10,7%	7,0%–7,3%
Wien, Österreich	n.a.	7,0%

Quelle: JLL, EHL (Wien-Daten)

Logistik: Dynamische Entwicklungen

Die Leerstandsrate von Logistikobjekten verbesserte sich im 3. Quartal 2014 in Budapest, Bukarest und Warschau und erhöhte sich in Moskau durch viele fertiggestellte Neubauprojekte auf nach wie vor niedrige 5,1%. Die Mieten blieben weitgehend stabil; die Renditen verbesserten sich in den meisten Kernländern deutlich – besonders in Deutschland, Polen und Rumänien.

Portfoliobericht

Zum Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group zählen die Vermietung 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 über die Optimierung durch aktives Asset Management bis hin zum zyklusoptimierten Verkauf.

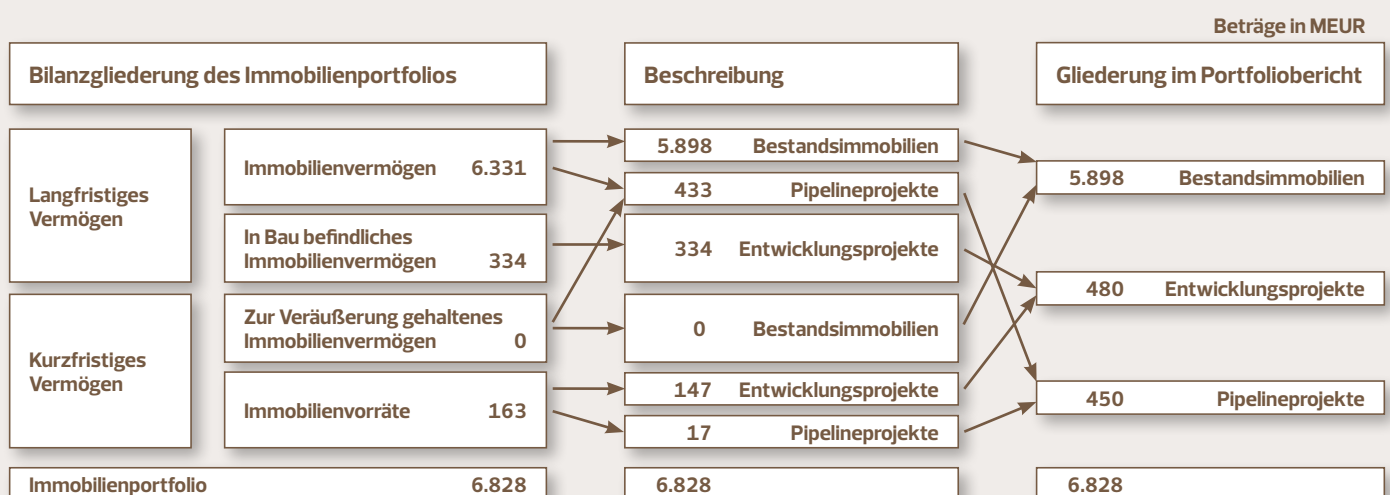
Nach dem Spin-off der BUWOG Gruppe im Geschäftsjahr 2013/14 hat die IMMOFINANZ Group nun ein geschärftes Profil als Spezialist für Gewerbeimmobilien in den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik in den acht Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Russland. Um in den einzelnen Ländern besser agieren zu können, unterscheidet das Unternehmen auf Basis der Assetklassen zehn 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 Bestandsportfolio 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 z.B. Eigentumswohnungen enthalten. Für die unter „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ klassifizierten Objekte existierten zum 31. Oktober 2014 konkrete Verkaufspläne und eine zeitnahe Veräußerung dieser Immobilien wird angestrebt.

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, zukünftig geplante Entwicklungsprojekte und Grundstücksreserven) ausgewiesen.

Das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis zum 31. Oktober 2014 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:



Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group setzt sich zum Stichtag 31. Oktober 2014 folgendermaßen zusammen:

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	187	1.284,1	1,4	34,5	1.320,0	19,3%
Deutschland	37	446,8	210,2	16,2	673,2	9,9%
Tschechien	28	495,4	17,8	8,0	521,2	7,6%
Ungarn	37	482,6	1,6	38,8	523,0	7,7%
Polen	26	377,6	202,3	6,4	586,4	8,6%
Rumänien	82	658,4	41,0	258,1	957,5	14,0%
Russland	6	1.716,4	0,2	0,0	1.716,6	25,1%
Slowakei	19	235,4	0,0	33,8	269,2	3,9%
Nicht-Kernländer	50	201,0	5,9	53,8	260,7	3,8%
IMMOFINANZ Group	472	5.897,6	480,4	449,7	6.827,7	100,0%
		86,4%	7,0%	6,6%	100,0%	

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Buchwert des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group beträgt zum 31. Oktober 2014 EUR 6.827,7 Mio. Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 5.897,6 Mio. oder 86,4% auf Bestandsimmobilien. Aus aktiven Entwicklungsprojekten stammen EUR 480,4 Mio. oder 7,0% des Buchwerts des Immobilienportfolios. Ein Buchwert in Höhe von EUR 449,7 Mio. oder 6,6% entfällt auf die Projektpipeline, die temporär eingestellte Entwicklungsprojekte, zukünftig geplante Developments und unbebaute Grundstücke beinhaltet.

Der Schwerpunkt des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group liegt mit 25,1% in Russland, gefolgt von den Ländern Österreich mit 19,3% und Rumänien mit 14,0%. Deutschland liegt mit 9,9% an vierter Stelle.

Nachfolgend eine Beschreibung des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group:

Büro

Das Geschäftsfeld **International High-Class Office** umfasst ausschließlich Topbüroobjekte in den attraktivsten Märkten. Höchste Qualität und beste Standorte sind in diesem Geschäftsfeld die Grundvoraussetzungen. Bei der Auswahl der Objekte wird insbesondere auf die Erfüllung von internationalen Standards geachtet. Mit einem 18,7%-Anteil am Gesamtportfolio bildet das International High-Class Office Portfolio eine wesentliche Einnahmequelle und ist daher als Stabilitätsanker der IMMOFINANZ Group zu sehen. Zu diesem Geschäftsfeld zählen u.a. der voll vermietete *City Tower Vienna* (Wien, Österreich), der ebenfalls zu 100% vermietete *Park Postepu* (Warschau, Polen) und der Bukarester *S-Park* oder der *Iride Business Park* (Bukarest, Rumänien).

Das **Secondary Office AT/DE** Portfolio umfasst funktionelle Büroobjekte mit guter Qualität. Zielgruppe dieses Geschäftsfelds sind vor allem kostenbewusste Mieter. Mit einem Anteil von rund 8,3% am Gesamtportfolio liegt der Fokus auf den stabilen Märkten in Österreich und Deutschland.

Die Objekte des Geschäftsfelds **Secondary Office CEE** befinden sich ausschließlich in Hauptstädten Zentral- und Osteuropas. Mit einem Anteil von rund 9,7% am Gesamtportfolio richtet sich auch dieser Bereich insbesondere an kostensensitive Mieter und festigt gleichzeitig die Marktposition in Osteuropa.

Die Konzentration der IMMOFINANZ Group 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 anderer Merkmale nicht dem Zielfolio entsprechen. Derartig kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehene Büroobjekte sind im Geschäftsfeld **Opportunistic Office** zusammengefasst. Diese Kategorie umfasst 2,7% des Gesamtportfolios.

Einzelhandel

Im Einzelhandel liegt der Schwerpunkt auf dem Geschäftsfeld **Quality Shopping Center**. Mit rund 32,8% Anteil am Gesamtportfolio sind diese erstklassigen Einkaufszentren mit internationalen Mietern ausschließlich an großen und stark frequentierten Standorten zu finden – die Ansprüche an Größe, Qualität, Lage und den Mietermix sind sehr hoch. Durch ihre langjährige Retail-Kompetenz und starke Vernetzung ist die IMMOFINANZ Group in der Lage, in diesem Bereich nachhaltige Wettbewerbsvorteile zu generieren. Zu diesem Geschäftsfeld zählen u.a. das *Polus Center Cluj*

(Cluj-Napoca, Rumänien), das *Golden Babylon Rostokino* (Moskau, Russland), das mit einer vermietbaren Geschäftsfläche von rund 168.000 m² das größte und ertragreichste Objekt im Retail-Portfolio der IMMOFINANZ Group darstellt, oder auch das von der IMMOFINANZ neu errichtete Moskauer Shopping Center *GOODZONE*.

Das Geschäftsfeld **STOP.SHOP./Retail Warehouse** umfasst Fachmarktzentren in Österreich und Osteuropa, die für ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix stehen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf rund 7,1%. Die Objekte befinden sich überwiegend an Topstandorten mit Einzugsgebieten von 30.000 bis 150.000 Einwohnern und bestehen typischerweise aus mindestens 3.000 m² vermietbarer Fläche auf einer Ebene. Innerhalb dieses Geschäftsfelds hat die IMMOFINANZ Group im Jahr 2002 die Marke STOP.SHOP. ins Leben gerufen und seither erfolgreich in CEE und Österreich etabliert. Nach dem Rebranding ausgewählter österreichischer Märkte Ende 2012 sowie dem Zukauf fünf bestehender Gewerbeparks Ende Dezember 2013 (vier in Slowenien und einer in Tschechien) ist die Marke STOP.SHOP. mit insgesamt 52 Fachmarktzentren in sechs Ländern vertreten. Mit dem kürzlich eröffneten STOP.SHOP. Żary und dem STOP.SHOP. Ketrzyn ist die IMMOFINANZ Group nun mit vier Fachmarktzentren in Polen vertreten. Die STOP.SHOP.s überzeugen vor allem mit einheitlichen Qualitätsstandards, einer Planung für einfaches Einkaufen („Easy Shopping“) und einem hohen Wiedererkennungswert. Für die nächsten Jahre ist eine weitere Expansion der Marke mit einem Schwerpunkt auf den polnischen Markt geplant. Weiters ist der Markteintritt in Serbien und Rumänien vorgesehen.

Mit VIVO! hat die IMMOFINANZ Group zudem eine neue Shopping Center Marke entwickelt. VIVO! Einkaufszentren sollen typischerweise aus mindestens 15.000 m² vermietbarer Fläche auf einer Ebene bestehen und in Städten errichtet werden, die ein Einzugsgebiet von 40.000 bis 100.000 Einwohnern aufweisen. Das erste VIVO! Shopping Center wurde im Oktober 2014 im polnischen Piła eröffnet und verzeichnete am Eröffnungswochenende (17. bis 19. Oktober) eine Kundenfrequenz von 70.000 Besuchern. Die rund 24.000 m² vermietbarer Verkaufsflächen waren zu diesem Zeitpunkt bereits zu 91% vermietet. Das zweite bereits im Bau befindliche Center wird voraussichtlich im 3. Quartal 2015 in Stalowa Wola, eine im Südosten Polens gelegene Stadt, eröffnen. Da das VIVO!-Konzept – ähnlich wie die STOP.SHOP.s – einen hohen Standardisierungsgrad aufweist, eignet es sich ebenfalls für einen standardisierten Roll-out. Die Entwicklung weiterer VIVO!-Standorte ist daher vorgesehen und bereits in Planung.

Der Fokus auf hochqualitative Immobilien in guten Lagen erfordert auch im Einzelhandelssegment den Verkauf von jenen Objekten, die zwar Potenzial für eine Neupositionierung besitzen, jedoch hinsichtlich Größe, Lage, Qualität oder anderer Merkmale nicht in das Zielfportfolio der IMMOFINANZ Group passen. Im Geschäftsfeld **Opportunistic Retail** sind daher jene Einzelhandelsobjekte zusammengefasst, die kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehen sind. Rund 3,9% des Gesamtportfolios sind dieser Kategorie zugeordnet.

Logistik

Die Logistikaktivitäten in Westeuropa, vor allem in Deutschland und in den Niederlanden, sind im Geschäftsfeld **Logistics West** zusammengefasst. Mit den Tochterunternehmen Deutsche Lagerhaus und Citybox ist es gelungen, eine starke Position im Logistikmarkt aufzubauen, der sehr gute Perspektiven hat und in Westeuropa als eine der dynamischsten Assetklassen gilt. Im Oktober hat die IMMOFINANZ Group den Verkauf von drei Logistikimmobilien in der Schweiz an einen Immobilienfonds der Credit Suisse AG bekannt gegeben und damit den strategiekonformen Rückzug aus dem Schweizer Markt abgeschlossen. Rund 6,7% des Gesamtportfolios gehören zu dieser Kategorie.

Das **Logistics East** Portfolio mit einem Anteil von rund 2,9% am Gesamtportfolio hat seinen Schwerpunkt im vielversprechenden mittel- und osteuropäischen Raum und umfasst sämtliche Logistikaktivitäten in den Ländern Tschechien, Rumänien, Ungarn, Russland, Polen und der Slowakei. Mit LOG CENTER wurde dabei eine starke internationale Dachmarke für die Immobilien dieser Assetklasse in Rumänien, Ungarn und der Slowakei etabliert. Durch die Vernetzung mit dem Logistics West Portfolio ist die IMMOFINANZ Group in der Lage, Mieter in weiten Teilen Europas Logistikflächen aus einer Hand anzubieten.

Die IMMOFINANZ Group will ihre Position als wichtiger Logistik-Player am deutschen Markt, aber auch in den Ländern Ungarn, Rumänien und Russland ausbauen und das Portfolio weiter optimieren. Die dynamische Nachfrage in diesen Ländern ist u.a. bedingt durch die Expansion des Online-Handels. So meldete die Deutsche Lagerhaus GmbH u. Co KG (DLG) – eine 100% Tochter der IMMOFINANZ Group – in diesem Quartal die erfolgreiche Vermietung (8.730 m²) für ihre Logistikimmobilie in Poing (Region München-Ost) an das Start-up-Unternehmen Zamaro GmbH.

Sonstige

Das Geschäftsfeld **Sonstige** mit einem Anteil von rund 7,2% am Gesamtportfolio umfasst sämtliche anderen Aktivitäten der IMMOFINANZ Group, die nicht den drei definierten Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Logistik) zugeordnet werden können. Hierzu gehören vor allem Objekte im Wohnbereich, die nach Abspaltung der BUWOG in der IMMOFINANZ Group verblieben sind, beispielsweise Wohnimmobilien zur Vermietung in Österreich. Weiters zählen dazu zum Verkauf vorgesehene Wohnungen im *Gerling Quartier* in Deutschland und von der IMMOFINANZ entwickelte Eigentumswohnungen in Rumänien (Adama) und Polen. Auch das zum Verkauf gestellte *Hotel Leonardo* in Wien fällt in diesen Bereich.

Kurz- bis mittelfristig werden die in diesem Segment angeführten Bestandsimmobilien verkauft, da sie nicht zum strategischen Kernbereich der IMMOFINANZ Group gehören.

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group setzt sich zum 31. Oktober 2014 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	24	1.080,8	178,7	16,6	1.276,1	18,7%
Secondary Office AT / DE	24	532,5	0,0	32,3	564,8	8,3%
Secondary Office CEE	31	583,3	12,4	65,0	660,7	9,7%
Opportunistic Office	23	184,2	1,4	0,0	185,7	2,7%
Büro	102	2.380,8	192,5	113,9	2.687,3	39,4%
Quality Shopping Center	15	2.113,8	128,4	0,0	2.242,3	32,8%
STOP.SHOP./Retail Warehouse	61	459,1	14,3	11,1	484,4	7,1%
Opportunistic Retail	117	181,6	0,0	84,9	266,4	3,9%
Einzelhandel	193	2.754,4	142,7	95,9	2.993,1	43,8%
Logistics West	51	443,9	0,0	13,3	457,3	6,7%
Logistics East	26	147,4	0,0	50,1	197,5	2,9%
Logistik	77	591,3	0,0	63,4	654,8	9,6%
Sonstige	100	171,1	145,1	176,4	492,6	7,2%
IMMOFINANZ Group	472	5.897,6	480,4	449,7	6.827,7	100,0%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Buchwert des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group beträgt per 31. Oktober 2014 insgesamt EUR 6.827,7 Mio. Dabei liegt der Schwerpunkt mit 32,8% im Geschäftsfeld Quality Shopping Center, gefolgt von International High-Class Office mit 18,7% und Secondary Office CEE mit 9,7%.

Bestandsimmobilien

Bestandsimmobilien sind jene Immobilien, die von der IMMOFINANZ Group per 31. Oktober 2014 zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Das Bestandsimmobilienportfolio repräsentiert einen Buchwert in Höhe von EUR 5.897,6 Mio. und somit 86,4% des gesamten Immobilienportfolios.

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	170	1.284,1	21,8%	687.017	587.574	85,5%
Deutschland	29	446,8	7,6%	878.286	799.473	91,0%
Tschechien	24	495,4	8,4%	296.569	252.381	85,1%
Ungarn	30	482,6	8,2%	389.885	321.469	82,5%
Polen	14	377,6	6,4%	196.238	151.762	77,3%
Rumänien	15	658,4	11,2%	406.068	346.318	85,3%
Russland	6	1.716,4	29,1%	317.991	300.044	94,4%
Slowakei	14	235,4	4,0%	138.404	124.596	90,0%
Nicht-Kernländer	32	201,0	3,4%	150.661	96.316	63,9%
IMMOFINANZ Group	334	5.897,6	100,0%	3.461.118	2.979.931	86,1%

	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in % ²
Österreich	19,3	6,0%	515,7	2,6%	3,3%	40,2%
Deutschland	8,5	7,6%	281,8	2,0%	3,3%	63,1%
Tschechien	9,0	7,2%	185,8	2,3%	2,6%	37,5%
Ungarn	7,3	6,1%	190,3	2,3%	2,8%	39,4%
Polen	5,8	6,2%	224,1	2,3%	3,5%	59,4%
Rumänien	11,6	7,0%	251,2	3,6%	4,5%	38,2%
Russland	44,3	10,3%	683,5	7,1%	7,1%	39,8%
Slowakei	4,5	7,6%	112,2	3,1%	3,6%	47,7%
Nicht-Kernländer	4,8	9,5%	81,4	2,5%	3,7%	40,5%
IMMOFINANZ Group	115,0	7,8%	2.526,1	3,8%	4,4%	42,8%
Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	0,9		260,6	3,0%	3,2%	
Im Q2 2014/15 veräußerte Immobilien	1,1		0,0	0,0%	0,0%	
Beteiligungsfinanzierung	0,0		284,2	1,2%	2,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.168,6	3,4%	3,7%	
IMMOFINANZ Group	117,0		4.239,6	3,5%	4,0%	62,1%
Liquide Mittel und BUWOG Wandelanleihe 2014–2019			-668,3			
IMMOFINANZ Group			3.571,3			52,3%

¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² LTV = tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld) dividiert durch den Fair Value zum Berichtszeitpunkt

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

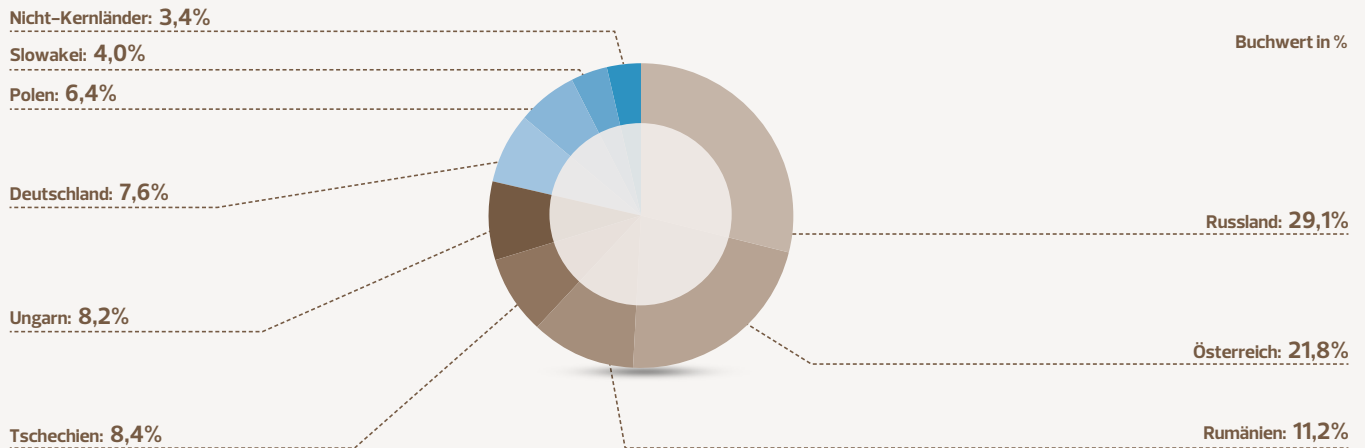
Die IMMOFINANZ Group hält zum 31. Oktober 2014 334 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 3.461.118 m², die eine Rendite von 7,8% generieren.

Der Auslastungsgrad der Bestandsimmobilien beträgt zum 31. Oktober 2014 86,1%. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt der Bestandsimmobilien in den Ländern Russland (EUR 1.716,4 Mio.), Österreich (EUR 1.284,1 Mio.) und Rumänien (EUR 658,4 Mio.).

Die Bestandsimmobilien aller Nicht-Kernländer umfassen EUR 201,0 Mio. Davon entfallen EUR 117,2 Mio. auf die Niederlande. Des Weiteren besitzt die IMMOFINANZ Group Bestandsimmobilien in Kroatien, Slowenien und Bulgarien.

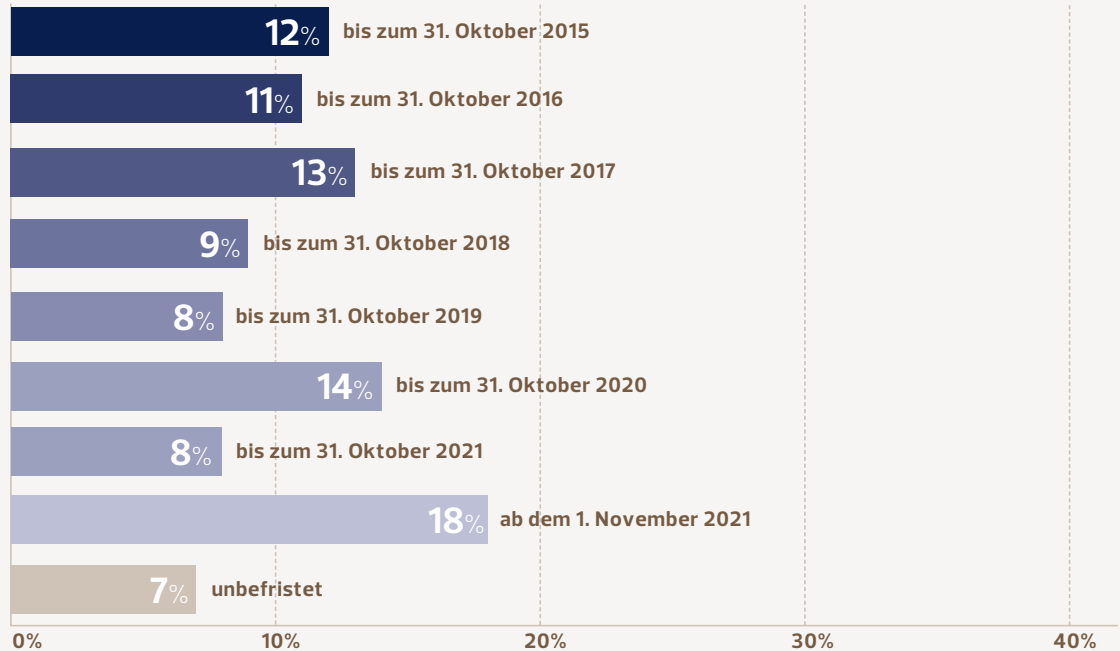
Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group gemessen am Buchwert stellt sich zum 31. Oktober 2014 wie folgt dar:

Länderverteilung Bestandsimmobilienportfolio – per 31. Oktober 2014



Das Mietauslaufprofil der Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group setzt sich zum 31. Oktober 2014 wie folgt zusammen:

Mietauslaufprofil IMMOFINANZ Group gesamt

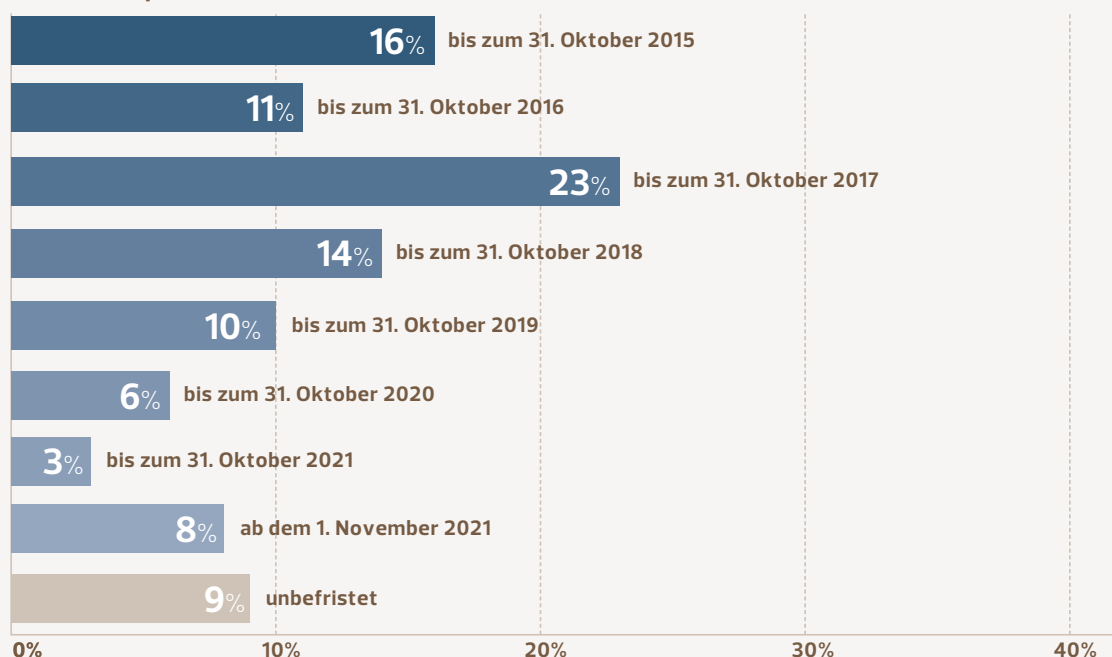


Büro

Der Buchwert der 83 Bürobestandsimmobilien beträgt zum 31. Oktober 2014 EUR 2.380,8 Mio. und umfasst somit 40,4% des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group. Die vermietbare Fläche dieses Büroportfolios beträgt 1.189.552 m² und ist zu 78,1% ausgelastet. Die Mieteinnahmen im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 betrugen EUR 35,5 Mio. und erzielten eine Rendite von 6,0%.

Regional ist die IMMOFINANZ Group mit ihrem Bürobestandsimmobilienportfolio schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 886,0 Mio.), Tschechien (EUR 364,5 Mio.) und Rumänien (EUR 348,5 Mio.) vertreten. Dabei zählen der *City Tower Vienna* in Wien, Österreich, sowie der *Atrium Park* in Budapest, Ungarn, und das *BB Centrum Gamma* in Prag, Tschechien, zu den bedeutendsten Immobilien des Büroportfolios.

Mietauslaufprofil Büro



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2014:

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Intern. High-Class Office	18	1.080,8	45,4%	451.718	363.510	80,5%
Secondary Office AT/DE	19	532,5	22,4%	235.253	189.564	80,6%
Secondary Office CEE	24	583,3	24,5%	360.886	283.186	78,5%
Opportunistic Office	22	184,2	7,7%	141.694	92.843	65,5%
IMMOFINANZ Group	83	2.380,8	100,0%	1.189.552	929.102	78,1%

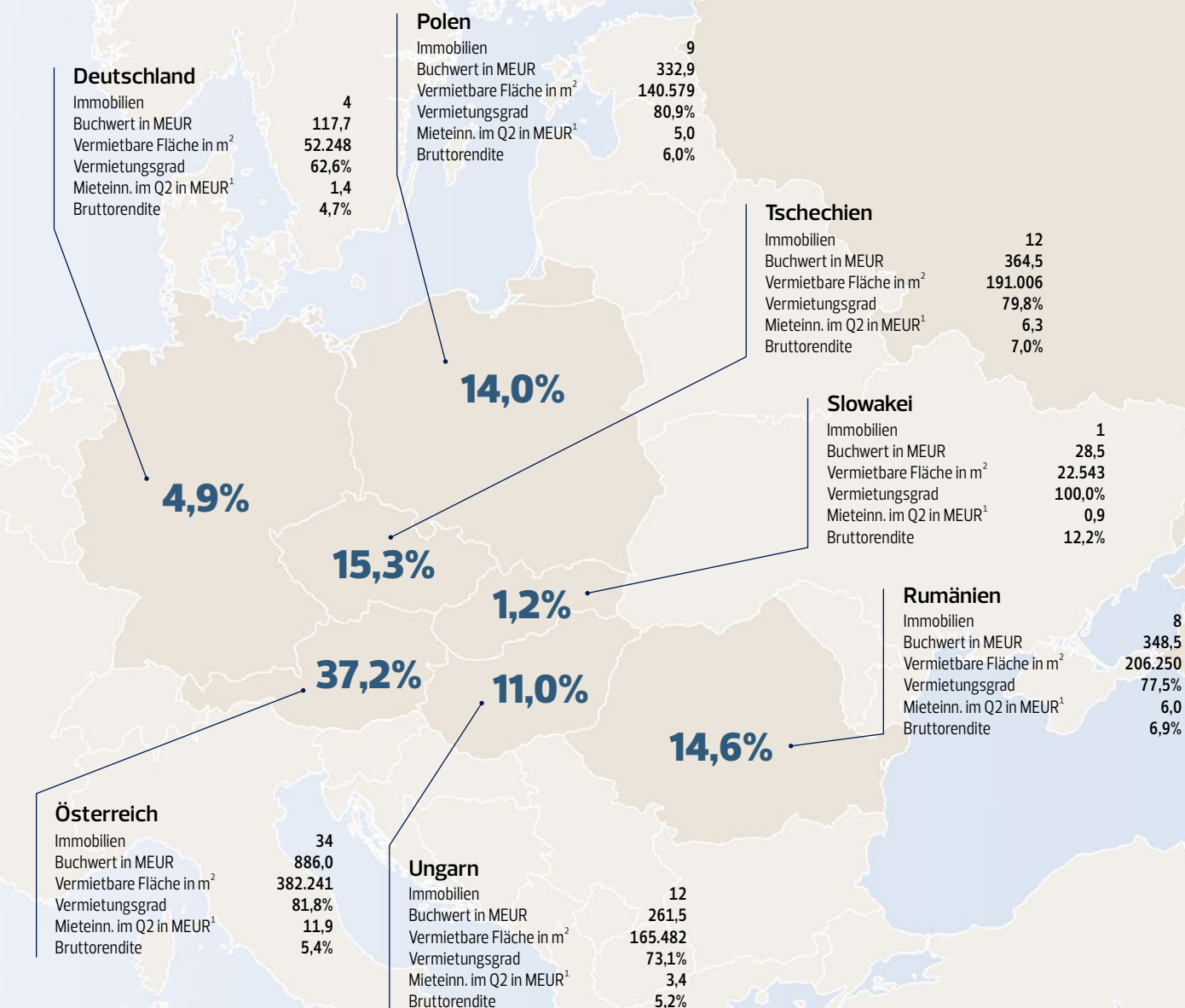
	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in % ²
Intern. High-Class Office	15,7	5,8%	508,8	2,2%	3,4%	47,1%
Secondary Office AT/DE	7,2	5,4%	313,9	2,5%	3,2%	59,0%
Secondary Office CEE	9,6	6,6%	191,0	2,6%	3,4%	32,8%
Opportunistic Office	2,9	6,4%	74,7	2,7%	3,2%	40,6%
IMMOFINANZ Group	35,5	6,0%	1.088,5	2,4%	3,3%	45,7%

¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² LTV = tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld) dividiert durch den Fair Value zum Berichtszeitpunkt

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten



Anteil am Bestandsimmobilienportfolio

¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1,7%

Nicht-Kernländer

Immobilien	3
Buchwert in MEUR	41,2
Vermietbare Fläche in m²	29.203
Vermietungsgrad	48,6%
Mieteinn. im Q2 in MEUR¹	0,5
Bruttorendite	4,8%

100%

IMMOFINANZ Group

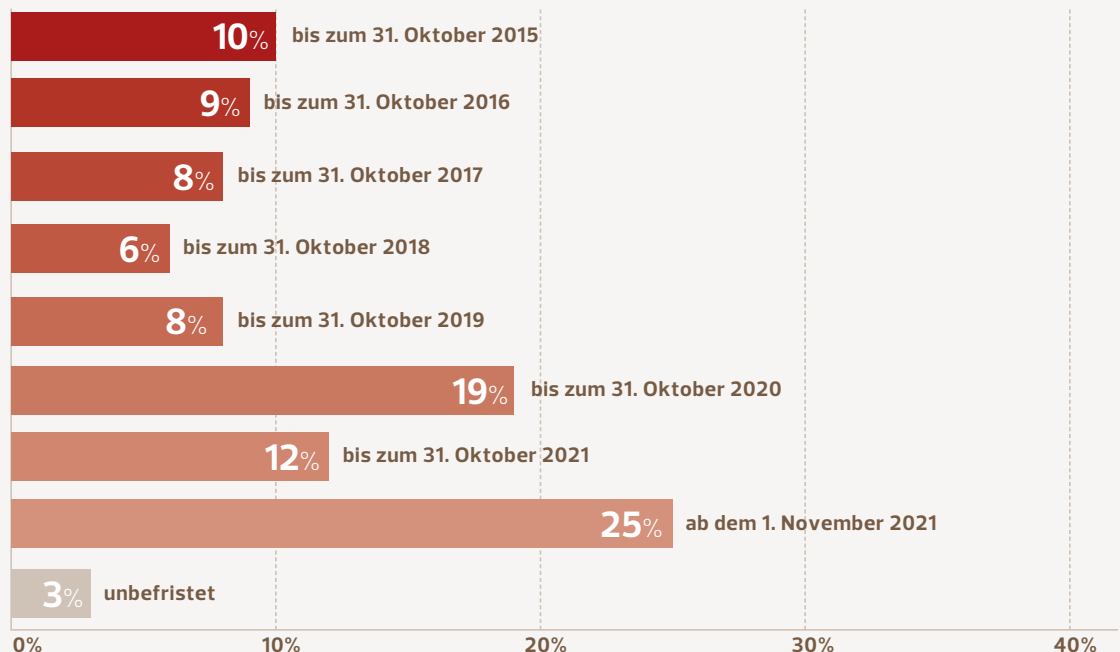
Immobilien	83
Buchwert in MEUR	2.380,8
Vermietbare Fläche in m²	1.189.552
Vermietungsgrad	78,1%
Mieteinn. im Q2 in MEUR¹	35,5
Bruttorendite	6,0%

Einzelhandel

Der Buchwert der 164 Einzelhandelsbestandsimmobilien beträgt EUR 2.754,4 Mio. und umfasst somit 46,7% des Bestandsimmobilienportfolios. Die Auslastung per 31. Oktober 2014 liegt bei 93,2%. Bei Mieteinnahmen in der Höhe von EUR 64,0 Mio. im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 ergibt sich eine Rendite von 9,3%. Die höchste Rendite wird dabei mit 10,3% in Russland erzielt, gefolgt von Österreich mit 9,7% und Tschechien mit 8,0%.

Gemessen am Buchwert zum 31. Oktober 2014 sind die bedeutendsten Märkte in der Assetklasse Einzelhandel die Kernländer Russland mit EUR 1.683,2 Mio., Rumänien mit EUR 287,3 Mio. und Österreich mit EUR 227,1 Mio. Die laut Buchwert größten Immobilien im Bereich Einzelhandel sind die Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino*, *GOODZONE* und *Golden Babylon I* in Moskau, Russland, sowie das *Polus Center Cluj* in Rumänien. Im polnischen Piła wurde das erste Shopping Center der neuen Marke *VIVO!* fertiggestellt. Die Eröffnung der rund 24.000 m² Verkaufsflächen erfolgte vom 17. bis 19. Oktober 2014. Die Gesamtinvestitionskosten für die IMMOFINANZ Group betrugen rund EUR 32,0 Mio.

Mietauslaufprofil Einzelhandel



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2014:

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Quality Shopping Center	12	2.113,8	76,7%	477.885	446.406	93,4%
STOP.SHOP./Retail Warehouse	51	459,1	16,7%	338.875	321.375	94,8%
Opportunistic Retail	101	181,6	6,6%	217.696	196.430	90,2%
IMMOFINANZ Group	164	2.754,4	100,0%	1.034.456	964.211	93,2%

	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in % ²
Quality Shopping Center	50,6	9,6%	835,8	6,5%	6,5%	39,5%
STOP.SHOP./Retail Warehouse	8,9	7,8%	198,8	2,9%	3,1%	43,3%
Opportunistic Retail	4,5	9,8%	27,6	2,6%	3,0%	15,2%
IMMOFINANZ Group	64,0	9,3%	1.062,1	5,7%	5,8%	38,6%

¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² LTV = tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld) dividiert durch den Fair Value zum Berichtszeitpunkt

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.



Der Einzelhandelssektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

61,1%

Russland

Immobilien	5
Buchwert in MEUR	1.683,2
Vermietbare Fläche in m ²	276.686
Vermietungsgrad	93,5%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	43,2
Bruttorendite	10,3%

Polen

Immobilien	3
Buchwert in MEUR	26,6
Vermietbare Fläche in m ²	25.085
Vermietungsgrad	92,8%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	0,5
Bruttorendite	7,7%

Tschechien

Immobilien	12
Buchwert in MEUR	130,9
Vermietbare Fläche in m ²	105.563
Vermietungsgrad	94,7%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	2,6
Bruttorendite	8,0%

Slowakei

Immobilien	12
Buchwert in MEUR	194,6
Vermietbare Fläche in m ²	90.772
Vermietungsgrad	96,1%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	3,4
Bruttorendite	7,0%

Rumänien

Immobilien	4
Buchwert in MEUR	287,3
Vermietbare Fläche in m ²	147.477
Vermietungsgrad	92,6%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	5,0
Bruttorendite	7,0%

1,0%

4,8%

7,1%

8,2%

5,8%

10,4%

Österreich

Immobilien	109
Buchwert in MEUR	227,1
Vermietbare Fläche in m ²	235.873
Vermietungsgrad	91,6%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	5,5
Bruttorendite	9,7%

Ungarn

Immobilien	13
Buchwert in MEUR	159,8
Vermietbare Fläche in m ²	122.637
Vermietungsgrad	92,2%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	2,9
Bruttorendite	7,2%

■ Anteil am Bestandsimmobilienportfolio

¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1,6%

Nicht-Kernländer

Immobilien	6
Buchwert in MEUR	45,0
Vermietbare Fläche in m ²	30.363
Vermietungsgrad	96,2%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	0,8
Bruttorendite	7,5%

100%

IMMOFINANZ Group

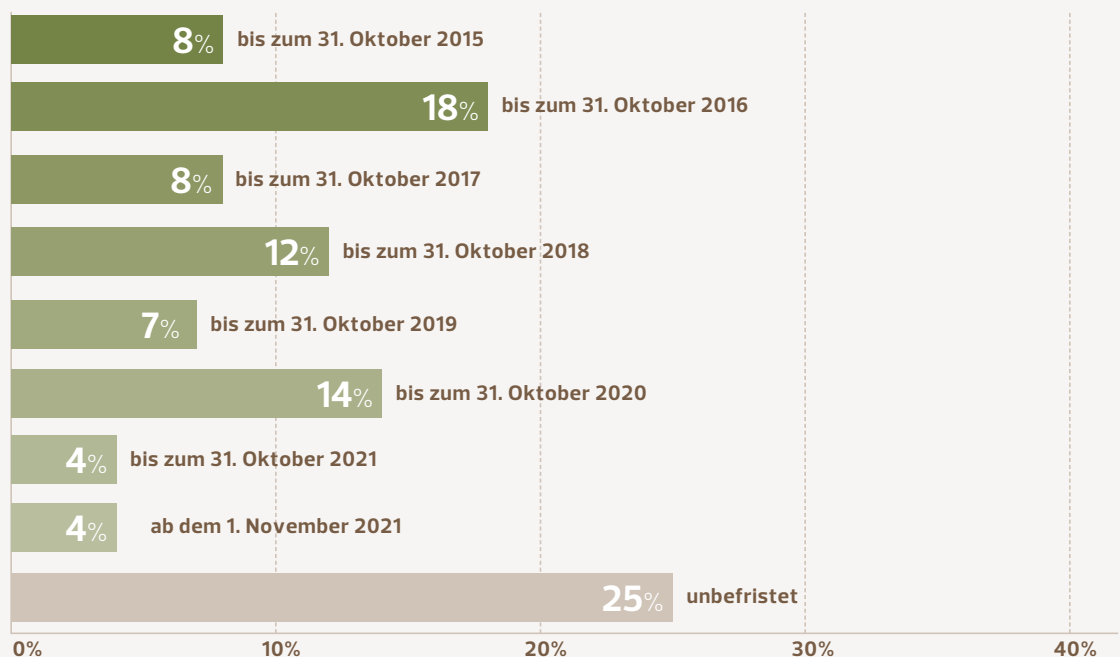
Immobilien	164
Buchwert in MEUR	2.754,4
Vermietbare Fläche in m ²	1.034.456
Vermietungsgrad	93,2%
Mieteinn. im Q2 in MEUR ¹	64,0
Bruttorendite	9,3%

Logistik

Der Buchwert der 60 Logistikbestandsimmobilien beträgt EUR 591,3 Mio. und umfasst somit 10,0% des Bestandsimmobilienportfolios. Innerhalb der Kernmärkte erzielt das Unternehmen mit 12,8% die höchste Rendite in Russland. Die Auslastung des Logistikportfolios beträgt zum Stichtag 88,0%.

Innerhalb des gesamten Logistikbestandsportfolios liegt der am Buchwert gemessene Schwerpunkt mit 55,7% in Deutschland. Durch den Verkauf der Logistikimmobilien in der Schweiz – zwei Objekte in Bülach sowie eines in Derendingen mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt knapp 140.000 m² – an einen Immobilienfonds der Credit Suisse AG hat die IMMOFINANZ Group den Rückzug aus dem Schweizer Markt abgeschlossen. Mit rund EUR 95 Mio. liegt der Verkaufspreis für das Paket über den Buchwerten der Immobilien.

Mietauslaufprofil Logistik



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2014:

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Logistics West	48	443,9	75,1%	917.133	819.661	89,4%
Logistics East	12	147,4	24,9%	251.074	208.215	82,9%
IMMOFINANZ Group	60	591,3	100,0%	1.168.207	1.027.876	88,0%

	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in % ²
Logistics West	10,6	9,5%	235,2	1,9%	3,6%	53,0%
Logistics East	3,1	8,5%	72,9	3,4%	4,1%	49,5%
IMMOFINANZ Group	13,7	9,3%	308,1	2,3%	3,7%	52,1%

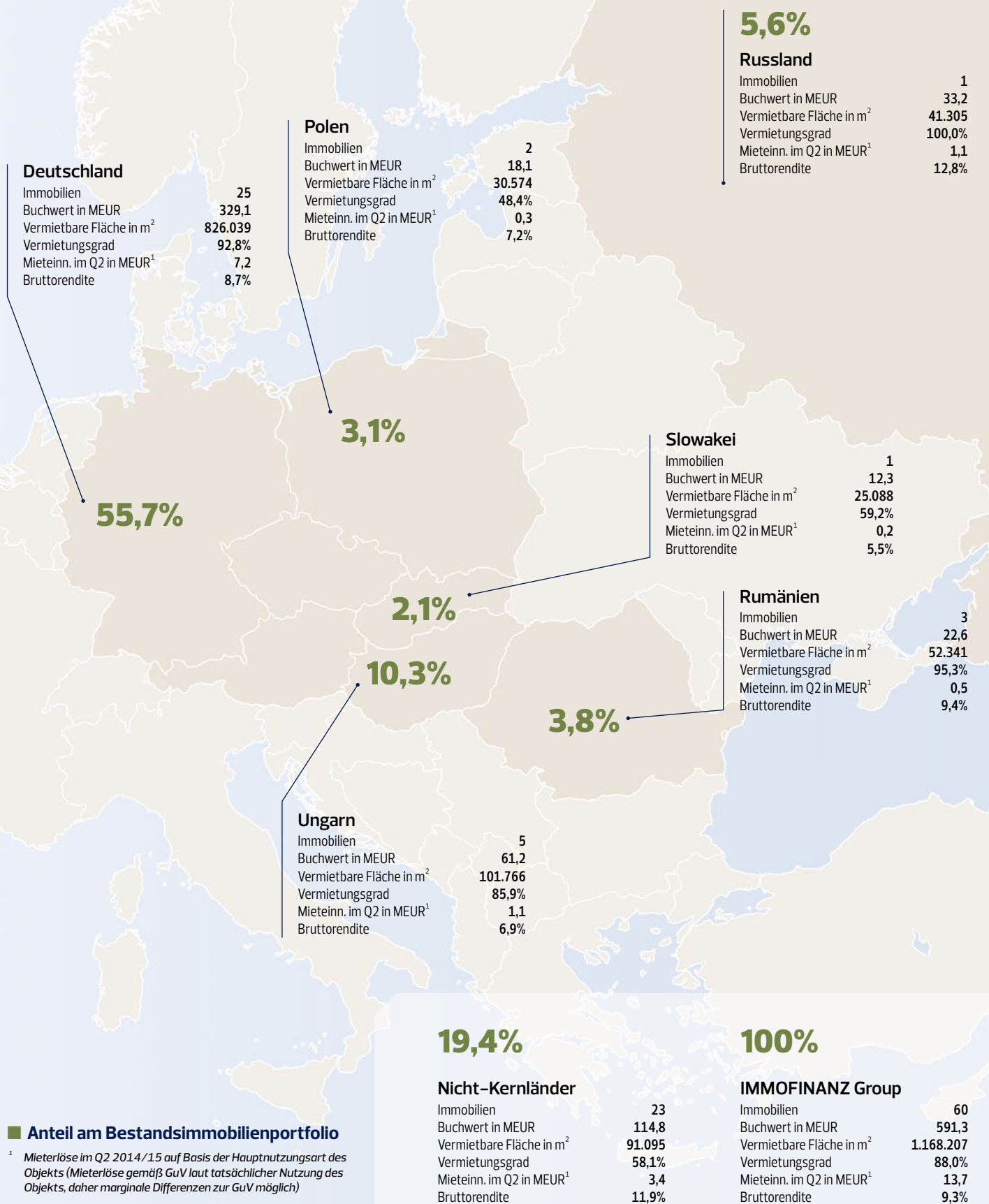
¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² LTV = tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld) dividiert durch den Fair Value zum Berichtszeitpunkt

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.



Der Logistiksektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten



¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Sonstige

Der Buchwert des Geschäftsfelds Sonstige beträgt EUR 171,1 Mio. und umfasst somit 2,9% des Bestandsimmobilienportfolios. Die Mieteinnahmen im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 betrugen EUR 1,8 Mio. und generierten eine Rendite von 4,3%.

Unter Sonstige sind zum Großteil österreichische Wohnimmobilien dargestellt, die als Teil einer im Mai 2015 auslaufenden CMBS Finanzierungsstruktur gehalten werden. Nach Auslaufen der CMBS Finanzierung sind diese Wohnimmobilien ab 2015 für den Verkauf vorgesehen.

Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2014:

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Sonstige	27	171,1	100,0%	68.903	58.742	85,3%
IMMOFINANZ Group	27	171,1	100,0%	68.903	58.742	85,3%

	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Restschuld bestehender Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in % ²
Sonstige	1,8	4,3%	67,3	3,5%	3,7%	39,4%
IMMOFINANZ Group	1,8	4,3%	67,3	3,5%	3,7%	39,4%

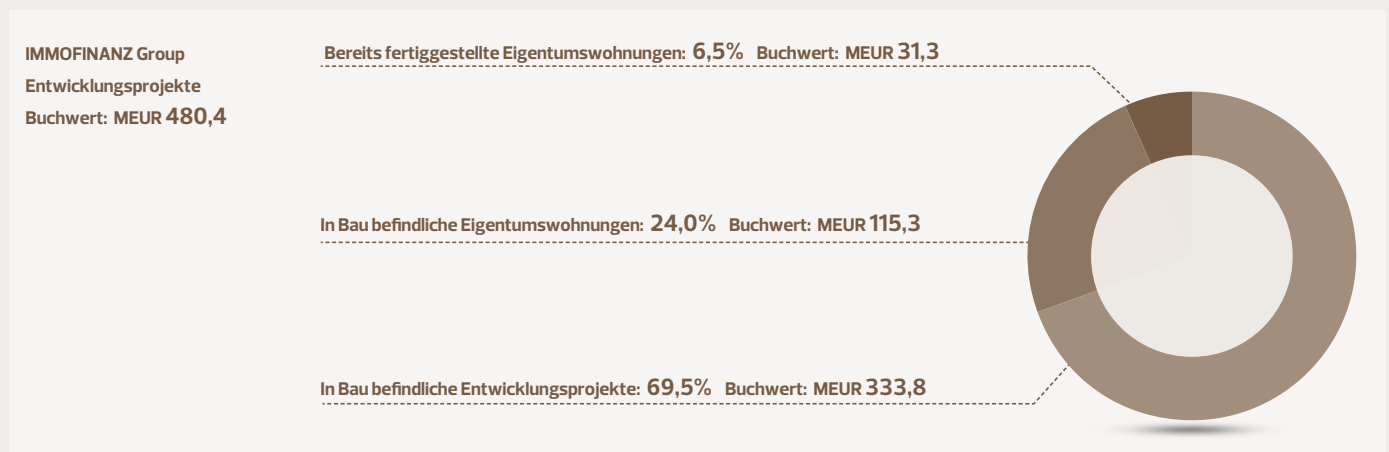
¹ Mieterlöse im Q2 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² LTV = tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld) dividiert durch den Fair Value zum Berichtszeitpunkt

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Entwicklungsprojekte

Entwicklungsprojekte sind ausschließlich jene Immobilienprojekte der IMMOFINANZ Group, die sich zurzeit in Bau befinden bzw. bereits fertiggestellte, noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen. In der Bilanz werden diese Projekte in die Bilanzposten „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ und „Immobilienvorräte“ unterteilt.



Auf in Bau befindliche Entwicklungsprojekte entfällt ein Buchwert in Höhe von EUR 333,8 Mio. bzw. 69,5% aller Entwicklungsprojekte. Diese Immobilien sollen nach Fertigstellung vermietet und als Bestandsimmobilien gehalten werden. Ein Anteil von 24,0% entfällt auf in Bau befindliche Eigentumswohnungen bzw. 6,5% auf bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen, die auch nach der Abspaltung der BUWOG in der IMMOFINANZ Group verblieben sind.

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Davon zum Verkauf vorgesehene Projekte	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Österreich	1	1	1,4	0,3%	0,0	547	1,4
Deutschland	4	1	210,2	43,7%	239,4	111.582	507,1
Tschechien	1	0	17,8	3,7%	5,7	8.140	28,5
Ungarn ¹	0	0	1,6	0,3%	0,0	0	1,6
Polen	10	4	202,3	42,1%	102,2	164.438	346,9
Rumänien	12	11	41,0	8,5%	34,0	77.729	85,8
Nicht-Kernländer	3	2	5,9	1,2%	4,5	10.671	11,5
IMMOFINANZ Group	31	19	480,4	100,0%	385,7	373.107	983,0

¹ Erweiterung eines bestehenden STOP. SHOP.s

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Schwerpunkt der Immobilienentwicklung liegt, gemessen am Buchwert, derzeit auf den Kernmärkten Deutschland und Polen.

In den Entwicklungsprojekten sind 19 für den sofortigen Verkauf vorgesehene Projekte mit einem Buchwert von EUR 146,6 Mio. enthalten. Davon entfallen elf Projekte auf fertiggestellte und noch nicht vollständig verkaufte Wohnimmobilienentwicklungen in Rumänien mit einem Buchwert von EUR 28,6 Mio. Bei den Entwicklungsprojekten in Nicht-Kernländern handelt es sich ebenfalls um fertiggestellte Eigentumswohnungen.

Gemessen am anteiligen voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung verzeichnen Deutschland mit EUR 507,1 Mio., Polen mit EUR 346,9 Mio. und Rumänien mit EUR 85,8 Mio. die höchsten Werte im Projektentwicklungsbereich.

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Davon zum Verkauf vorgesehene Projekte	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Intern. High-Class Office	5	0	178,7	37,2%	187,8	107.309	417,7
Secondary Office CEE	1	0	12,4	2,6%	34,0	20.000	54,6
Opportunistic Office	1	1	1,4	0,3%	0,0	547	1,4
Quality Shopping Center	3	0	128,4	26,7%	69,5	94.496	220,0
STOP.SHOP./Retail Warehouse	3	0	14,3	3,0%	5,4	15.222	21,1
Sonstige	18	18	145,1	30,2%	89,0	135.533	268,3
IMMOFINANZ Group	31	19	480,4	100,0%	385,7	373.107	983,0

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die gemessen am Verkehrswert nach Fertigstellung bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich zum 31. Oktober 2014 wie folgt dar:

Projekt	Land	Hauptnutzungsart	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ² (gerundet)	Konsolidierungsquote am Projekt in %
Gerling Quartier	Deutschland	Büro/ Sonstige (Wohnen)	73.000	100,0%
Tarasy Zamkowe	Polen	Einzelhandel	38.000	100,0%
Casa Stupenda	Deutschland	Büro	35.000	100,0%
VIVO! Stalowa Wola	Polen	Einzelhandel	33.000	100,0%
Riverpark	Polen	Sonstige (Wohnen)	29.000	100,0%
Iride City Metrooffice	Rumänien	Büro	20.000	100,0%
Nimbus	Polen	Büro	19.000	100,0%

Pipelineprojekte

Bei den Pipelineprojekten handelt es sich um zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder um temporär eingestellte Projekte. Um den richtigen Zeitpunkt für die Aktivierung dieser Projekte zu erkennen, werden sie quartalsweise 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	16	34,5	7,7%
Deutschland	4	16,2	3,6%
Tschechien	3	8,0	1,8%
Ungarn	7	38,8	8,6%
Polen	2	6,4	1,4%
Rumänien	55	258,1	57,4%
Slowakei	5	33,8	7,5%
Nicht-Kernländer	15	53,8	12,0%
IMMOFINANZ Group	107	449,7	100,0%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die im Moment temporär eingestellten Projekte, zukünftig geplanten Projekte und Grundstücksreserven der IMMOFINANZ Group umfassen per 31. Oktober 2014 einen Buchwert in Höhe von EUR 449,7 Mio. Im Bereich der Projektpipeline ist gemessen am Buchwert Rumänien mit EUR 258,1 Mio. der am stärksten gewichtete Kernmarkt, gefolgt von Ungarn mit EUR 38,8 Mio.

Like-for-like-Betrachtung des IMMOFINANZ-Portfolios

Mieterlöse like-for-like

In den nachfolgenden Absätzen erfolgt eine Like-for-like-Betrachtung der Mieterlöse im Vergleich zum 1. Quartal 2014/15. In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Quartalen vollständig im Besitz der IMMOFINANZ Group waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Die Basis für die Like-for-like-Betrachtung im 2. Quartal 2014/15 sind 334 Bestandsimmobilien.

Nachdem sich die Mieterlöse im 1. Quartal 2014/15 in der Like-for-like-Betrachtung mit dem Schlussquartal 2013/14 leicht positiv (+1,4%) entwickelt hat, wurde im 2. Quartal mit EUR 115,0 Mio. gegenüber EUR 115,1 Mio. im Q1 2014/15 eine stabile Entwicklung (-0,04%) erzielt. Aufgrund der angespannten Situation in Russland und den anhaltenden Unsicherheiten reduzierten sich die bereinigten Mieterlöse in Russland um EUR -0,5 Mio. bzw. -1,1% auf EUR 44,3 Mio. Aus heutiger Sicht sind für die nächsten Quartale weitere Rückgänge in den Like-for-like-Mieterlösen in Russland zu erwarten. Die anderen Kernländer der IMMOFINANZ Group entwickeln sich aber stabil bzw. gut.

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31. Okt. 2014 in MEUR	Buchwert in %	Buchwert 30. Juli 2014 in MEUR	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR	Mieteinnahmen Q1 2014/15 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q2 2014/15 zu Q1 2014/15 in MEUR	Bruttorendite Q2 2014/15 in %	Bruttorendite Q1 2014/15 in %
Österreich	170	1.284,1	21,8%	1.273,8	19,3	19,4	-0,1	6,0%	6,1%
Deutschland	29	446,8	7,6%	436,8	8,5	8,3	0,3	7,6%	7,6%
Tschechien	24	495,4	8,4%	520,6	9,0	8,9	0,0	7,2%	6,8%
Ungarn	30	482,6	8,2%	487,5	7,3	7,3	0,0	6,1%	6,0%
Polen	14	377,6	6,4%	399,7	5,8	5,8	0,0	6,2%	5,8%
Rumänien	15	658,4	11,2%	658,4	11,6	11,5	0,1	7,0%	7,0%
Russland	6	1.716,4	29,1%	1.740,7	44,3	44,8	-0,5	10,3%	10,3%
Slowakei	14	235,4	4,0%	238,3	4,5	4,5	0,0	7,6%	7,6%
Nicht-Kernländer	32	201,0	3,4%	198,1	4,8	4,5	0,2	9,5%	9,1%
IMMOFINANZ Group	334	5.897,6	100,0%	5.953,8	115,0	115,1	-0,1	7,8%	7,7%
Mieterlöse aus im Q2 2014/15 veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Developments					2,0				
IMMOFINANZ Group					117,0				

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31. Okt. 2014 in MEUR	Buchwert in %	Buchwert 30. Juli 2014 in MEUR	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR	Mieteinnahmen Q1 2014/15 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q2 2014/15 zu Q1 2014/15 in MEUR	Bruttorendite Q2 2014/15 in %	Bruttorendite Q1 2014/15 in %
Büro	83	2.380,8	40,4%	2.421,7	35,5	35,6	-0,2	6,0%	5,9%
Einzelhandel	164	2.754,4	46,7%	2.782,2	64,0	64,5	-0,5	9,3%	9,3%
Logistik	60	591,3	10,0%	580,1	13,7	13,0	0,7	9,3%	9,0%
Sonstige	27	171,1	2,9%	169,9	1,8	1,9	0,0	4,3%	4,4%
IMMOFINANZ Group	334	5.897,6	100,0%	5.953,8	115,0	115,1	-0,1	7,8%	7,7%

Bewertung like-for-like

Aufgrund der externen Immobilienbewertung zum 31. Oktober 2014 ergaben sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 in einer Like-for-like-Betrachtung negative Bewertungseffekte in Höhe von EUR -65,1 Mio. bzw. -1,1% gegenüber dem Vorjahr. Der Großteil der negativen Bewertungseffekte ist vor allem auf Abwertungen von Immobilien in Russland, Polen und Tschechien zurückzuführen. Während in Russland vor allem die Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung von den externen Gutachtern ins Treffen geführt wurden, waren in Polen und Tschechien vor allem zahlreiche Fertigstellungen im Bürobereich und die damit erhöhte Konkurrenz sowie das nach wie vor verhaltene Wirtschaftswachstum ausschlaggebend.

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31. Okt. 2014 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte H1 2014/15 in MEUR	Bewertungseffekte H1 2014/15 in %
Österreich	170	1.284,1	21,8%	11,7	0,9%
Deutschland	29	446,8	7,6%	13,6	3,0%
Tschechien	24	495,4	8,4%	-25,2	-5,1%
Ungarn	30	482,6	8,2%	-3,8	-0,8%
Polen	14	377,6	6,4%	-21,8	-5,8%
Rumänien	15	658,4	11,2%	-0,6	-0,1%
Russland	6	1.716,4	29,1%	-35,6	-2,1%
Slowakei	14	235,4	4,0%	-3,5	-1,5%
Nicht-Kernländer	32	201,0	3,4%	0,0	0,0%
IMMOFINANZ Group	334	5.897,6	100,0%	-65,1	-1,1%

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31. Okt. 2014 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte H1 2014/15 in MEUR	Bewertungseffekte H1 2014/15 in %
Büro	83	2.380,8	40,4%	-40,9	-1,7%
Einzelhandel	164	2.754,4	46,7%	-38,3	-1,4%
Logistik	60	591,3	10,0%	11,6	2,0%
Sonstige	27	171,1	2,9%	2,4	1,4%
IMMOFINANZ Group	334	5.897,6	100,0%	-65,1	-1,1%

Finanzierungen

Das 1. Halbjahr im Geschäftsjahr 2014/15 verlief aus Finanzierungssicht sehr erfolgreich. Auch im abgeschlossenen 2. Quartal setzte die IMMOFINANZ Group sämtliche fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Development-Projekte plangemäß um. Darüber hinaus gelang es, durch Aufstockungen sowie Finanzierungen bislang unbelasteter Objekte zusätzliche liquide Mittel für den Konzern zu sichern.

Die kurz nach Beginn des Geschäftsjahres mit mehreren Banken abgeschlossene Kreditfinanzierung in Höhe von EUR 260,0 Mio. („Equity Bridge“), deren Mittel zur Zeichnung der im April 2014 von der BUWOG AG begebenen Wandelanleihe in gleicher Höhe dienten, wurde bereits im 2. Quartal aus Mitteln der Umtauschanleihe (Exchangeable Bond, siehe unten) zur Gänze rückgeführt.

Ein Highlight war auch die Sicherung einer langfristigen Bestandsfinanzierung in Höhe von EUR 24,0 Mio. für das erste Shopping Center der neuen Marke VIVO! in Piła, Polen. Das Einkaufszentrum wurde im Oktober 2014 eröffnet und verfügt über rund 24.000 m² Verkaufsflächen, die Gesamtinvestitionskosten betrugen rund EUR 32,0 Mio.

Ebenfalls in den Berichtszeitraum fiel die langfristige Prolongation und gleichzeitige Aufstockung einer fälligen Bestandsfinanzierung für ein STOP.SHOP.-Fachmarktzentrum in Wien, Österreich. Für ein zuvor unbelastetes Logistikobjekt in Dunaharaszti, Ungarn, konnte ebenso eine langfristige Bestandsfinanzierung gesichert werden.

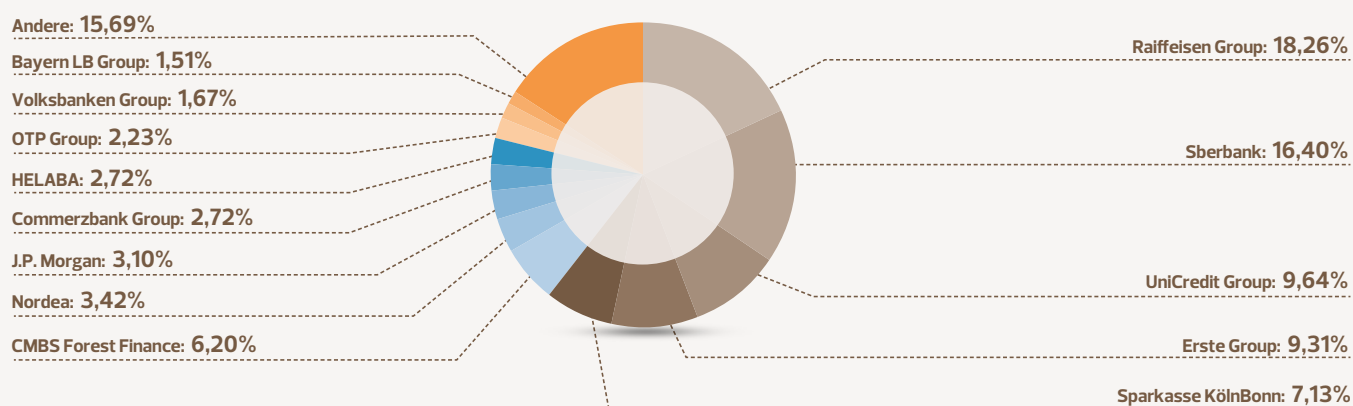
Um das derzeit günstige Marktumfeld zu nutzen, wird laufend die Möglichkeit eines sogenannten „pre-fundings“ geprüft. Diese Form der Restrukturierung umfasst die Refinanzierung noch nicht fälliger Finanzverbindlichkeiten bereits während der Laufzeit. So konnten für die Finanzierungen von zwei Büroobjekten in Wien sowohl eine Aufstockung des Volumens als auch eine maßgebliche Laufzeitverlängerung vereinbart werden.

Im Bereich Development wurde für das Wohnimmobilienprojekt *Riverpark* in Posen, Polen, mit einer lokalen Bank eine Projektfinanzierungsvereinbarung abgeschlossen. Diese umfasst auch eine zusätzliche Umsatzsteuertranche, bei der die anfallende Umsatzsteuer auf die Baukosten mit Fremdkapital zwischenfinanziert wird, bis die Rückstattung vom Finanzamt erfolgt.

Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Prolongationen und Mittelzuflüssen nach Neufinanzierungen im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 betrug rund EUR 737,3 Mio., wovon EUR 714,8 Mio. bereits im 1. Halbjahr ausbezahlt wurden.

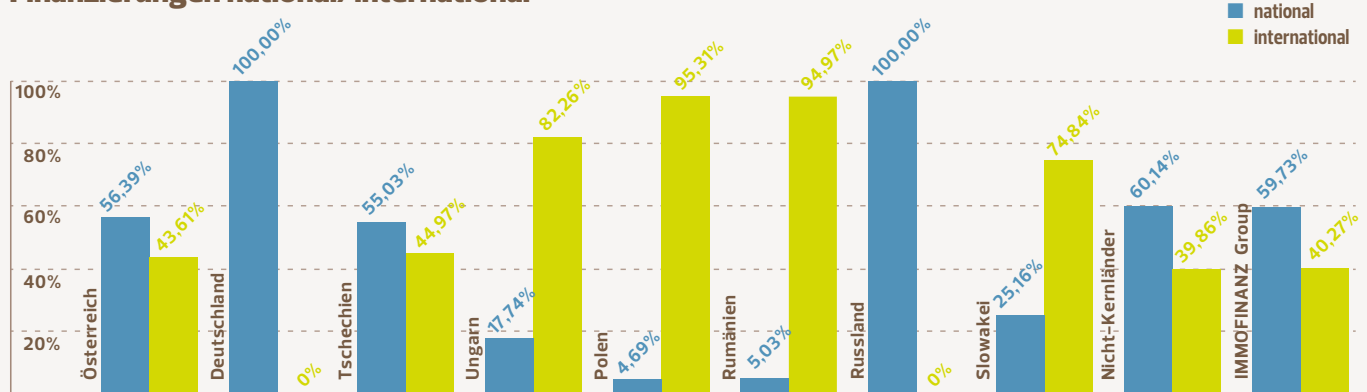
Die IMMOFINANZ Group ist – wie auch schon in den letzten Jahren – unverändert in der Lage, Finanzierungen für ihr Bestandsportfolio, ihre Akquisitionen und ihre Entwicklungsprojekte zu vorteilhaften Konditionen abzuschließen. Das Unternehmen profitiert von seinen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 70 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.

Finanzierende Bankengruppen – per 31. Oktober 2014



Neben der breiten Streuung der Finanzierungen der IMMOFINANZ Group erfolgen diese gezielt und selektiv sowohl grenzüberschreitend als auch, wie in letzter Zeit verstärkt, national mit lokalen Finanzierungspartnern. So sind z.B. sämtliche Objekte in Russland ausschließlich mit russischen Banken finanziert, um das Refinanzierungsrisiko in Hinblick auf einen möglichen Markt-Exit internationaler Banken zu reduzieren.

Finanzierungen national/international



Zu den wesentlichen Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group zählen Verbindlichkeiten aus Wandel-, Unternehmens- und Umtauschanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit beträgt vier Jahre und ein Quartal, zum 31. Oktober 2014 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnittszinssatz der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten	Restschuld ¹ per 31. Okt. 2014 in TEUR	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fix verzinst in %	Variabel verzinst in %	Fix verzinst in TEUR	Variabel verzinst in TEUR	Zinssatz fix in %	Zinssatz variabel in %
Wandelanleihen in EUR	543.553,7	4,22%	100,00%	0,00%	543.553,7	0,0	4,22%	n.a.
Unternehmensanleihe in EUR	100.000,0	5,25%	100,00%	0,00%	100.000,0	0,0	5,25%	n.a.
Umtauschanleihe in EUR	375.000,0	1,50%	100,00%	0,00%	375.000,0	0,0	1,50%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.524.163,4	2,54%	10,59%	89,41%	267.284,7	2.256.878,7	3,63%	2,41%
Bankverbindlichkeiten in CHF	1.436,2	0,99%	0,00%	100,00%	0,0	1.436,2	n.a.	0,99%
Bankverbindlichkeiten in USD	683.738,4	7,13%	0,03%	99,97%	211,5	683.526,9	3,96%	7,13%
Bankverbindlichkeiten in PLN	11.688,0	5,74%	0,00%	100,00%	0,0	11.688,0	n.a.	5,74%
IMMOFINANZ Group	4.239.579,7	3,47%	30,33%	69,67%	1.286.049,9	2.953.529,8	3,38%	3,51%

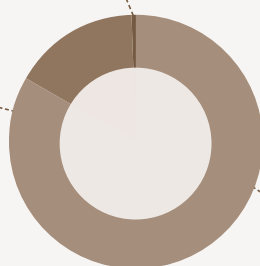
¹ Tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld)

In Summe beläuft sich die Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 31. Oktober 2014 auf EUR 4,2 Mrd. Die gewichteten durchschnittlichen Finanzierungskosten konnten auf niedrige 3,47% (exklusive Aufwendungen für Derivate) gesenkt werden – die IMMOFINANZ konnte hier deutlich vom Niedrigzinsumfeld profitieren. Per 31. Oktober 2014 sind 83,56% der wichtigsten Finanzierungen in Euro denominiert, weitere 16,13% in US-Dollar und 0,31% in anderen Währungen (Schweizer Franken, polnische Zloty).

Finanzverbindlichkeiten pro Währung – per 31. Oktober 2014

Finanzverbindlichkeiten sonstige Währungen: 0,31%

Finanzverbindlichkeiten in USD: 16,13%



Finanzverbindlichkeiten in EUR: 83,56%

Anleihen & Wandelanleihen

Die IMMOFINANZ AG hat zwei Wandelanleihen, eine Unternehmensanleihe und eine Umtauschanleihe mit einem Nominale von insgesamt EUR 1.018,6 Mio. aushaften. Zum 31. Oktober 2014 stellen sich die Anleihen wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 30. April 2014 in TEUR	Wandlungen 2014/15 in TEUR	Rückkäufe/ Tilgungen/ Neuemissionen 2014/15 in TEUR	Nominale per 31. Oktober 2014 in TEUR
Wandelanleihe 2007–2017 ³	XS0332046043	19. Nov. 2014 ¹	3,75% ²	35.100,00	0	0	35.100,00
Wandelanleihe 2011–2018 ³	XS0592528870	8. März 2016 ¹	4,25%	508.684,50	-230,8	0	508.453,70
Umtauschanleihe 2014–2019 ³	XS1108672988	11. Sep. 2017 ¹	1,50%	0	0	375.000,00	375.000,00
Anleihe 2012–2017	AT00000A0VDP8	3. Juli 2017	5,25%	100.000,00	0	0	100.000,00
				643.784,50	-230,8	375.000,00	1.018.553,70

¹ Put-Option für Anleiheninhaber

² Held to maturity (Kupon 1,25%)

³ 1 Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0606 BUWOG-Aktien. 1 Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,00) berechtigt zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 660,95 BUWOG-Aktien. Der Umtauschpreis der Umtauschanleihe 2019 in BUWOG-Aktien beträgt EUR 16,26.

Wirksam mit Eintragung der Abspaltung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG am 26. April 2014 erfolgte eine Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und der Wandlungspreise der 2017 und 2018 fälligen Wandelanleihen: Aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2014 beschlossenen Bardividende für Aktien der BUWOG AG in Höhe von EUR 0,69 pro Aktie berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) derzeit zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0606 BUWOG-Aktien. Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt derzeit zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 660,95 BUWOG-Aktien.

Kommt es zukünftig zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ oder der BUWOG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ und BUWOG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst. Die nachfolgenden Berechnungen für die Wandelanleihe 2018 erläutern diesen Anpassungsmechanismus:

Beispielkalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der BUWOG-Dividende

BUWOG

Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	0,0579
Wandlungspreis neu = $CP \times (M - V) / M =$ BUWOG: $3,56 \times (15,24 - 0,69) / 15,24$	3,40
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 (Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / (Wandlungspreis neu / Wandlungspreis alt)) BUWOG: $0,0579 / (3,40 / 3,56)$	0,0606

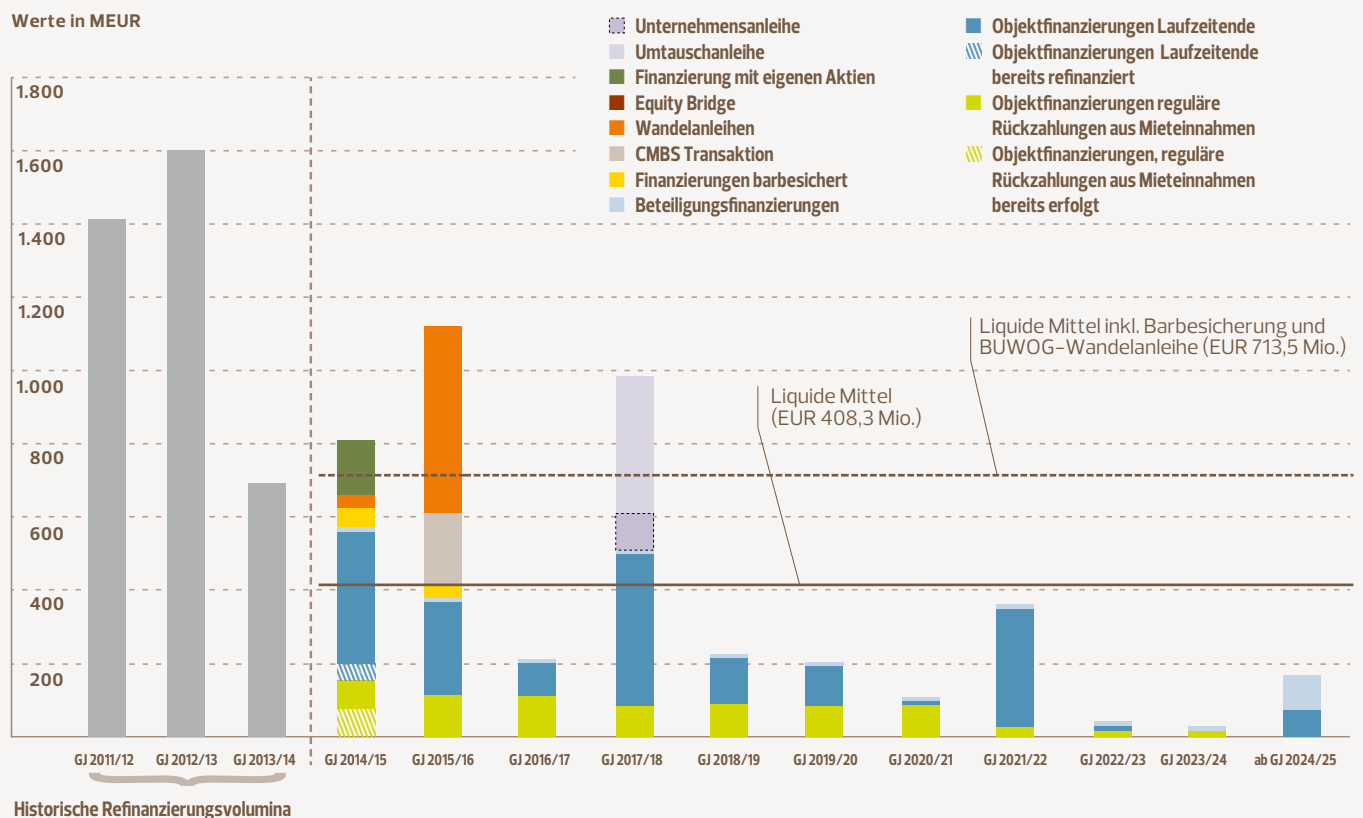
Inputfaktor „CP“	Wandlungspreis alt	3,56
Inputfaktor „M“	Durchschnittlicher Marktpreis	15,24
Inputfaktor „V“	Dividende	0,69

Die im 2. Quartal 2014/15 von einem Inhaber gewandelten Wandelanleihen 2018 wurden mittels eigener Aktien bedient. Somit hat die Wandelanleihe 2018 per 31. Oktober 2014 ein aushaftendes Nominale von EUR 508,5 Mio. mit einer Put-Option am 8. März 2016.

Nach dem Berichtszeitraum endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2017. Mit Wirkung zum 19. November 2014 (Put-Datum) wurden 137 Stück Wandelanleihen 2017 von den Inhabern zur Rückzahlung gekündigt. Der Betrag in Höhe von EUR 13,7 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt. Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten Wandelanleihe ist noch ein Nominale von EUR 21,4 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Am 11. September 2014 hat die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG im Volumen von EUR 375,0 Mio. begeben. Die Umtauschanleihe (ISIN XS1108672988) weist einen Kupon von 1,5% p.a. sowie einen anfänglichen Umtauschpreis von EUR 17,03 auf. Aufgrund der von der BUWOG AG ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 wurde der Umtauschpreis mit Wirkung ab dem 15. Oktober 2014 auf EUR 16,26 angepasst. Die durch die Emission generierten liquiden Mittel werden zur Rückführung von bestehenden teureren Finanzierungen (z.B. Equity Bridge, siehe oben), für laufende und geplante Portfolioinvestitionen, opportunistische Wachstumsmöglichkeiten und allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. Oktober 2014



Die liquiden Mittel betrugen per 31. Oktober 2014 EUR 408,3 Mio. Nach dem 31. Oktober erfolgten für das Geschäftsjahr 2014/15 zusätzliche Refinanzierungen in Höhe von EUR 252,3 Mio.

Derivate

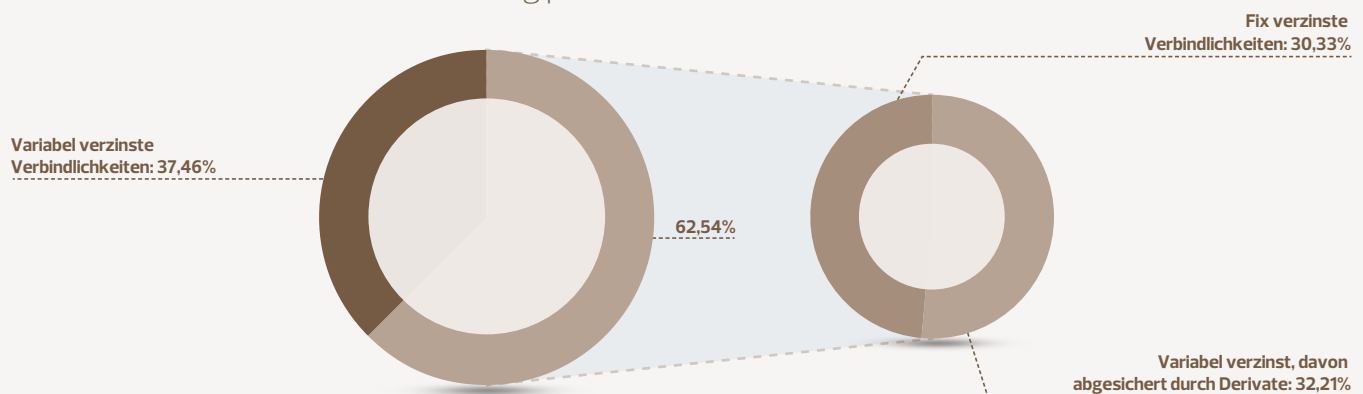
Zum Stichtag 31. Oktober 2014 hält die IMMOFINANZ Group Derivate zur Zinssicherung bzw. Zinsdeckelung mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 1.365,6 Mio. In Summe sind damit 62,54% der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

Zinsderivat	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA _ DVA per 31. Oktober 2014 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz
Cap	3-M-EURIBOR	0,0	22.920,0	2,75%
Collar	3-M-EURIBOR	-3.919,2	196.149,4	3,00%
Zins-Swap	1-M-EURIBOR	-362,8	27.937,5	1,06%
Zins-Swap	3-M-EURIBOR	-43.793,3	970.977,2	2,07%
Zins-Swap	6-M-EURIBOR	-6.351,8	147.600,2	1,50%
IMMOFINANZ Group		-54.427,2	1.365.584,3	

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 Instrument 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. Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt beobachtbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 um CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

Inklusive der Aufwendungen für Derivate beträgt der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten 3,98%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der wichtigsten Finanzierungen inklusive der Aufwendungen für Derivate beträgt 3,47%.

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 31. Oktober 2014



Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ Group erwirtschaftete im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 ein im Vergleich zum Vorjahr stabiles operatives Ergebnis in Höhe von EUR 169,5 Mio. (Vorjahr: EUR 166,8 Mio.). Nachdem sich die bereinigten Mieterlöse im 1. Quartal 2014/15 im Vergleich zum Schlussquartal 2013/14 leicht positiv (+1,4%) entwickelt hatten, wurde im 2. Quartal eine stabile Entwicklung (–0,04%) erzielt (im Vergleich zum Q1 2014/15).

Im Vergleich zum 1. Quartal 2014/15 beläuft sich in Russland der bereinigte Rückgang der Mieterlöse auf –1,1%. Aufgrund der gestiegenen Unsicherheiten kam es allerdings zu einer erhöhten Wertberichtigung von Forderungen aus den zurückliegenden Quartalen. Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass es auch in den Folgequartalen zu einem erhöhten Wertberichtigungsbedarf bei russischen Forderungen kommen wird.

Trotz der stabilen operativen Entwicklung ist das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2014/15 mit EUR –30,2 Mio. (Vorjahr: EUR 110,3 Mio. bzw. EUR 165,0 Mio. inkl. 100% BUWOG) negativ. Ausschlaggebend dafür sind vor allem negative Effekte aus der währungsbereinigten Neubewertung des Immobilienvermögens im zurückliegenden 2. Quartal, die auf Abwertungen von Immobilien in Osteuropa – insbesondere in Russland, Polen und Tschechien – zurückzuführen sind. Diese währungsbereinigte Neubewertung in Höhe von EUR –75,0 Mio. im Halbjahr reduziert das Konzernergebnis, ist jedoch nicht zahlungswirksam. Weiters kam es im 2. Quartal zu einem erhöhten Ertragssteueraufwand aufgrund des Verkaufs der Schweizer Logistikimmobilien. Während somit das Ergebnis vor Ertragssteuern im Q2 mit plus EUR 8,9 Mio. deutlich besser als im Q1 ausfiel (EUR –18,5 Mio.), beläuft sich das Konzernergebnis im Q2 auf EUR –16,2 Mio. (Q1: EUR –14,0 Mio.).

Der nachhaltige Unternehmens-Cashflow (FFO) für das 1. Halbjahr 2014/15 beträgt EUR 64,3 Mio. Dies entspricht einer annualisierten FFO-Rendite nach Steuern auf Basis der Marktkapitalisierung von 9,8%.¹ Nach einem FFO im 1. Quartal 2014/15 in Höhe von EUR 47,7 Mio. beträgt dieser im 2. Quartal 2014/15 EUR 16,7 Mio. Der Rückgang des FFO ist in etwa zu gleichen Teilen auf die fehlenden Immobilienverkäufe im Q2, eine erhöhte Ertragssteuerzahlung in der Schweiz sowie den Bruttoaufbau von Mietforderungen in Russland zurückzuführen.

Die Mieterlöse reduzierten sich im 1. Halbjahr 2014/15 aufgrund der Immobilienverkäufe auf EUR 234,6 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 246,1 Mio.). Das Ergebnis aus den Immobilienverkäufen beläuft sich auf EUR 5,7 Mio. nach EUR 7,2 Mio. im Vorjahr. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung verbesserte sich von EUR –8,2 Mio. auf EUR 5,1 Mio. Das operative Ergebnis erhöhte sich somit 1,6% auf EUR 169,5 Mio. (nach EUR 166,8 Mio.).

Entwicklung im Detail

Ergebnis aus Asset Management

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2014/15 wurden Mieterlöse in Höhe von EUR 234,6 Mio. erwirtschaftet. Gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 246,1 Mio.) ist das ein Rückgang von 4,7%, der zum Großteil auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus dem Asset Management beträgt EUR 184,4 Mio., was einem Rückgang um 11,0% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Dies ist auch eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die im Wesentlichen auf Forderungsabschreibungen in Russland zurückzuführen sind. Diese betrugen EUR 7,9 Mio. und sind u.a. Mietern zuzuschreiben, die ihre Geschäftstätigkeit aufgrund der Krise einstellen mussten. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach bereits erfolgten Wertberichtigungen beträgt zum Berichtszeitpunkt EUR 12,9 Mio., dem stehen erhaltene Anzahlungen auf Mietforderungen von EUR 6,5 Mio. entgegen.

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Immobilienverkäufe steuerten ein Ergebnis in Höhe von EUR 5,7 Mio. (Vorjahr: EUR 7,2 Mio.) bei. Im Zuge der Portfoliooptimierung wurden neben kleineren Objekten auch drei Logistikimmobilien in der Schweiz an einen Immobilienfonds der Credit Suisse AG veräußert und damit der strategiekonforme Rückzug aus dem Schweizer Markt abgeschlossen.

¹ Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (exkl. BUWOG): Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 143,9 Mio.) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (EUR 2,6 Mio.) – Gezahlte Zinsen (EUR 76,0 Mio.) – Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 11,9 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 5,7 Mio.) auf Basis Marktkapitalisierung per 16. Dezember 2014 (Aktienkurs EUR 2,03) exkl. eigene Aktien und Marktkapitalisierung des BUWOG-Aktienanteils (EUR 756,0 Mio. bei einem Aktienkurs von EUR 15,49 per 16. Dezember 2014).

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Durch den Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von aktiv verfolgten Entwicklungsprojekten erzielte die IMMOFINANZ Group im Berichtszeitraum ein Ergebnis aus der Immobilienentwicklung in Höhe von EUR 5,1 Mio. (Vorjahr: EUR –8,2 Mio.). So hat die IMMOFINANZ Group im polnischen Piła ihr erstes Shopping Center der neuen Marke VIVO! im Oktober 2014 eröffnet. Das Einkaufszentrum mit einer Mietfläche von rund 24.000 m² wies zu diesem Zeitpunkt bereits einen Vermietungsgrad von 91% auf.

Verwaltungsaufwendungen

Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen (Gemeinkosten und Personalaufwendungen) haben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum von EUR –44,6 Mio. auf EUR –29,8 Mio. reduziert. Dieser Rückgang ist auf geringere Rechts-, Prüfungs- und Beratungs- sowie Personalaufwendungen und gesunkene Dotierungen von Rückstellungen zurückzuführen.

Operatives Ergebnis, EBIT, EBT und Konzernergebnis

Das operative Ergebnis erhöhte sich trotz reduzierter Mieterlöse wegen der profitablen Immobilienverkäufe geringfügig um 1,6% auf EUR 169,5 Mio. (Vorjahreswert: EUR 166,8 Mio.).

Das währungsbereinigte Bewertungsergebnis liegt bei EUR –75,0 Mio. (Vorjahreswert EUR –41,6 Mio.), was vor allem auf Abwertungen von Immobilien in Russland, Polen und Tschechien zurückzuführen ist. Während in Russland vor allem die Unsicherheiten über die weitere wirtschaftliche Entwicklung von den externen Gutachtern ins Treffen geführt wurden, waren in Polen und Tschechien der Preisdruck wegen zahlreicher Fertigstellungen im Office-Bereich und das nach wie vor verhaltene Wirtschaftswachstum ausschlaggebend.

Das währungsbedingte Bewertungsergebnis hingegen ist mit EUR 101,0 Mio. (Vorjahreswert EUR 107,7 Mio.) aufgrund des Anstiegs des Euro gegenüber dem Rubel im Berichtszeitraum deutlich positiv. Das Sonstige Bewertungsergebnis beläuft sich in Summe auf EUR 24,9 Mio. (nach EUR 63,4 Mio.). Das EBIT reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 230,2 Mio. auf EUR 194,4 Mio.

Das Finanzergebnis verringerte sich auf EUR –204,1 Mio. (Vorjahr: EUR –80,3 Mio.). Darin sind unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte in Höhe von EUR –104,6 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR –7,3 Mio.). Diese stellen zu einem Großteil einerseits die aus den USD-Finanzverbindlichkeiten stammende Gegenposition zu den währungsbedingten Aufwertungen der Immobilien dar und setzen sich andererseits aus rein unbaren Umrechnungseffekten (EUR 35,0 Mio.) der in Euro an russische Tochtergesellschaften gegebenen konzerninternen Kredite zusammen. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR –23,6 Mio.; Vorjahr: EUR 6,6 Mio.) u.a. die unbare Bewertung von Derivaten, die zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos gehalten werden, negativ aus. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR –9,7 Mio. (nach EUR 149,9 Mio. in der Vorjahresperiode).

Aufgrund der deutlich negativen Bewertung der Immobilien (EUR –75,0 Mio.) fällt das Konzernergebnis mit EUR –30,2 Mio. negativ aus (Vorjahr: EUR 110,3 Mio. bzw. EUR 165,0 Mio. inkl. 100% BUWOG).

Cashflow²

Der Cashflow aus dem Ergebnis reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf EUR 143,9 Mio. (Vorjahr: EUR 190,9 Mio.) vor allem durch höhere Steuerzahlungen von EUR 9,4 Mio. aus dem Verkaufsgewinn der Schweizer Logistikimmobilien, der IFRS-konform schon im Ergebnis der Vorquartale enthalten war. Weiters wirkten sich der Bruttoaufbau von Mietforderungen in Russland in Höhe von EUR 17,4 Mio. und der fehlende Cashflow der BUWOG Gruppe negativ auf den Cashflow aus dem Ergebnis aus. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit reduzierte sich von EUR 141,4 Mio. auf EUR 82,6 Mio. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerte sich auf EUR –110,8 Mio. (Vorjahr: EUR 402,2 Mio.), und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verbesserte sich von EUR –636,4 Mio. auf EUR 194,0 Mio.

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen, um Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso dazugezählt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten; Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass die hypothetischen Verluste bei einer Auflösung zum Bilanzstichtag nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß EPRA sind darüber

² Die Vergleichszahlen beinhalten das operative Geschäftssegment der BUWOG.

hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

EPRA Net Asset Value (NAV)	31. Oktober 2014		30. April 2014	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	4.179.557,7		4.253.684,1	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0,0		0,0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	4.179.557,7		4.253.684,1	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	13.140,9		10.578,4	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	50.681,4		47.518,4	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	529.163,1		551.890,5	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-14.296,8		-12.857,6	
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-208.213,0		-216.327,4	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.016.122,3		1.016.057,4
EPRA NAV	4.550.033,3	4,48	4.634.486,3	4,56

Der Net Asset Value verringerte sich wegen des negativen Konzernergebnisses auf EUR 4,48 per 31. Oktober 2014 (30. April 2014: EUR 4,56).

Buchwert je Aktie

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen dividiert durch die Anzahl der Aktien.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Buchwert je Aktie	31. Oktober 2014	30. April 2014
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	4.179.557,7	4.253.684,1
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	1.016.122,3	1.016.057,4
Buchwert je Aktie	4,11	4,19

Ausblick

Die IMMOFINANZ Group geht davon aus, dass sich die Kernmärkte der Region mit Ausnahme von Russland, für das 2015 eine Rezession erwartet wird, weiterhin positiv entwickeln und von einer schrittweisen Erholung der Wirtschaft profitieren, auch wenn die geopolitischen Risiken wie die Krise in der Ukraine und die Spannungen im Nahen Osten zu einem gedämpften Wachstum geführt haben. Der anhaltende und starke Wertverfall des Rubels, der niedrige Ölpreis und die steigende Zurückhaltung der Konsumenten bereiten der russischen Wirtschaft zunehmend Schwierigkeiten. Der außergewöhnlich niedrige Ölpreis könnte im Gegenzug jenen Ländern, die vom günstigen Import des Rohstoffs profitieren, zu höheren Wachstumsraten in 2015 verhelfen. In welchem Ausmaß sich die Krise in der Ukraine auf die kommerzielle Entwicklung der IMMOFINANZ-Ziellmärkte, allen voran Russland, weiter auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Den Mietern in den Moskauer Einkaufszentren der IMMOFINANZ bereitet vor allem die starke Abschwächung des Rubels Probleme. Dies bedeutet für sie höhere Kosten, da die Mietverträge überwiegend in US-Dollar oder Euro abgeschlossen sind. Im Sinne einer langfristigen Partnerschaft wurden in den zurückliegenden Monaten Gespräche mit zahlreichen Retailern geführt und temporäre Mietreduktionen – jeweils auf Einzelbasis – gewährt. Da die Rubelabschwächung in den zurückliegenden Monaten an Fahrt gewonnen hat, wird die IMMOFINANZ diese Politik der temporären Nachlässe fortsetzen. Aus heutiger Sicht sind daher für die nächsten Quartale Rückgänge in den Like-for-like-Mieterlösen in Russland zu erwarten. Was die Werthaltigkeit der offenen Mietforderungen betrifft, so wird aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag mit weiteren Forderungswertberichtigungen bzw. -abschreibungen im 3. Quartal 2014/15 zu rechnen sein.

Eine weitere Eintrübung der Situation in Russland würde voraussichtlich auch zusätzliche negative Effekte in der währungsvereinigten Neubewertung der russischen Assets zur Folge haben.

Nach der mehrheitlichen Abspaltung und dem erfolgreichen Börsengang der früheren Wohnimmobilientochter BUWOG am Ende des Geschäftsjahres 2013/14 hält die IMMOFINANZ Group einen 49%-Anteil an der BUWOG, von dem sie sich mittelfristig trennen will – und zwar zumindest zum Buchwert je Aktie und auf eine marktschonende Art und Weise. Die BUWOG wird als eigenständiges börsennotiertes Unternehmen von den Investoren deutlich höher bewertet als unter dem Dach der IMMOFINANZ. So konnte die BUWOG-Aktie den Kursabschlag zum Net Asset Value von Beginn weg stark reduzieren. Belief sich der Abschlag, gemessen an der IMMOFINANZ, vor dem Spin-off implizit auf rund 36%, so hat sich dieser zwischenzeitlich deutlich verringert. Die Erstnotiz der BUWOG im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse lag bei EUR 13,00, im Amtlichen Handel (Prime Market) der Wiener Börse bei EUR 13,20. Seither hat sich der BUWOG-Aktienkurs weiter positiv entwickelt, das bisherige Jahreshoch auf Schlusskursbasis lag bei EUR 15,93 (Börse Wien).

Neben dem Anteil an der BUWOG ist die IMMOFINANZ Group auch in eine 3,5%ige BUWOG-Wandelanleihe investiert, die ein Volumen von EUR 260,0 Mio. hat. Die BUWOG ist im Zeitraum bis 27. Dezember 2014 berechtigt, diese Anleihe vollumfänglich zu kündigen und das Nominale zu 101% zurückzuzahlen. Das BUWOG-Management hat angekündigt, dass diese Call-Option ausgeübt werden wird. Die IMMOFINANZ Group erwartet daraus einen Mittelzufluss exkl. anteiliger Zinsen von über EUR 262,6 Mio.

Die Liquidität aus der Verwertung der BUWOG-Aktien und der BUWOG-Wandelanleihe wird die IMMOFINANZ Group zur Rückführung von bestehenden, teureren Finanzierungen, für laufende und geplante Portfolioinvestitionen, opportunistische Wachstumsmöglichkeiten und allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Die Zahlung einer Bardividende für das laufende Geschäftsjahr 2014/15 ist von der Erzielung eines ausschüttungsfähigen Bilanzgewinns der IMMOFINANZ AG abhängig. Vor dem Hintergrund der aktuellen und weiteren Entwicklung in Russland sieht der Vorstand davon ab, eine konkrete Guidance für die Höhe einer möglichen Ausschüttung anzugeben. Der starke Kursrückgang der IMMOFINANZ-Aktie aufgrund der Krise in Russland und der damit verbundene hohe Abschlag zum Net Asset Value bieten eine attraktive Möglichkeit, eigene Aktien zurückzukaufen. Wir planen daher, zeitnahe ein neues Aktienrückkaufprogramm zu starten.

Konzernzwischenabschluss

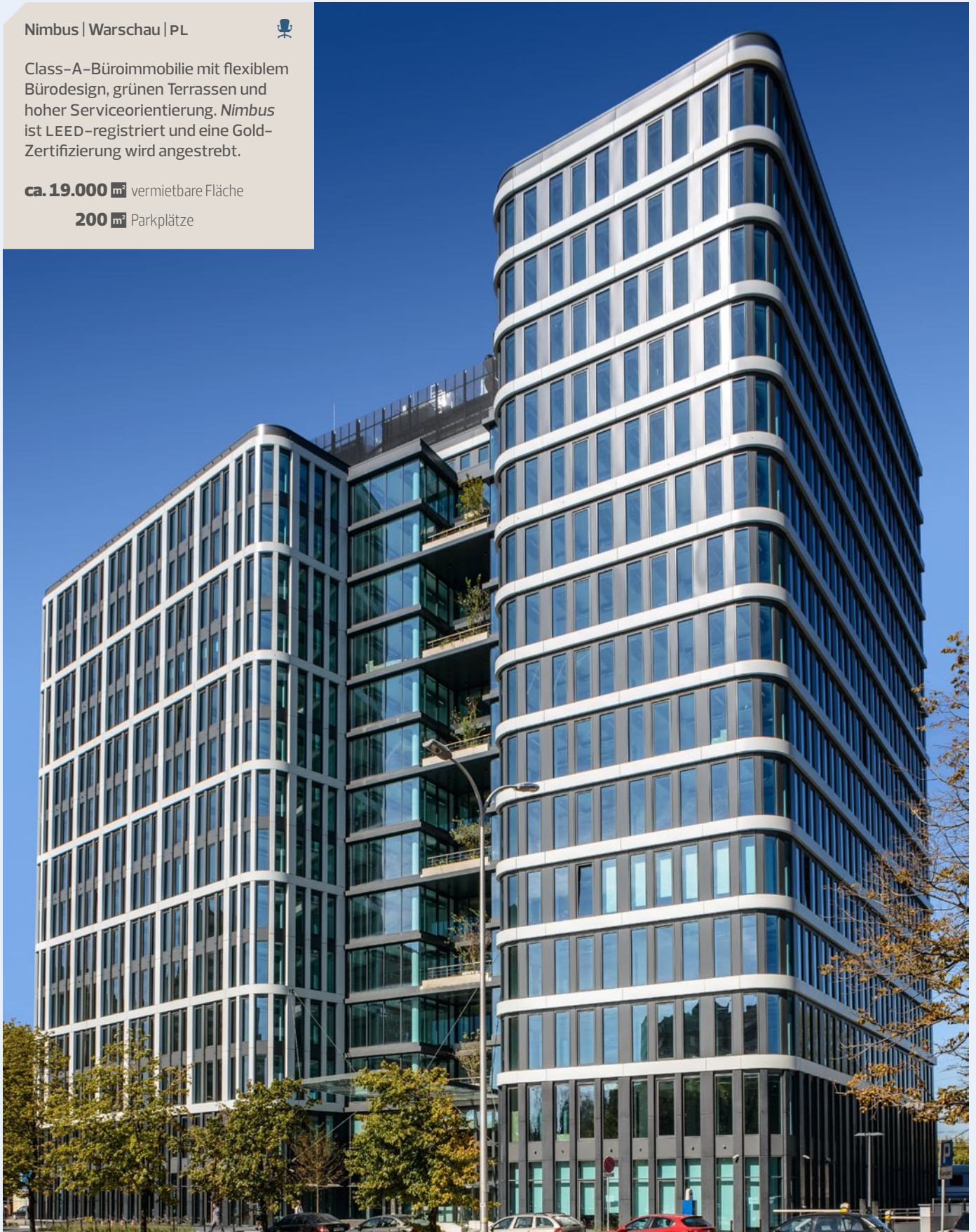
Nimbus | Warschau | PL



Class-A-Büroimmobilie mit flexiblem Bürodiesign, grünen Terrassen und hoher Serviceorientierung. *Nimbus* ist LEED-registriert und eine Gold-Zertifizierung wird angestrebt.

ca. 19.000 m² vermietbare Fläche

200 m² Parkplätze



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	1. August 2014 – 31. Oktober 2014	1. Mai 2014 – 31. Oktober 2014	1. August 2013 – 31. Oktober 2013 ¹	1. Mai 2013 – 31. Oktober 2013 ¹
Mieterlöse	117.005,8	234.599,5	119.931,6	246.068,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.272,8	54.698,4	29.908,1	59.977,7
Sonstige Umsatzerlöse	2.802,2	5.431,3	2.239,6	4.675,1
Umsatzerlöse	148.080,8	294.729,2	152.079,3	310.720,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-32.290,4	-58.368,3	-26.120,2	-46.847,1
Betriebskostenaufwendungen	-26.788,0	-51.957,0	-29.120,9	-56.765,5
Ergebnis aus Asset Management	89.002,4	184.403,9	96.838,2	207.108,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen	100.544,1	113.897,3	472.976,2	528.761,7
Buchwertabgänge	-100.544,1	-113.897,3	-472.975,3	-528.761,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	152,0	5.725,1	1.282,6	1.312,8
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.510,6	-3.099,5	-687,1	-2.964,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	752,5	3.111,7	7.563,8	8.898,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-1.606,1	5.737,3	8.160,2	7.247,2
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.606,1	5.737,3	8.160,2	7.247,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	13.553,4	17.503,8	2.660,7	5.048,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-9.757,2	-12.895,6	-2.638,2	-4.752,8
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.901,4	-2.400,6	-1.225,7	-1.950,2
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-6.279,6	-8.707,2	-2.354,4	-4.759,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	11.531,7	11.611,7	-12.704,3	-13.075,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	7.146,9	5.112,1	-16.261,9	-19.488,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	35,0	35,0	4.767,4	11.282,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	7.181,9	5.147,1	-11.494,5	-8.206,3
Sonstige betriebliche Erträge	662,3	3.994,3	1.586,6	5.194,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-16.621,2	-29.784,7	-25.526,8	-44.572,6
Operatives Ergebnis	78.619,3	169.497,9	69.563,7	166.771,0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-72.281,2	-74.958,1	-33.714,0	-41.633,6
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	176.948,8	101.028,3	41.659,7	107.697,6
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-745,7	-1.128,1	-2.590,6	-2.616,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	103.921,9	24.942,1	5.355,1	63.447,9
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	182.541,2	194.440,0	74.918,8	230.218,9
Finanzierungsaufwand	-54.803,0	-103.390,4	-50.789,7	-99.628,1
Finanzierungsertrag	7.264,0	14.292,4	6.012,4	11.178,8
Wechselkursveränderungen	-121.652,8	-104.592,6	8.105,3	-7.337,7
Sonstiges Finanzergebnis	-18.439,4	-23.648,0	-7.193,6	6.556,2
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	13.946,7	13.226,2	3.617,3	8.882,6
Finanzergebnis	-173.684,5	-204.112,4	-40.248,3	-80.348,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	8.856,7	-9.672,4	34.670,5	149.870,7
Ertragsteuern laufend	-20.109,9	-19.992,4	-2.774,5	-11.787,0
Ertragsteuern latent (aus 49%iger Beteiligung an der BUWOG Group)	-4.548,3	-4.548,3	0,0	0,0
Ertragsteuern latent	-391,7	4.041,1	939,8	-27.792,5
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-16.193,2	-30.172,0	32.835,8	110.291,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	-	12.350,4	54.675,9
Konzernergebnis	-16.193,2	-30.172,0	45.186,2	164.967,1
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-14.579,6	-28.117,2	43.628,2	162.602,4
Nicht beherrschende Anteile	-1.613,6	-2.054,8	1.557,7	2.364,7
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,03	0,04	0,16
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR	-0,01	-0,03	0,03	0,11
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR	-	-	0,01	0,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,01	-0,03	0,04	0,15
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR	-0,01	-0,03	0,03	0,10
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR	-	-	0,01	0,05

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013 ¹
Konzernergebnis	-30.172,0	164.967,1
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.952,0	456,3
Davon Änderungen im Geschäftsjahr	1,4	456,3
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	3.950,9	0,0
Davon Ertragsteuern	-0,3	0,0
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-45.775,4	-55.496,7
Davon Änderungen im Geschäftsjahr	-40.460,5	-55.581,5
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	-5.314,9	84,8
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-3.508,3	0,0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)	-45.331,7	-55.040,4
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-45.331,7	-55.040,4
Gesamtkonzernergebnis	-75.503,7	109.926,7
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-74.357,7	111.225,7
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-1.146,0	-1.299,0

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Konzernbilanz

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	30. April 2014 ¹	1. Mai 2013 ¹
Immobilienvermögen	6.330.609,1	6.411.640,2	8.941.567,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	333.814,2	222.206,1	322.420,0
Sonstige Sachanlagen	6.951,8	8.610,5	18.861,8
Immaterielle Vermögenswerte	210.978,5	219.112,9	275.243,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	856.665,5	869.659,8	153.942,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	230.132,3	416.903,2	462.809,2
Steuererstattungsansprüche	16.834,6	16.834,7	16.853,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	124.281,2	148.201,9	207.145,2
Latente Steueransprüche	18.159,9	14.135,7	39.839,7
Langfristiges Vermögen	8.128.427,1	8.327.305,0	10.438.683,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	388.991,2	210.693,9	315.538,1
Steuererstattungsansprüche	20.965,6	20.888,0	14.817,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	262.600,1	262.366,1	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	0,0	175.066,5	570.761,2
Immobilienvorräte	163.319,3	155.777,2	258.981,2
Liquide Mittel	408.267,3	235.864,0	724.369,4
Kurzfristiges Vermögen	1.244.143,5	1.060.655,7	1.884.467,0
Aktiva	9.372.570,6	9.387.960,7	12.323.150,0
Grundkapital	1.172.059,9	1.172.059,9	1.172.059,9
Kapitalrücklagen	3.629.746,3	3.629.746,3	4.518.235,9
Eigene Aktien	-329.277,2	-329.504,5	-329.504,5
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-426.252,8	-379.680,6	-88.700,3
Erwirtschaftete Ergebnisse	133.281,5	161.063,0	46.499,5
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	4.179.557,7	4.253.684,1	5.318.590,5
Nicht beherrschende Anteile	1.917,9	8.159,8	13.269,5
Eigenkapital	4.181.475,6	4.261.843,9	5.331.860,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	497.741,3	494.043,0	525.221,4
Finanzverbindlichkeiten	2.426.060,0	2.387.783,8	3.946.390,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	149.584,9	146.994,5	208.879,6
Steuerschulden	163,9	222,3	366,7
Rückstellungen	49.332,5	48.595,5	53.361,2
Latente Steuerschulden	455.964,7	464.399,9	557.680,5
Langfristige Verbindlichkeiten	3.578.847,3	3.542.039,0	5.291.900,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	45.516,5	44.219,0	28.887,0
Finanzverbindlichkeiten	1.281.606,4	1.231.374,1	739.275,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	209.073,7	203.537,3	594.888,6
Steuerschulden	33.155,0	35.254,2	28.710,1
Rückstellungen	42.896,1	49.772,3	55.152,6
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	0,0	19.920,9	252.475,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.612.247,7	1.584.077,8	1.699.389,9
Passiva	9.372.570,6	9.387.960,7	12.323.150,0

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013 ¹
Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten	-9.672,4	149.870,7
Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	53.631,8
Neubewertung/Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte	-13.856,9	-79.175,1
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-13.281,1	-8.682,7
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen	4.050,1	18,1
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten	112.797,4	-21.339,5
Gezahlte Ertragsteuern	-19.445,2	-13.300,8
Zinsensaldo	88.523,6	111.445,2
Ergebnis aus der Anteilsveränderung	-5.725,1	-1.218,2
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	461,6	-374,9
Cashflow aus dem Ergebnis	143.852,0	190.874,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	-61.939,4	-12.010,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	280,4	-7.488,6
Rückstellungen	240,1	-2.045,7
Sonstige Verbindlichkeiten	190,1	-27.888,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	82.623,2	141.441,4
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	39.690,8
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen	-6.090,8	-60.760,5
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-98.333,7	-136.251,0
Erwerb von Objektgesellschaften inkl. Veränderung Joint Venture Forderungen, abzüglich liquide Mittel	-263,7	-76.544,9
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-724,7	-1.107,3
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-278,0	-1.667,4
Erwerb von Finanzanlagen	-260.865,7	-2.385,7
Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquider Mittel	35.095,9	120.029,9
Veräußerung von langfristigem Vermögen	131.274,3	541.688,5
Veräußerung von Finanzanlagen	53.097,6	4.506,8
Erhaltene Dividenden	33.677,1	0,0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.640,1	14.719,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-110.771,6	402.228,1
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	14.561,4
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	714.831,3	188.434,9
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen	-427.827,7	-590.638,7
Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen	0,0	15.480,3
Geldzu-/abfluss aus Anteilsveränderungen	0,0	72,5
Geldabfluss aus Derivatgeschäften	-11.936,0	-12.473,1
Gezahlte Zinsen	-75.974,8	-84.868,2
Ausschüttung	0,0	-152.408,6
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile	-5.095,9	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	193.996,9	-636.400,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	3.617,3
Differenzen aus der Währungsumrechnung	6.554,8	3.541,8
Veränderung des Finanzmittelbestands	172.403,3	-89.189,6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	235.864,0	724.369,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	408.267,3	635.179,8
Veränderung des Finanzmittelbestands	172.403,3	-89.189,6

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

Anteil der Gesellschafter
der IMMOFINANZ AG

2014/15	Kumuliertes übriges Eigenkapital					
	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage	AFS- Rücklage	IAS-19- Rücklage
Werte in TEUR						
Stand zum 30. April 2014	1.172.059,9	3.629.746,3	-329.504,5	3.320,7	-3.951,0	-20,9
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten					3.952,0	
Differenzen aus der Währungsumrechnung						
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen						
Sonstiges Ergebnis für das 1. Halbjahr 2014/15					3.952,0	
Konzernergebnis für das 1. Halbjahr 2014/15						
Gesamtergebnis					3.952,0	
Abgang eigener Aktien durch Wandlung			227,3			
Ausschüttung						
Abgang Konsolidierungskreis				4,0		
Stand zum 31. Oktober 2014	1.172.059,9	3.629.746,3	-329.277,2	3.324,7	1,0	-20,9
2013/14						
Werte in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage	AFS- Rücklage	IAS-19- Rücklage
Stand zum 30. April 2013	1.172.059,9	4.518.235,9	-329.504,5	91.411,0	7,2	0,0
Retrospektive Anpassung gem. IAS 8 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen in IFRS 10 und IFRS 11				-385,1		
Stand zum 30. April 2013 (angepasst)	1.172.059,9	4.518.235,9	-329.504,5	91.025,9	7,2	0,0
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten					456,3	
Differenzen aus der Währungsumrechnung						
Sonstiges Ergebnis für das 1. Halbjahr 2013/14					456,3	
Konzernergebnis für das 1. Halbjahr 2013/14						
Gesamtergebnis					456,3	
Ausschüttung						
Strukturveränderungen						
Zugang Konsolidierungskreis						
Abgang Konsolidierungskreis						
Stand zum 31. Oktober 2013	1.172.059,9	4.518.235,9	-329.504,5	91.025,9	463,5	0,0

Anteil der Gesellschafter
der IMMOFINANZ AG

2014/15		Kumuliertes übriges Eigenkapital			
Werte in TEUR	Währungs- umrechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 30. April 2014	-379.029,4	161.063,0	4.253.684,1	8.159,8	4.261.843,9
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten			3.952,0		3.952,0
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-46.684,2		-46.684,2	908,8	-45.775,4
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-3.508,3		-3.508,3		-3.508,3
Sonstiges Ergebnis für das 1. Halbjahr 2014/15	-50.192,5		-46.240,5	908,8	-45.331,7
Konzernergebnis für das 1. Halbjahr 2014/15		-28.117,2	-28.117,2	-2.054,8	-30.172,0
Gesamtergebnis	-50.192,5	-28.117,2	-74.357,7	-1.146,0	-75.503,7
Abgang eigener Aktien durch Wandlung			227,3		227,3
Ausschüttung				-5.095,9	-5.095,9
Abgang Konsolidierungskreis	-335,7	335,7	4,0		4,0
Stand zum 31. Oktober 2014	-429.557,6	133.281,5	4.179.557,7	1.917,9	4.181.475,6
2013/14					
Werte in TEUR	Währungs- umrechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 30. April 2013	-173.586,7	37.692,4	5.316.315,2	10.751,7	5.327.066,9
Retrospektive Anpassung gem. IAS 8 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen in IFRS 10 und IFRS 11	-6.146,7	8.807,1	2.275,2	2.517,8	4.793,0
Stand zum 30. April 2013 (angepasst)	-179.733,4	46.499,5	5.318.590,5	13.269,5	5.331.860,0
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten			456,3		456,3
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-51.833,0		-51.833,0	-3.663,7	-55.496,7
Sonstiges Ergebnis für das 1. Halbjahr 2013/14	-51.833,0		-51.376,7	-3.663,7	-55.040,4
Konzernergebnis für das 1. Halbjahr 2013/14		162.602,4	162.602,4	2.364,7	164.967,1
Gesamtergebnis	-51.833,0	162.602,4	111.225,7	-1.299,0	109.926,7
Ausschüttung		-152.408,6	-152.408,6		-152.408,6
Strukturveränderungen	-4,6	-5.967,9	-5.972,5	6.045,0	72,5
Zugang Konsolidierungskreis				-94,8	-94,8
Abgang Konsolidierungskreis	-1.164,0	1.160,5	-3,5	0,4	-3,1
Stand zum 31. Oktober 2013	-232.735,0	51.885,9	5.271.431,6	17.921,1	5.289.352,7

Konzernanhang

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ Group zum 31. Oktober 2014 wurde in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ Group steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewandten IFRS sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2014 verwiesen.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ Group wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, unterzogen.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

1.1 Erstmals angewandte Standards und Interpretationen

Erstanwendungen

Die überarbeiteten oder geänderten Standards und Interpretationen haben, die Erstanwendung von IFRS 10 und IFRS 11 ausgenommen, keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ Group. Die zusätzlichen Anhangangaben gemäß IFRS 12 sind vollinhaltlich erst für den Konzernabschluss zum 30. April 2015 relevant.

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2014/15 erstmals angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für IMMOFINANZ Group	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ Group
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 10	Konzernabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014	ja
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014	ja
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014	Anhangangaben
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 10, 11, 12	Übergangsleitlinien	28. Juni 2012 (4. April 2013)	1. Mai 2014	ja
IAS 27	Einzelabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014	nein
IAS 27, IFRS 10, 12	Investmentgesellschaften	31. Oktober 2012 (20. November 2013)	1. Mai 2014	nein
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014	ja
IAS 32	Darstellung – Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	16. Dezember 2011 (13. Dezember 2012)	1. Mai 2014	nein
IAS 36	Angaben: Erzielbarer Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten	29. Mai 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014	Anhangangaben
IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	27. Juni 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014	nein

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Mit Wirkung vom 1. Mai 2014 wurde IFRS 10 erstmalig angewendet. IFRS 10 ersetzt die Bilanzierungsvorschriften für Konzernabschlüsse in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und jene in SIC 12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“; IAS 27 „Einzelabschlüsse“ regelt nur mehr die Bilanzierung von (Beteiligungen an) Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS. IFRS 10 definiert den Begriff der Beherrschung inhaltlich neu und einheitlich für alle Unternehmen, inklusive Zweckgesellschaften. Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen dann, wenn es das Recht hat, variable Rückflüsse aus der Investition in die Beteiligung zu erhalten oder diesen ausgesetzt ist, und es die Möglichkeit hat, diese Rückflüsse zu bestimmen. Ferner enthält IFRS 10 Konkretisierungen zur Würdigung bzw. Beurteilung von potenziellen Stimmrechten, Mitentscheidungs- bzw. Schutzrechten Dritter sowie Konstellationen, die durch delegierte bzw. zurückbehaltene Entscheidungsrechte oder De-facto-Kontrolle charakterisiert sind. Ob Beherrschung gegeben ist, erfordert eine verstärkte gesamthafte (und damit ermessensabhängigere) Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Mutter- auf das Beteiligungsunternehmen.

Zum 1. Mai 2014 hatte das Management der IMMOFINANZ Group im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 10 den Konsolidierungskreis vor dem Hintergrund des geänderten Beherrschungskonzepts neu zu beurteilen. Diese Beurteilung führte in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften gem. IFRS 10 dazu, dass rückwirkend mit 1. Mai 2013

- > acht türkische Unternehmen, die bislang quotenkonsolidiert worden sind, voll zu konsolidieren waren,
- > fünf österreichische und ein polnisches Unternehmen, die bislang vollkonsolidiert worden sind, nach der Equity-Methode zu bilanzieren waren und
- > fünf österreichische Unternehmen nicht mehr zu konsolidieren waren.

Die Vergleichszahlen für das 1. Halbjahr 2013/14 sowie die Konzernbilanz zum 1. Mai 2013 wurden in Übereinstimmung mit den entsprechenden Übergangsvorschriften angepasst.

IFRS 11 „Joint Arrangements“

Mit Wirkung vom 1. Mai 2014 wurde IFRS 11 erstmalig angewendet. Durch IFRS 11 wurden die Bilanzierungsvorschriften für Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures), gemeinschaftliche Tätigkeiten und gemeinschaftlich geführtes Vermögen in IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und jene in SIC 13 „Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“ ersetzt; IAS 28 wurde aufgrund dessen umbenannt. IFRS 11 eliminierte das Wahlrecht, Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen quoten- oder voll zu konsolidieren; diese sind mit dem Beginn des Geschäftsjahres verpflichtend nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Darüber hinaus wurden den Gemeinschaftsunternehmen klarer gegenüber gemeinschaftlichen Tätigkeiten – diese umfassen nunmehr auch gemeinschaftlich geführtes Vermögen – abgegrenzt. Haben die Partnerunternehmen eines gemeinschaftlich geführten Unternehmens aufgrund der Rechtsform, der vertraglichen Bedingungen oder anderer Fakten und Umstände unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten des gemeinschaftlich geführten Unternehmens bzw. Verpflichtungen aus dessen Schulden, so liegt kein Gemeinschaftsunternehmen, sondern eine gemeinschaftliche Tätigkeit vor. Bei gemeinschaftlichen Tätigkeiten sind die Vermögenswerte und Schulden sowie die Erträge und Aufwendungen anteilig im Konzernabschluss nach IFRS des Partnerunternehmens zu erfassen.

Zum 1. Mai 2014 hatte das Management der IMMOFINANZ Group im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 11 die gemeinschaftlichen Vereinbarungen des Konzerns neu zu beurteilen. Diese Beurteilung führte in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften gem. IFRS 11 dazu, dass rückwirkend mit 1. Mai 2013 insgesamt 44 bislang quotenkonsolidierte Unternehmen nunmehr nach der Equity-Methode zu bilanzieren waren.

Die Vergleichszahlen für das 1. Halbjahr 2013/14 sowie die Konzernbilanz zum 1. Mai 2013 wurden in Übereinstimmung mit den entsprechenden Übergangsvorschriften angepasst. Der Bilanzansatz der bislang quotenkonsolidierten Unternehmen und nunmehr nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen zum 1. Mai 2013 entspricht den aggregierten Buchwerten von Vermögenswerten und Schulden, für die seitens der IMMOFINANZ Group bislang die Quotenkonsolidierung angewandt wurde. Im Falle eines negativen Bilanzansatzes erfolgte eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen waren, oder, sofern weder solche Forderungsposten noch rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustabdeckung bestanden, eine Anpassung der erwirtschafteten Ergebnisse. Die neuen Bilanzansätze wurden zum 1. Mai 2013 auf ihre Werthaltigkeit geprüft, was zu Wertminderungen i.H.v. EUR 0,8 Mio. führte. Diese wurde in Übereinstimmung mit den Übergangsbestimmungen durch eine Anpassung der erwirtschafteten Ergebnisse erfasst.

Die Beteiligungsansätze der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen, die bislang quotenkonsolidiert worden sind, lassen sich für den Stichtag 1. Mai 2013 wie folgt herleiten:

Werte in TEUR	1. Mai 2013
Immobilienvermögen	303.628,5
Sonstige Vermögenswerte	139.611,8
Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. bislang quotenkonsolidierter Verbindlichkeiten)	-437.787,7
Anteiliges Reinvermögen	5.452,5
Kumulierte Verrechnung mit zur Nettoinvestitionen gem. IAS 28 zählenden Forderungsposten	47.576,3
Anpassung der erwirtschafteten Ergebnisse gem. IFRS 11	6.004,4
Wertminderungen	-848,8
Nach der Equity-Methode bilanzierte, bislang quotenkonsolidierte Beteiligungen	58.184,4

1.2 Änderung von Vergleichsinformationen

Die nachfolgende Überleitungstabelle stellt die Auswirkungen auf die Vergleichszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im 1. Halbjahr 2013/14, die sich aus

- > der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11,
- > dem aufgegebenen Geschäftsbereich (Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG im 4. Quartal 2013/14) und
- > dem im vorangehenden Geschäftsjahr geänderten Ausweis einzelner Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergeben, dar.

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 31. Okt. 2013 wie berichtet	BUWOG	Transaktionen mit BUWOG – Facility Management GmbH	IFRS 10	IFRS 11	Umglie- derungen	1. Mai 2013– 31. Okt. 2013 angepasst
Mieterlöse	317.619,4	-57.014,4	23,4	-3.062,1	-11.498,2	0,0	246.068,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	92.575,9	-30.085,0	9,6	-550,3	-1.972,5	0,0	59.977,7
Sonstige Umsatzerlöse	6.114,8	-893,3	1,6	-1,1	-546,9	0,0	4.675,1
Umsatzerlöse	416.310,1	-87.992,7	34,6	-3.613,5	-14.017,6	0,0	310.720,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-66.471,4	17.385,1	-691,8	363,0	5.377,7	-2.809,7	-46.847,1
Betriebskostenaufwendungen	-89.011,8	32.833,7	-3.144,0	524,3	2.032,3	0,0	-56.765,5
Ergebnis aus Asset Management	260.826,9	-37.773,9	-3.801,2	-2.726,2	-6.607,6	-2.809,7	207.108,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen	567.851,8	-38.074,8	0,0	0,0	-1.015,3	0,0	528.761,7
Buchwertabgänge	-567.679,8	37.902,8	0,0	0,0	1.015,3	0,0	-528.761,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-101,7	841,2	0,0	3.617,7	-3.044,4	0,0	1.312,8
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.930,5	966,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.964,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	21.389,5	-11.642,9	0,0	0,0	-848,2	0,0	8.898,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	17.529,3	-10.007,2	0,0	3.617,7	-3.892,6	0,0	7.247,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	17.529,3	-10.007,2	0,0	3.617,7	-3.892,6	0,0	7.247,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	64.324,7	-59.275,8	0,0	0,0	0,0	0,0	5.048,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-54.318,0	49.565,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.752,8
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.946,3	1.411,7	0,0	0,0	0,0	-1.415,6	-1.950,2
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-7.591,1	2.825,0	0,0	3,6	3,4	0,0	-4.759,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-13.162,2	-1.184,5	0,0	0,0	1.271,3	0,0	-13.075,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-12.692,9	-6.658,4	0,0	3,6	1.274,7	-1.415,6	-19.488,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	11.288,4	0,0	0,0	0,0	-6,1	0,0	11.282,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.404,5	-6.658,4	0,0	3,6	1.268,6	-1.415,6	-8.206,3

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 31. Okt. 2013 wie berichtet	BUWOG	Transaktionen mit BUWOG – Facility Management GmbH	IFRS 10	IFRS 11	Umglie- derungen	1. Mai 2013– 31. Okt. 2013 angepasst
Sonstige betriebliche Erträge	8.073,3	-1.984,9	0,0	-76,3	-817,7	0,0	5.194,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-45.776,5	5.992,0	0,0	-64,3	131,1	-4.854,9	-44.572,6
Operatives Ergebnis	239.248,5	-50.432,4	-3.801,2	754,5	-9.918,2	-9.080,2	166.771,0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-20.467,7	-11.920,5	0,0	-4.939,0	-4.306,4	0,0	-41.633,6
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	108.161,7	0,0	0,0	971,0	-1.435,1	0,0	107.697,6
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-18.876,4	4.045,5	0,0	95,8	-1.392,3	16.127,4	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.616,1	-2.616,1
Dotierung/ Auflösung Drohverlustrückstellung	-3.021,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.021,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	65.796,6	-7.875,0	0,0	-3.872,2	-7.133,8	16.532,3	63.447,9
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	305.045,1	-58.307,4	-3.801,2	-3.117,7	-17.052,0	7.452,1	230.218,9
Finanzierungsaufwand	-131.748,4	25.457,6	0,0	2.002,1	4.660,6	0,0	-99.628,1
Finanzierungsertrag	8.975,3	-2.456,0	0,0	522,0	4.137,5	0,0	11.178,8
Wechselkursveränderungen	-11.880,8	0,0	0,0	2.706,8	1.836,3	0,0	-7.337,7
Sonstiges Finanzergebnis	29.811,6	-14.524,7	0,0	82,3	-1.360,9	-7.452,1	6.556,2
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.377,3	0,0	0,0	2.556,6	3.948,7	0,0	8.882,6
Finanzergebnis	-102.465,0	8.476,9	0,0	7.869,8	13.222,2	-7.452,1	-80.348,2
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	202.580,1	-49.830,5	-3.801,2	4.752,1	-3.829,8	0,0	149.870,7
Ertragsteuern laufend	-13.237,5	410,2	0,0	912,4	127,9	0,0	-11.787,0
Ertragsteuern latent	-29.469,6	-1.454,4	0,0	920,4	2.211,1	0,0	-27.792,5
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	159.873,0	-50.874,7	-3.801,2	6.584,9	-1.490,8	0,0	110.291,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,0	50.874,7	3.801,2	0,0	0,0	0,0	54.675,9
Konzernergebnis	159.873,0	0,0	0,0	6.584,9	-1.490,8	0,0	164.967,1
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	159.926,6	0,0	0,0	4.166,6	-1.490,8	0,0	162.602,4
Nicht beherrschende Anteile	-53,6	0,0	0,0	2.418,3	0,0	0,0	2.364,7

Die nachfolgende Überleitungstabelle stellt die Auswirkungen, die sich zum 1. Mai 2013 aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 auf das Immobilienvermögen und das im Bau befindliche Immobilienvermögen ergeben, dar.

Werte in TEUR	1. Mai 2013 wie berichtet	IFRS 10	IFRS 11	1. Mai 2013 angepasst
Immobilienvermögen	9.297.431,3	-73.985,1	-281.878,5	8.941.567,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	344.170,1	0,0	-21.750,0	322.420,0
Summe	9.641.601,4	-73.985,1	-303.628,5	9.263.987,6

2. Konsolidierungskreis

2.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises im 1. Halbjahr 2014/15 unter Berücksichtigung der eingetretenen Änderungen durch die rückwirkende Erstanwendung von IFRS 10 und IFRS 11 zum 30. April 2013 dargestellt.

Konsolidierungskreis	Vollkon- solidierung	Quotenkon- solidierung	Equity- Bewertung	Gesamt
Stand zum 1. Mai 2013	698	52	27	777
Änderungen aus der Erstanwendung von IFRS 10	-3	-8	6	-5
Änderungen aus der Erstanwendung von IFRS 11	0	-44	44	0
Stand zum 1. Mai 2013 gemäß IFRS 10 und 11	695	0	77	772
Veränderungen des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2013/14	-64	-	-22	-86
Stand zum 30. April 2014	631	-	55	686
Erstmals infolge von Gründung einbezogen	4	-	0	4
Erstmals infolge von Akquisition einbezogen	5	-	0	5
Abgänge	-10	-	-5	-15
Verschmelzungen	-1	-	0	-1
Stand zum 31. Oktober 2014	629	-	50	679
Davon ausländische Unternehmen	393	-	39	432

2.2 Erstkonsolidierungen und Beteiligungszugänge

Die folgenden Unternehmen wurden im 1. Halbjahr 2014/15 erstmals vollkonsolidiert. Es handelte sich dabei im Wesentlichen um Mantelkäufe. Diese Erwerbe stellten keine Unternehmenserwerbe gemäß IFRS 3 dar.

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Direkte Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Deutschland	DE	Köln	IMMOFINANZ Development Services Deutschland GmbH	100,0%	V	31. Juli 2014
Polen	PL	Warschau	Cortan Enterprise Sp. z o.o.	100,0%	V	26. Mai 2014
Polen	PL	Warschau	Dessa Enterprise Sp. z o.o.	100,0%	V	26. Mai 2014
Polen	PL	Warschau	Karam Enterprise Sp. z o.o.	100,0%	V	26. Mai 2014
Polen	PL	Warschau	Wolkar Enterprise Sp. z o.o.	100,0%	V	26. Mai 2014
Rumänien	RO	Bukarest	Berceni Estate Srl	100,0%	V	5. September 2014
Russland	RU	Moskau	OOO IMMO Management	100,0%	V	9. September 2014
Russland	RU	Moskau	OOO Log center Domodedovo	100,0%	V	9. September 2014
Russland	RU	Moskau	OOO Log center Terekhovo	100,0%	V	9. September 2014

V = Vollkonsolidierung, E = Bilanzierung nach der Equity-Methode

2.3 Endkonsolidierungen und Beteiligungsabgänge

Die folgenden Tochterunternehmen bzw. nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wurden im 1. Halbjahr 2014/15 veräußert oder liquidiert.

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Direkte Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Holding	AT	Wien	CPB Immobilien und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	100,0%	V	22. August 2014
Österreich	AT	Wien	CBB-L Beta Beteiligungs GmbH in Liqu.	100,0%	V	18. Juni 2014
Österreich	AT	Wien	CBB-L Jota Beteiligungs GmbH in Liqu.	100,0%	V	18. Juni 2014
Österreich	AT	Wien	CBB-L Realitäten Beteiligungs GmbH in Liqu.	100,0%	V	8. Juli 2014
Österreich	AT	Wien	TCB Telecom Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	100,0%	V	19. Juni 2014
Polen	PL	Warschau	IMMOEAST Projekt Investment jeden Sp.z o.o. w likwidacji	100,0%	V	16. Mai 2014
Polen	PL	Warschau	Madeley Investments Sp. z o.o.	100,0%	V	15. Juli 2014
Polen	PL	Warschau	Residea Alpha Sp. z o.o.	50,0%	E	26. Juni 2014
Sonstige	LU	Luxemburg	Adama Luxemburg S.à.r.l	100,0%	V	19. Juni 2014
Sonstige	CY	Nicosia	Graviscalar Limited	100,0%	V	30. Juli 2014
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 105 LP	90,0%	E	30. Juli 2014
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 307 LP	90,0%	E	18. Juli 2014
Sonstige	MD	Chisinau	IM TAL Development SRL	50,0%	E	12. August 2014
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 205 LP	90,0%	E	18. August 2014
Tschechien	CZ	Prag	ABLO Property s.r.o.	100,0%	V	30. Juni 2014

V = Vollkonsolidierung, E = Bilanzierung nach der Equity-Methode

2.4 Strukturveränderungen und Verschmelzungen

Die folgenden Tochterunternehmen wurden im 1. Halbjahr 2014/15 verschmolzen; sie weisen in der Spalte „Direkte Quote nachher“ einen Kapitalanteil von 0% aus. Im 1. Halbjahr 2014/15 erfolgten keine Strukturveränderungen.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote vorher	Direkte Quote nachher	Konsolidierungsart	Stichtag
Verschmelzungen							
Rumänien	RO	Bukarest	S.C. Valero Invest s.r.l.	100,0%	0,0%	V	18. September 2014

V = Vollkonsolidierung, E = Bilanzierung nach der Equity-Methode

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die Informationen zu den Geschäftssegmenten der IMMOFINANZ Group dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	17.803,4	19.264,6	2.928,2	3.076,7
Logistik	789,1	840,0	12.488,9	13.266,9
Einzelhandel	14.113,8	14.231,1	297,6	354,8
Sonstige	6.340,2	7.637,6	1.466,2	1.448,0
Mieterlöse	39.046,5	41.973,3	17.180,9	18.146,4
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.688,6	7.630,4	2.760,9	3.148,4
Sonstige Umsatzerlöse	1.378,8	1.234,0	36,7	66,8
Umsatzerlöse	47.113,9	50.837,7	19.978,5	21.361,6
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.346,0	-9.790,5	-3.285,5	-3.614,5
Betriebskostenaufwendungen	-6.955,3	-6.567,1	-2.789,5	-3.377,1
Ergebnis aus Asset Management	30.812,6	34.480,1	13.903,5	14.370,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	6.227,5	70.596,4	0,0	46.885,0
Buchwertabgänge	-6.227,5	-70.596,4	0,0	-46.885,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	154,1	190,0	0,0	-3,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-702,5	-594,8	-21,1	-1.994,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	872,1	9.438,4	0,0	-835,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	323,7	9.033,6	-21,1	-2.832,4
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	323,7	9.033,6	-21,1	-2.832,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	390,0	3.566,6	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	-289,7	-2.460,2	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0,0	25,7	-66,9	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-103,5	-53,8	-2.144,9	-924,3
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-3.564,3	1.865,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-103,5	72,2	-4.669,7	941,2
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-103,5	72,2	-4.669,7	941,2
Sonstige betriebliche Erträge	513,6	1.146,3	670,7	412,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.349,4	-3.561,0	-2.625,6	-2.699,4
Operatives Ergebnis	30.197,0	41.171,2	7.257,8	10.191,6
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	11.638,9	-6.245,7	13.254,3	-848,9
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	0,0	0,0	-3.437,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	11.638,9	-6.245,7	13.254,3	-4.286,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	41.835,9	34.925,5	20.512,1	5.905,6
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	389,9	194,2	14.295,5	10.127,7
	31. Okt. 2014	30. April 2014¹	31. Okt. 2014	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	1.318.579,4	1.306.825,8	463.060,0	448.110,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	121.379,0	110.990,4
Firmenwerte	0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	1.625,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	1.438,9	4.270,0	88.773,3	66.198,0
Segmentvermögen	1.320.018,3	1.312.720,8	673.212,3	625.298,4

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	9.252,7	10.088,7	11.110,2	11.516,0
Logistik	649,5	881,3	272,1	707,0
Einzelhandel	1.225,6	11.139,1	5.488,8	5.124,3
Sonstige	885,3	994,8	1.192,9	1.247,6
Mieterlöse	12.013,1	23.103,9	18.064,0	18.594,9
Weiterverrechnete Betriebskosten	3.693,3	7.506,9	4.338,0	5.200,6
Sonstige Umsatzerlöse	322,8	404,8	158,6	214,0
Umsatzerlöse	16.029,2	31.015,6	22.560,6	24.009,5
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-2.314,9	-2.664,8	-3.757,1	-2.737,9
Betriebskostenaufwendungen	-3.892,2	-7.002,4	-4.280,3	-5.198,5
Ergebnis aus Asset Management	9.822,1	21.348,4	14.523,2	16.073,1
Erlöse aus Immobilienverkäufen	9.845,1	410.521,6	0,0	0,0
Buchwertabgänge	-9.845,1	-410.521,6	0,0	0,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	42,2	1.124,9	5.521,9	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-219,0	-5,3	-233,1	-45,3
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	1.686,3	-0,9	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	1.509,5	1.118,7	5.288,8	-45,3
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.509,5	1.118,7	5.288,8	-45,3
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	7.598,0	112,9	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-5.932,4	-16,1	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-675,8	-765,1	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.595,8	-726,3	-138,4	-553,6
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	17.403,5	-5.264,5	-964,7	-4.583,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	14.797,5	-6.659,1	-1.103,1	-5.136,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	14.797,5	-6.659,1	-1.103,1	-5.136,6
Sonstige betriebliche Erträge	84,1	760,4	94,3	83,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-805,3	-5.896,2	214,7	-2.163,4
Operatives Ergebnis	25.407,9	10.672,2	19.017,9	8.811,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-21.661,9	-5.882,5	-25.241,5	-5.532,1
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-321,0	-13,7	-550,9	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-21.982,9	-5.896,2	-25.792,4	-5.532,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	3.425,0	4.776,0	-6.774,5	3.279,1
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	66.211,3	4.905,9	5.956,7	2.138,1
	31. Okt. 2014	30. April 2014¹	31. Okt. 2014	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	380.960,0	415.700,0	503.379,1	525.209,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	177.107,7	93.503,4	17.780,0	16.420,0
Firmenwerte	7.767,0	8.087,9	29.717,4	30.268,3
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	22.309,7
Immobilienvorräte	28.317,0	36.627,9	0,0	0,0
Segmentvermögen	594.151,7	553.919,2	550.876,5	594.207,1

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Segmente

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	1.803,9	2.185,2	6.168,2	6.365,7
Logistik	377,7	495,2	2.081,3	2.012,6
Einzelhandel	6.767,8	6.831,1	5.914,3	5.660,7
Sonstige	127,0	172,3	495,0	488,1
Mieterlöse	9.076,4	9.683,8	14.658,8	14.527,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.229,2	4.946,4	5.680,0	5.851,8
Sonstige Umsatzerlöse	198,1	210,8	109,4	89,4
Umsatzerlöse	13.503,7	14.841,0	20.448,2	20.468,3
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-2.379,2	-2.098,2	-5.218,2	-4.411,8
Betriebskostenaufwendungen	-3.634,5	-4.211,2	-5.355,3	-5.662,1
Ergebnis aus Asset Management	7.490,0	8.531,6	9.874,7	10.394,4
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	0,0	39,9	349,7
Buchwertabgänge	0,0	0,0	-39,9	-349,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	0,0	-1,8
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-6,1	0,0	-38,6	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-8,1	218,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-6,1	0,0	-46,7	216,3
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-6,1	0,0	-46,7	216,3
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	0,0	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-697,9	-178,6	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	0,0	-33,3	18,1	0,9
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-348,6	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-697,9	-211,9	-330,5	0,9
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-697,9	-211,9	-330,5	0,9
Sonstige betriebliche Erträge	56,7	27,5	401,0	857,7
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-422,3	-679,1	-798,3	-1.593,4
Operatives Ergebnis	6.420,4	7.668,1	9.100,2	9.875,9
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-5.470,8	-9.488,2	-5.533,6	-1.033,4
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-5.470,8	-9.488,2	-5.533,6	-1.033,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	949,6	-1.820,1	3.566,6	8.842,5
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	1.030,3	5,7	854,0	-103,9
	31. Okt. 2014	30. April 2014¹	31. Okt. 2014	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	259.020,0	263.130,0	521.417,0	527.700,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	1.559,3	1.040,1
Firmenwerte	1.055,6	1.055,6	5.603,4	5.603,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	10.190,0	10.260,0	0,0	0,0
Segmentvermögen	270.265,6	274.445,6	528.579,7	534.343,5

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Werte in TEUR	Rumänien		Russland	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	9.747,0	10.988,4	186,2	173,7
Logistik	1.866,9	1.930,3	1.883,0	1.756,8
Einzelhandel	10.173,3	9.781,7	86.874,0	81.971,9
Sonstige	1.700,9	1.710,8	105,8	101,1
Mieterlöse	23.488,1	24.411,2	89.049,0	84.003,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.271,8	9.895,3	17.193,7	15.068,1
Sonstige Umsatzerlöse	765,3	682,2	2.066,4	1.640,3
Umsatzerlöse	33.525,2	34.988,7	108.309,1	100.711,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.130,1	-6.031,3	-21.725,7	-10.906,4
Betriebskostenaufwendungen	-8.030,3	-9.630,7	-16.270,4	-12.857,4
Ergebnis aus Asset Management	19.364,8	19.326,7	70.313,0	76.948,1
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	0,0	2.620,1	25,5
Buchwertabgänge	0,0	0,0	-2.620,1	-25,5
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-45,3	-44,3	-26,2	-21,5
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	439,3	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-45,3	-44,3	413,1	-21,5
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-45,3	-44,3	413,1	-21,5
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	6.112,4	4.064,9	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-4.318,5	-4.064,9	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-998,8	-910,7	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-888,0	-979,3	-1.603,4	-1.467,3
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-340,3	0,0	0,0	-5.093,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-433,2	-1.890,0	-1.603,4	-6.560,7
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	11.282,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-433,2	-1.890,0	-1.603,4	4.721,6
Sonstige betriebliche Erträge	1.088,4	562,2	496,8	441,8
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.579,0	-3.630,1	-1.706,8	-2.264,8
Operatives Ergebnis	15.395,7	14.324,5	67.912,7	79.825,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-6.347,5	-2.902,0	-35.595,4	-4.308,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	100.347,6	104.229,7
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-6.347,5	-2.902,0	64.752,2	99.920,9
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.048,2	11.422,5	132.664,9	179.746,1
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	3.074,1	466,5	5.794,2	22.061,8
	31. Okt. 2014	30. April 2014¹	31. Okt. 2014	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	912.965,5	929.061,5	1.716.400,0	1.744.300,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	12.420,0	0,0	225,2	0,0
Firmenwerte	20.851,3	20.851,3	129.641,0	136.866,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	32.075,1	35.706,3	0,0	0,0
Segmentvermögen	978.311,9	985.619,1	1.846.266,2	1.881.166,4

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Segmente

Werte in TEUR	Sonstige Nicht-Kernländer		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	869,1	965,3	59.868,9	64.624,3
Logistik	9.295,5	9.755,7	29.704,0	31.645,8
Einzelhandel	1.727,3	774,1	132.582,5	135.868,8
Sonstige	130,8	128,9	12.444,1	13.929,2
Mieterlöse	12.022,7	11.624,0	234.599,5	246.068,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	842,9	729,8	54.698,4	59.977,7
Sonstige Umsatzerlöse	395,2	132,8	5.431,3	4.675,1
Umsatzerlöse	13.260,8	12.486,6	294.729,2	310.720,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.211,6	-4.591,7	-58.368,3	-46.847,1
Betriebskostenaufwendungen	-749,2	-2.259,0	-51.957,0	-56.765,5
Ergebnis aus Asset Management	8.300,0	5.635,9	184.403,9	207.108,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen	95.164,7	383,5	113.897,3	528.761,7
Buchwertabgänge	-95.164,7	-383,5	-113.897,3	-528.761,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	6,9	2,7	5.725,1	1.312,8
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.807,6	-258,6	-3.099,5	-2.964,0
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	122,1	78,0	3.111,7	8.898,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-1.678,6	-177,9	5.737,3	7.247,2
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.678,6	-177,9	5.737,3	7.247,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	226,8	481,1	17.503,8	5.048,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-184,5	-382,1	-12.895,6	-4.752,8
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	38,8	-121,5	-2.400,6	-1.950,2
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-251,3	-22,1	-8.707,2	-4.759,1
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-573,9	0,0	11.611,7	-13.075,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-744,1	-44,6	5.112,1	-19.488,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	35,0	0,0	35,0	11.282,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-709,1	-44,6	5.147,1	-8.206,3
Sonstige betriebliche Erträge	246,5	-157,3	3.652,1	4.134,2
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.388,7	-3.469,8	-15.460,7	-25.957,2
Operatives Ergebnis	2.770,1	1.786,3	183.479,7	184.326,2
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-0,6	-5.392,0	-74.958,1	-41.633,6
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	680,7	3.467,9	101.028,3	107.697,6
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-256,2	0,0	-1.128,1	-3.450,8
Sonstiges Bewertungsergebnis	423,9	-1.924,1	24.942,1	62.613,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	3.194,0	-137,8	208.421,8	246.939,4
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	7.082,2	720,9	104.688,2	40.516,9
	31. Okt. 2014	30. April 2014¹	31. Okt. 2014	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	254.828,1	251.603,8	6.330.609,1	6.411.640,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3.343,0	252,2	333.814,2	222.206,1
Firmenwerte	13.577,3	13.594,5	208.213,0	216.327,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	94.426,2	0,0	118.360,9
Immobilienvorräte	2.525,0	2.715,0	163.319,3	155.777,2
Segmentvermögen	274.273,4	362.591,7	7.035.955,6	7.124.311,8

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	59.868,9	64.624,3	0,0	0,0	59.868,9	64.624,3
Logistik	29.704,0	31.645,8	0,0	0,0	29.704,0	31.645,8
Einzelhandel	132.582,5	135.868,8	0,0	0,0	132.582,5	135.868,8
Sonstige	12.444,1	13.929,2	0,0	0,0	12.444,1	13.929,2
Mieterlöse	234.599,5	246.068,1	0,0	0,0	234.599,5	246.068,1
Weiterverrechnete Betriebskosten	54.698,4	59.977,7	0,0	0,0	54.698,4	59.977,7
Sonstige Umsatzerlöse	5.431,3	4.675,1	0,0	0,0	5.431,3	4.675,1
Umsatzerlöse	294.729,2	310.720,9	0,0	0,0	294.729,2	310.720,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-58.368,3	-46.847,1	0,0	0,0	-58.368,3	-46.847,1
Betriebskostenaufwendungen	-51.957,0	-56.765,5	0,0	0,0	-51.957,0	-56.765,5
Ergebnis aus Asset Management	184.403,9	207.108,3	0,0	0,0	184.403,9	207.108,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen	113.897,3	528.761,7	0,0	0,0	113.897,3	528.761,7
Buchwertabgänge	-113.897,3	-528.761,7	0,0	0,0	-113.897,3	-528.761,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.725,1	1.312,8	0,0	0,0	5.725,1	1.312,8
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.099,5	-2.964,0	0,0	0,0	-3.099,5	-2.964,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	3.111,7	8.898,4	0,0	0,0	3.111,7	8.898,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	5.737,3	7.247,2	0,0	0,0	5.737,3	7.247,2
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.737,3	7.247,2	0,0	0,0	5.737,3	7.247,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	17.503,8	5.048,9	0,0	0,0	17.503,8	5.048,9
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-12.895,6	-4.752,8	0,0	0,0	-12.895,6	-4.752,8
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.400,6	-1.950,2	0,0	0,0	-2.400,6	-1.950,2
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-8.707,2	-4.759,1	0,0	0,0	-8.707,2	-4.759,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	11.611,7	-13.075,4	0,0	0,0	11.611,7	-13.075,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	5.112,1	-19.488,6	0,0	0,0	5.112,1	-19.488,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	35,0	11.282,3	0,0	0,0	35,0	11.282,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.147,1	-8.206,3	0,0	0,0	5.147,1	-8.206,3
Sonstige betriebliche Erträge	3.652,1	4.134,2	342,2	1.060,2	3.994,3	5.194,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-15.460,7	-25.957,2	-14.324,0	-18.615,4	-29.784,7	-44.572,6
Operatives Ergebnis	183.479,7	184.326,2	-13.981,8	-17.555,2	169.497,9	166.771,0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-74.958,1	-41.633,6	0,0	0,0	-74.958,1	-41.633,6
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	101.028,3	107.697,6	0,0	0,0	101.028,3	107.697,6
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-1.128,1	-3.450,8	0,0	834,7	-1.128,1	-2.616,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	24.942,1	62.613,2	0,0	834,7	24.942,1	63.447,9
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	208.421,8	246.939,4	-13.981,8	-16.720,5	194.440,0	230.218,9
Finanzergebnis					-204.112,4	-80.348,2
Ertragsteuern					-20.499,6	-39.579,5
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten					0,0	54.675,9
Konzernergebnis					-30.172,0	164.967,1
Segmentinvestitionen	104.688,2	40.516,9	0,0	0,0	104.688,2	40.516,9
	31. Okt. 2014	30. Apr. 2014¹	31. Okt. 2014	30. Apr. 2014¹	31. Okt. 2014	30. Apr. 2014¹
Immobilienvermögen	6.330.609,1	6.411.640,2	0,0	0,0	6.330.609,1	6.411.640,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	333.814,2	222.206,1	0,0	0,0	333.814,2	222.206,1
Firmenwerte	208.213,0	216.327,4	0,0	0,0	208.213,0	216.327,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	118.360,9	0,0	0,0	0,0	118.360,9
Immobilienvorräte	163.319,3	155.777,2	0,0	0,0	163.319,3	155.777,2
Segmentvermögen	7.035.955,6	7.124.311,8	0,0	0,0	7.035.955,6	7.124.311,8

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 1).

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Mieterlöse

Die Zusammensetzung der Mieterlöse nach Assetklassen der Immobilien stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Büro	59.868,9	64.624,3
Logistik	29.704,0	31.645,8
Einzelhandel	132.582,5	135.868,8
Sonstige	12.444,1	13.929,2
Summe	234.599,5	246.068,1

4.2 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Leerstand	-9.495,9	-7.975,9
Provisionsaufwendungen	-515,9	-763,2
Instandhaltungsaufwendungen	-5.638,8	-5.092,2
Hauseigentümergebühren	-11.320,9	-11.984,2
Immobilienmarketing	-3.862,0	-2.064,2
Personalaufwand aus Asset Management	-2.417,2	-2.141,0
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-4.297,9	-4.229,1
Pachtzins	-3.461,7	-3.435,0
Ausbaukosten	-2.893,6	-2.021,6
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-10.903,6	-2.809,7
Sonstiger Aufwand	-3.560,8	-4.331,0
Summe	-58.368,3	-46.847,1

Der Anstieg der Forderungsabschreibungen aus Asset Management resultiert im Wesentlichen aus Wertberichtigungen von Mietforderungen in den Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino* und *GOODZONE*.

Unter dem Posten „Leerstand“ werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der IMMOFINANZ Group als Eigentümer zu tragen sind.

4.3 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Weiterverrechnung	950,1	799,7
Versicherungsvergütungen	260,1	302,9
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.125,0	1.859,0
Rückvergütung für Pönalen	248,1	14,5
Übrige	1.411,0	2.218,3
Summe	3.994,3	5.194,4

4.4 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen

Die sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Verwaltungsaufwendungen	-382,9	-455,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-4.153,8	-10.408,0
Pönale	-115,6	-573,6
Steuern und Gebühren	-1.367,9	-703,5
Werbung	-784,3	-1.297,1
Miet- und Leasingaufwendungen	-464,9	-594,9
EDV und Kommunikationsaufwand	-768,4	-1.274,2
Gutachten	-530,2	-791,7
Personalaufwand	-12.367,0	-13.342,9
Dotierung/ Auflösung Drohverlustrückstellung	-609,3	-3.021,0
Sonstige Abschreibungen	-2.482,2	-1.833,8
Übrige	-5.758,2	-10.276,9
Summe	-29.784,7	-44.572,6

Der hier dargestellte Personalaufwand bezieht sich auf die nicht operativ tätigen Unternehmensbereiche, deren Leistungen den Funktionsbereichen der IMMOFINANZ Group nicht direkt zugerechnet werden können.

Die Reduktion der Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus geringeren Rechtsberatungskosten in Zusammenhang mit Unternehmenstransaktionen. Die Reduktion der übrigen sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen betrifft im Wesentlichen geringere Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten.

4.5 Neubewertung von Liegenschaften

Die regionale Verteilung der Neubewertungsgewinne/-verluste ist detailliert in der Segmentberichterstattung dargestellt. Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Aufwertung	114.798,5	123.658,3	19.312,1	9.290,4	3.119,8	10.193,9
Abwertung	-88.728,3	-57.594,3	-7.665,4	-11.083,5	-8,1	-1.295,5
Summe	26.070,2	66.064,0	11.646,7	-1.793,1	3.111,7	8.898,4

Im 1. Halbjahr 2014/15 ergaben sich folgende Auf- bzw. Abwertungen:

Aufwertung Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	Summe
Österreich	17.168,3	0,0	872,1	18.040,4
Deutschland	16.944,3	100,9	0,0	17.045,2
Polen	1.095,7	19.211,2	1.686,3	21.993,2
Tschechien	371,7	0,0	0,0	371,7
Slowakei	380,0	0,0	0,0	380,0
Ungarn	1.754,1	0,0	0,0	1.754,1
Rumänien	4.655,1	0,0	0,0	4.655,1
Russland	70.122,6	0,0	439,3	70.561,9
Sonstige	2.306,7	0,0	122,1	2.428,8
Summe	114.798,5	19.312,1	3.119,8	137.230,4

Abwertung Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilien- vermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immo- bilienvermögen	Summe
Österreich	-5.529,4	0,0	0,0	-5.529,4
Deutschland	-3.690,0	-3.665,2	0,0	-7.355,2
Polen	-22.757,6	-1.807,7	0,0	-24.565,3
Tschechien	-25.613,2	-964,7	0,0	-26.577,9
Slowakei	-5.850,8	0,0	0,0	-5.850,8
Ungarn	-7.287,7	-348,6	-8,1	-7.644,4
Rumänien	-11.002,6	-340,3	0,0	-11.342,9
Russland	-5.370,4	0,0	0,0	-5.370,4
Sonstige	-1.626,6	-538,9	0,0	-2.165,5
Summe	-88.728,3	-7.665,4	-8,1	-96.401,8

4.6 Finanzergebnis

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Finanzierungsaufwand	-103.390,4	-99.628,1
Finanzierungsertrag	14.292,4	11.178,8
Wechselkursveränderungen	-104.592,6	-7.337,7
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-13.284,2	13.653,5
Ergebniswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss (Fair Value Option)	-8.856,5	111,7
Erträge aus Ausschüttungen	1.216,7	186,4
Forderungsabschreibungen	-2.724,0	-7.395,4
Sonstiges Finanzergebnis	-23.648,0	6.556,2
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	13.226,2	8.882,6
Finanzergebnis	-204.112,4	-80.348,2

Der Finanzierungsaufwand sowie der Finanzierungsertrag betreffen hauptsächlich Finanzinstrumente, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind.

Die Wechselkursveränderungen resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Krediten in USD sowie Konzernfinanzierungen russischer Tochterunternehmen in EUR.

Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten sind EUR –4,2 Mio. (1. Halbjahr 2013/14: EUR 15,4 Mio.) aus der Bewertung von Derivaten enthalten. Des Weiteren enthält dieser Posten insgesamt Wertminderung von Immobilienfonds, die der Kategorie „Available for Sale“ zugeordnet sind, i.H.v. EUR 7,9 Mio. (1. Halbjahr 2013/14: EUR 0,0 Mio.), wovon EUR 3,9 Mio. aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung reklassifiziert worden sind.

Die Bewertung der Finanzinstrumente „at Fair Value through Profit or Loss“ setzt sich aus Aufwertungen i.H.v. EUR 12,8 Mio. (1. Halbjahr 2013/14: EUR 7,1 Mio.) und Abwertungen i.H.v. EUR 21,7 Mio. (1. Halbjahr 2013/14: EUR 7,0 Mio.) zusammen.

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird auf Kapitel 5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen verwiesen.

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Immobilienvermögen

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellte sich im 1. Halbjahr 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2014	6.411.640,2
Abgang Konsolidierungskreis	-11.800,0
Währungsänderungen	-100.860,0
Zugänge	6.090,8
Abgänge	-16.849,0
Neubewertung	29.181,9
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	13.205,2
Stand 31. Oktober 2014	6.330.609,1

5.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2014	222.206,1
Währungsänderungen	-84,4
Zugänge	98.333,7
Abgänge	-7,3
Neubewertung	11.646,7
Umbuchungen	1.719,4
Stand 31. Oktober 2014	333.814,2

Bei den Zugängen handelt es sich um aktivierte Baukosten.

5.3 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen:

31. Juli 2014 Werte in TEUR	BUWOG Gruppe	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	IMMOKRON Immobilienbetriebs- gesellschaft m.b.H.	IMF Investments 111 LP	VTI Varna Trade Invest OOD	TriGránit Centrum a.s.	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ Group	49,00%	25,00%	49,00%	80,00%	90,00%	50,00%	25,00%		
Buchwert 1. Mai 2014	746.323,9	49.457,6	25.917,5	16.967,1	16.340,3	5.541,0	2.520,5	6.591,9	869.659,8
Abgänge	-54,9	0,0	0,0	0,0	-1.068,7	0,0	0,0	-311,3	-1.434,9
Beteiligungsergebnis	1.773,8	4.837,0	740,6	298,2	416,6	-55,7	175,2	-11.415,9	-3.230,2
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	0,0	-4.860,5	0,4	0,0	1.367,4	0,1	0,0	-15,7	-3.508,3
Verlustverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12.421,3	12.421,3
Dividende	-33.677,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-33.677,1
Ergebniswirksam erfasster passiver Unterschiedsbetrag	16.434,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16.434,9
Buchwert 31. Oktober 2014	730.800,6	49.434,1	26.658,5	17.265,3	17.055,6	5.485,4	2.695,7	7.270,3	856.665,5

Im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind Gewinne i.H.v. TEUR 21,4 enthalten, die im Wesentlichen aus der Veräußerung von drei US-amerikanischen Beteiligungen resultieren, welche zum 30. April 2014 als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen eingestuft wurden.

Jene nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen, die bislang quotenkonsolidiert worden sind, wurden auf der Basis von zum Bilanzstichtag der IMMOFINANZ Group aufgestellten Zwischenabschlüssen einbezogen.

Die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der BUWOG Gruppe wird mit dem anteiligen Ergebnis aus einem Konzern(zwischen)abschluss nach IFRS erfasst, dessen Stichtag nicht mehr als 3 Monate vor dem Bilanzstichtag der IMMOFINANZ AG liegt. Treten bedeutende Ereignisse oder Geschäftsfälle zwischen diesem Stichtag und dem Bilanzstichtag der IMMOFINANZ Group ein, so werden entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Etwaige Unterschiede zwischen dem anteiligen Periodenergebnis und dem Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung können daher insbesondere in der Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt worden sind, und Anpassungen aus der Berücksichtigung von Ereignissen und Geschäftsfällen zwischen dem Bilanzstichtag des letzten Konzern(zwischen)abschlusses nach IFRS des Beteiligungsunternehmens und dem Bilanzstichtag der IMMOFINANZ Group begründet sein. Im 1. Halbjahr 2014/15 wurde daher der auf das 1. Quartal 2014/15 entfallende Ergebnisanteil der BUWOG Gruppe, korrigiert um die Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der Kaufpreisallokation, erfasst. Die Kaufpreisallokation der 49%igen Beteiligung an der BUWOG Gruppe wurde nunmehr vervollständigt, ist jedoch nach wie vor als vorläufig zu betrachten. Aus diesen Anpassungen war ein zusätzlicher passiver Unterschiedsbetrag i.H.v. EUR 16,4 Mio. ergebniswirksam zu erfassen.

5.4 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Mietforderungen	31.452,9	31.452,9	0,0	0,0	23.942,4
Übrige	31.061,5	30.590,5	445,2	25,8	17.883,6
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	62.514,4	62.043,4	445,2	25,8	41.826,0
Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	178.601,2	133.559,2	417,4	44.624,6	194.280,2
Sonstige finanzielle Forderungen					
Liquide Mittel gesperrt	206.400,7	109.249,4	97.151,3	0,0	201.159,4
Finanzierungen	35.177,3	530,8	12.217,7	22.428,8	36.260,4
Verwaltungsgebühren	0,5	0,5	0,0	0,0	0,0
Hausverwaltung	3.096,9	2.969,6	74,1	53,2	3.185,3
Versicherungen	619,3	609,1	10,2	0,0	1.651,2
Provisionen	2.800,5	1.214,7	1.407,6	178,2	2.639,1
Zinsabgrenzungen	360,9	360,9	0,0	0,0	326,5
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	1.001,6	1.001,6	0,0	0,0	18.083,3
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	7.014,5	1.181,1	4.666,7	1.166,7	7.335,6
Forderungen gegen Verwaltungsbehörden	26.521,9	26.521,9	0,0	0,0	28.874,5
Übrige	29.183,8	17.825,3	8.981,7	2.376,8	30.304,8
Summe sonstige finanzielle Forderungen	312.177,9	161.464,9	124.509,3	26.203,7	329.820,1
Sonstige nicht-finanzielle Forderungen					
Finanzamt	65.830,0	31.923,7	30.859,8	3.046,5	61.670,8
Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen	65.830,0	31.923,7	30.859,8	3.046,5	61.670,8
Summe	619.123,5	388.991,2	156.231,7	73.900,6	627.597,1

Im Posten „Übrige“ sind u.a. Rechnungsabgrenzungsposten und Kautionsforderungen enthalten.

5.5 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Beteiligungen, die den Kategorien „Available for Sale“ und „Fair Value Option“ gemäß IAS 39 zugeordnet sind:

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	30. April 2014	Veränderung in %
Immobilienfonds - AFS			
Investitionsschwerpunkt Europa	17.172,0	26.411,6	-35,0%
Immobilienfonds - Fair Value Option			
Investitionsschwerpunkt Europa	80.257,6	95.789,0	-16,2%
Investitionsschwerpunkt Amerika	2.539,6	1.874,3	35,5%
Sonstige Beteiligungen	2.227,0	1.946,9	14,4%
Summe	102.196,2	126.021,8	-18,9%

Die Wertveränderung der „at Fair Value through Profit or Loss“ bewerteten Immobilienfonds mit dem Investitionsschwerpunkt Europa beinhaltet ein negatives Bewertungsergebnis des Russia Development Fund L.P. i.H.v. EUR 17,4 Mio.

5.6 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen

Zum 30. April 2014 waren insgesamt sechs Objekte aus den Assetklassen „Logistik“ (vier Objekte) und „Sonstiges“ (zwei Objekte) mit einem beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 96,2 Mio. als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen einzustufen. Im Rahmen des konzernstrategischen Konzepts der „Immobilienmaschine“ beabsichtigte die IMMOFINANZ Group, diese Objekte in Form von Asset Deals zu veräußern. Darüber hinaus war eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung mit einem Buchwert i.H.v. EUR 14,4 Mio. als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen einzustufen; in diesem Beteiligungsunternehmen befindet sich ein Objekt aus der Assetklasse „Sonstiges“.

In Bezug auf das zum 30. April 2014 zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen erfolgte im 1. Quartal 2014/15 das Closing dreier Share Deals und eines Asset Deals. Die Veräußerungen betrafen im Wesentlichen die Segmente „Sonstige Nicht-Kernländer“ und „Tschechien“.

Im 2. Quartal 2014/15 konnten fünf Objekte aus den Assetklassen „Logistik“ und „Sonstiges“ als Asset Deal verkauft werden. Weiters gelang ein Closing in Form eines Share Deals. Es betrifft eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung, in dem sich ein Objekt aus der Assetklasse „Sonstiges“ befand.

Mit diesen Verkäufen konnte der strategische Rückzug aus dem schweizerischen sowie weitgehend aus dem US-amerikanischen Markt abgeschlossen werden.

Aufgrund der im 1. Halbjahr 2014/15 getätigten Closings waren zum 31. Oktober 2014 keine Objekte als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen einzustufen.

5.7 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Wandelanleihe 2007–2017	42.404,2	42.404,2	0,0	0,0	41.105,5
Wandelanleihe 2011–2018	500.853,6	3.112,3	497.741,3	0,0	497.156,5
Summe	543.257,8	45.516,5	497.741,3	0,0	538.262,0

Wandelanleihe 2018 (ISIN XS0592528870)

Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2018 mit Wirkung vom 15. Oktober 2014 angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück zur Wandlung in 1,1573 Aktien der IMMOFINANZ AG (unverändert) und 0,0606 Aktien der BUWOG AG (bisher: 0,0579).

Die im 2. Quartal 2014/15 von einem Inhaber gewandelten Wandelanleihen 2018 wurden mittels eigener Aktien bedient. Die Wandelanleihe 2018 hat daher zum 31. Oktober 2014 ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 508,5 Mio. mit einer Put-Option der Inhaber am 8. März 2016.

Wandelanleihe 2017 (ISIN XS0332046043)

Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2017 mit Wirkung vom 16. Oktober 2014 angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2017 mit einem Nominale i.H.v. EUR 100.000 pro Stück zur Wandlung in 12.547,05 Aktien der IMMOFINANZ AG (unverändert) und 660,95 Aktien der BUWOG AG (bisher: 627,35).

5.8 Finanzverbindlichkeiten

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2014.

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.981.122,9	1.065.933,7	1.104.768,7	810.420,5	2.997.802,2
Davon besichert	2.973.918,1	1.058.738,9	1.104.758,7	810.420,5	2.996.019,2
Davon nicht besichert	7.204,8	7.194,8	10,0	0,0	1.783,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	6.676,6	2.468,0	3.101,1	1.107,5	7.154,9
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	673.277,5	202.705,4	470.572,1	0,0	306.897,3
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung	143,4	133,4	0,0	10,0	135,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	46.446,0	10.365,9	35.483,0	597,1	307.168,1
Summe	3.707.666,4	1.281.606,4	1.613.924,9	812.135,1	3.619.157,9

Mit Wirkung vom 11. September 2014 platzierte die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG (XS1108672988). Die Bewertung der Umtauschanleihe erfolgt „at Fair Value through Profit or Loss“. Zum 31. Oktober 2014 gab es jedoch keine Preisbildung an einem aktiven Markt. Das Volumen der Umtauschanleihe beläuft sich auf EUR 375,0 Mio. Die Anleihe weist einen Kupon von 1,5% p.a. auf und ist mit rund 23,1 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG hinterlegt. Die IMMOFINANZ AG hat die Möglichkeit, im Umtauschfall Aktien der BUWOG AG oder einen Barausgleich zu liefern. Die Umtauschanleihe wird zu 100% des Nominales emittiert und getilgt. Laufzeitende ist der 11. September 2019 mit einer Put-Option der Inhaber am 11. September 2017. Der Umtauschpreis betrug ursprünglich EUR 17,03 und wurde aufgrund der am 14. Oktober 2014 beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG i.H.v. EUR 0,69 pro Aktie auf EUR 16,26 angepasst.

Im Zusammenhang mit der Umtauschanleihe in Aktien der BUWOG AG wurden mit BNP Paribas, J.P. Morgan und Morgan Stanley – sie fungierten als Joint Bookrunners der Emission der Umtauschanleihe – Verträge über eine Wertpapierleihe über bis zu 12.000.000 Stückaktien der BUWOG AG abgeschlossen. Mit Stichtag 31. Oktober 2014 waren insgesamt 3.304.410 Aktien der BUWOG AG verliehen. Diese Wertpapierleihe führte zu keiner Ausbuchung des entsprechenden Teils der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der BUWOG Gruppe. Zum 31. Oktober 2014 betrug der anteilige Beteiligungsbuchwert in Bezug auf die verliehenen Aktien an der BUWOG AG EUR 55,9 Mio.

5.9 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.540,9	75.398,0	2.067,2	75,7	83.391,0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten					
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	55.077,1	3.454,3	40.020,0	11.602,8	52.571,4
Hausverwaltung	4.863,7	4.863,7	0,0	0,0	3.257,7
Verbindlichkeiten gegenüber nicht-beherrschenden Anteilen	6.726,4	607,0	5.196,0	923,4	6.117,7
Verbindlichkeiten gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	24.160,7	6.309,6	21,7	17.829,4	19.325,1
Kautionen und erhaltene Garantien	43.917,1	7.971,2	16.296,7	19.649,2	41.909,3
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	52.475,4	24.297,0	28.150,4	28,0	34.422,3
Ausbau- und Sanierung	12.226,3	11.974,2	134,3	117,8	17.654,6
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.667,1	1.468,6	2.198,5	0,0	3.939,4
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	627,3	627,3	0,0	0,0	1.352,8
Übrige	21.040,1	17.983,7	3.003,9	52,5	30.636,0
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	224.781,2	79.556,6	95.021,5	50.203,1	211.186,3
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten					
Finanzamt	21.618,6	21.321,2	297,4	0,0	19.411,0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	34.689,0	32.795,8	1.492,6	400,6	36.513,6
Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkauf	28,9	2,1	8,4	18,4	29,9
Summe nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	56.336,5	54.119,1	1.798,4	419,0	55.954,5
Summe	358.658,6	209.073,7	98.887,1	50.697,8	350.531,8

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

Aktiva	FA@FV/P&L						Buchwert	Fair Value
	AFS	Fair Value Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	31. Okt. 2014	31. Okt. 2014
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	553.293,5	0,0	65.830,0	619.123,5	619.123,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	62.514,4	0,0	0,0	62.514,4	62.514,4
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	35.177,3	0,0	0,0	35.177,3	35.177,3
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	455.601,8	0,0	65.830,0	521.431,8	521.431,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17.672,7	347.624,3	4.395,7	17.188,6	0,0	0,0	386.881,3	386.881,3
Beteiligungen nach IAS 39	17.172,0	85.024,2	0,0	0,0	0,0	0,0	102.196,2	102.196,2
Derivate	0,0	0,0	4.395,7	0,0	0,0	0,0	4.395,7	4.395,7
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	262.600,1	0,0	0,0	0,0	0,0	262.600,1	262.600,1
Übrige andere Finanzinstrumente	500,7	0,0	0,0	17.188,6	0,0	0,0	17.689,3	17.689,3
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	0,0	408.267,2	0,0	408.267,3	408.267,3
Summe Aktiva	17.672,7	347.624,3	4.395,7	570.482,1	408.267,2	65.830,0	1.414.272,1	1.414.272,1

Passiva	FL@FV/P&L						Buchwert	Fair Value
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI	31. Okt. 2014	31. Okt. 2014		
Werte in TEUR								
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	543.257,8	0,0	543.257,8	554.339,0		
Finanzverbindlichkeiten	371.250,0	0,0	3.336.416,4	0,0	3.707.666,4	3.714.096,1		
Anleihen	371.250,0	0,0	302.027,5	0,0	673.277,5	679.623,1		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,0	0,0	2.981.122,9	0,0	2.981.122,9	2.981.207,0		
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	53.266,0	0,0	53.266,0	53.266,0		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	55.077,1	247.245,0	56.336,5	358.658,6	358.658,6		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	77.540,9	0,0	77.540,9	77.540,9		
Derivate	0,0	55.077,1	0,0	0,0	55.077,1	55.077,1		
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	169.704,1	56.336,5	226.040,6	226.040,6		
Summe Passiva	371.250,0	55.077,1	4.126.919,2	56.336,5	4.609.582,8	4.627.093,7		

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: held for trading/zur Handelszwecken gehalten

L&R/at Cost: loans and receivables/Kredite und Forderungen, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; at Cost/übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zur fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aktiva		FA@FV/P&L					Buchwert	Fair Value
Werte in TEUR	AFS	Fair Value Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	30. April 2014	30. April 2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	565.926,3	0,0	61.670,8	627.597,1	627.597,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	41.826,0	0,0	0,0	41.826,0	41.826,0
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	36.260,4	0,0	0,0	36.260,4	36.260,4
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	487.839,9	0,0	61.670,8	549.510,7	549.510,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	26.411,6	361.976,3	5.053,0	17.127,1	0,0	0,0	410.568,0	410.568,0
Beteiligungen nach IAS 39	26.411,6	99.610,2	0,0	0,0	0,0	0,0	126.021,8	126.021,8
Derivate	0,0	0,0	5.053,0	0,0	0,0	0,0	5.053,0	5.053,0
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	262.366,1	0,0	0,0	0,0	0,0	262.366,1	262.366,1
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	17.127,1	0,0	0,0	17.127,1	17.127,1
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	0,0	235.864,0	0,0	235.864,0	235.864,0
Summe Aktiva	26.411,6	361.976,3	5.053,0	583.053,4	235.864,0	61.670,8	1.274.029,1	1.274.029,1

Passiva		FL@FV/P&L					Buchwert	Fair Value
Werte in TEUR		Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		30. April 2014	30. April 2014
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		0,0	0,0	538.262,0	0,0		538.262,0	548.112,0
Finanzverbindlichkeiten		0,0	0,0	3.619.157,9	0,0		3.619.157,9	3.624.547,0
Anleihen		0,0	0,0	306.897,3	0,0		306.897,3	316.087,3
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		0,0	0,0	2.997.802,2	0,0		2.997.802,2	2.994.001,3
Übrige Finanzverbindlichkeiten		0,0	0,0	314.458,4	0,0		314.458,4	314.458,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		0,0	52.571,4	242.005,9	55.954,5		350.531,8	350.531,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,0	0,0	83.391,0	0,0		83.391,0	83.391,0
Derivate		0,0	52.571,4	0,0	0,0		52.571,4	52.571,4
Übrige sonstige Verbindlichkeiten		0,0	0,0	158.614,9	55.954,5		214.569,4	214.569,4
Summe Passiva		0,0	52.571,4	4.399.425,8	55.954,5		4.507.951,7	4.523.190,8

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

FL@FV/P&L: financial liabilities at fair value through profit or loss/ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R/at Cost: loans and receivables/Kredite und Forderungen, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; at Cost/übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost/zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

6.2 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine hierarchische Einstufung in die Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 vorgenommen. Diese umfasst die folgenden Stufen:

- › Stufe 1: Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung);
- › Stufe 2: Inputs, die für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten entweder direkt (z.B. als Preise) oder indirekt (z.B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Stufe 1 fallen;
- › Stufe 3: Inputs für Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten, die nicht auf am Markt beobachtbaren Daten basieren.

Werte in TEUR 31. Oktober 2014	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen nach IAS 39	-	-	17.172,0	17.172,0
Übrige andere Finanzinstrumente	500,7	-	-	500,7
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	-	-	85.024,2	85.024,2
Kurzfristige Wertpapiere	-	-	262.600,1	262.600,1
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	4.395,7	4.395,7
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Anleihen	-	-	371.250,0	371.250,0
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	55.077,1	55.077,1
Werte in TEUR 30. April 2014				
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Beteiligungen nach IAS 39	-	-	26.411,6	26.411,6
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	-	-	99.610,2	99.610,2
Kurzfristige Wertpapiere	-	-	262.366,1	262.366,1
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	5.053,0	5.053,0
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	52.571,4	52.571,4

Eine Überleitungsrechnung von den Eröffnungs- zu den Schlusswerten von Finanzinstrumenten, die nach Stufe 3 ermittelt wurden, stellt sich wie folgt dar:

	Beteiligungen nach IAS 39	Derivate	Kurzfristige Wertpapiere	Anleihen
Werte in TEUR	2014/15	2014/15	2014/15	2014/15
Stand 1. Mai	126.021,8	-47.518,4	262.366,1	0,0
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-20.756,2	-4.150,8	234,0	3.750,0
Im sonstigen Ergebnis erfasst	3.950,9	0,0	0,0	0,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0	-375.000,0
Abgänge	-7.020,3	987,8	0,0	0,0
Stand 31. Oktober	102.196,2	-50.681,4	262.600,1	-371.250,0

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR –20,9 Mio., die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR –20,8 Mio. Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Berichtszeitraums gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
3	Beteiligungen nach IAS 39 (Immobilienfonds)	Kapitalwertorientierte Verfahren, auf NAV-Berechnungen basierende Bewertungen mit Risikoabschlägen, Bewertung auf Basis vertraglich garantierter Mindestverzinsungen mit Risikoabschlägen	Diskontierungszinssatz, Exit Yield, Leerstandsrate, Mietpreise, Risikoabschläge zum NAV aufgrund von Expertenschätzungen
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallsquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
3	Kurzfristige Wertpapiere (Wandelanleihe der BUWOG AG)	Kapitalwertorientierte Verfahren, Optionspreismodelle	Risikofreier Zinssatz, Credit-Spread, Aktienpreisvolatilität
3	Anleihe (mit Umtauschoption auf Aktien der BUWOG AG)	Kapitalwertorientierte Verfahren, Optionspreismodelle	Risikofreier Zinssatz, Credit-Spread, Aktienpreisvolatilität

Die IMMOFINANZ Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallsquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ Group dar und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ Group kontrahiert mit über 70 Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchenbenchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ Group dar und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ Group schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallswahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ Group erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus bereits unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden gemäß Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich wurden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallsquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ Group hat zur Berechnung des CVA und DVA einen marktüblichen LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt

(EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Bei kapitalwertorientierten Verfahren führt eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes, des Exit-Yields oder des Credit-Spreads zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung dieser Inputfaktoren den beizulegenden Zeitwert erhöht.

In die Bewertung von Immobilienfondsanteilen fließen Annahmen über Mietpreise und Leerstandsrate ein. Eine angenommene Erhöhung zukünftiger Mietpreise führt zu einer Erhöhung, eine angenommene Verringerung führt zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts; eine Erhöhung der Leerstandsrate führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung der Leerstandsrate zu einem höheren beizulegenden Zeitwert führt.

Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos Ausfallswahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallsquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallswahrscheinlichkeit und der Ausfallsquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftenden Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallswahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

In die Optionspreismodelle fließt u.a. die Aktienpreisvolatilität als Inputfaktor ein. Die Annahme einer höheren Aktienpreisvolatilität führt zu einem höheren beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments, die Annahme einer niedrigeren Aktienpreisvolatilität zu einem niedrigerem.

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2014/15 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ Group zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	31. Oktober 2014	30. April 2014
Forderungen	178.601,2	194.280,2
Verbindlichkeiten	24.160,7	279.449,9
Kurzfristige Wertpapiere	262.600,1	262.366,1

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014	1. Mai 2013– 31. Oktober 2013
Sonstige Erträge	794,7	56,7
Sonstige Aufwendungen	-2.071,0	-40,9
Zinserträge	6.856,1	6.048,4
Zinsaufwendungen	-3.726,3	-24,2

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 eine Wandelschuldverschreibung über EUR 260,0 Mio. zu 3,5% Nominalzins mit Fälligkeit 2019 emittiert. Die Schuldverschreibung wurde zur Gänze von IMMOFINANZ Group gezeichnet. Der Emissionserlös diente der BUWOG Gruppe zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m². Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zahlung an die BUWOG AG erfolgte am 6. Juni 2014; das Closing erfolgte am 30. Juni 2014.

Im 1. Halbjahr 2014/15 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ Group.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ab November setzte insbesondere aufgrund der seitens der EU und der USA verhängten Sanktionen gegen Russland und des Ölpreisverfalls eine deutliche Abwertung des russischen Rubels gegenüber dem US-Dollar und dem Euro ein – mit entsprechenden Auswirkungen auf die mit dem Devisenmittelkurs umzurechnenden russischen Ergebnisbeiträge, auf die Neubewertungen des russischen Immobilienvermögens, auf die Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis und auf die Differenzen aus der Währungsumrechnung, die im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind.

Die Mieteinnahmen aus den russischen Einkaufszentren sind grundsätzlich in Euro und/oder US-Dollar fixiert; die Abwertung des russischen Rubels bringt die Mieter allerdings zusehends unter Druck. Nach dem 31. Oktober 2014 wurden daher insbesondere in den Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino* und *GOODZONE* mit einzelnen Mietern zeitlich begrenzte Vereinbarungen getroffen, um deren wechselkursbedingte Mehrkosten bei der Miete abzufordern und so deren wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu unterstützen. Was die Werthaltigkeit der offenen Mietforderungen betrifft, so wird aufgrund der oben beschriebenen Entwicklungen nach dem Bilanzstichtag mit weiteren Forderungswertberichtigungen bzw. -abschreibungen im 3. Quartal 2014/15 zu rechnen sein.

Die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2017 endete mit Wirkung vom 19. November 2014. Von den Inhabern wurden 137 Stück zur Rückzahlung gekündigt. Der Betrag in Höhe von EUR 13,7 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln getilgt. Nach der Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten Wandelanleihe ist noch ein Nominale von EUR 21,4 Mio. aushaftend. Dieses wird, vorbehaltlich zwischenzeitlicher Wandlungen, am 19. November 2017 getilgt.

Mit Wirkung vom 20. November 2014 wurde das Entwicklungsprojekt *Cluster Produktionstechnik* auf dem Campus der RWTH (Rheinisch-Westfälische-Technische Hochschule) in Aachen übernommen. Die Fertigstellung des Gebäudes mit einer Mietfläche von 28.000 m² ist für den Herbst 2016 geplant.

9. Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt, und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 16. Dezember 2014

Der Vorstand



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Eduard Zehetner
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Impressum

IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich

T +43 (0)1 880 90, www.immofinanz.com

Fotos

APA-Fotoservice, Stephan Huger, Sergei Ilnitsky, IMMOFINANZ Group, Wojciech Pacewicz, Matthias Silveri, Petr Solar, Franco Winter, Andrey Zhukov

Konzept und Gestaltung

k25 neue Medien neue Werbung

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, Warschauer Börse
Segment	ATX, WIG
ISIN	AT0000809058
WP-Kürzel Wiener Börse	IIA
WP-Kürzel Warschauer Börse	IIA
Reuters	IMFI VI
Bloomberg	IIA AV
Datastream	O: IMMO 866289
ISIN ADR Programm	US45253U2015
Specialist	Raiffeisen Centrobank AG
In folgenden Indizes enthalten (Auswahl)	ATX, ATX Prime, Immobilien-ATX, NTX, WBI, EMEA Real Estate Index, Europe 500 Real Estate Index, World Real Estate Index, Emerging Europe Index, EURO STOXX Real Estate EUR, STOXX 600 Optimised Real Estate Index EUR Price, STOXX EUROPE 600 Real Estate EUR, WIG
Aktienanzahl	1.128.952.687
Geschäftsjahr	1. Mai bis 30. April

Finanzkalender 2014/15

19. März 2015 Bericht zum 3. Quartal

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90
investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com