



Geschäftsbericht 2014/15

Inhalt

Kennzahlen	4	Konzernabschluss	106
Highlights im Geschäftsjahr 2014/15	6	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	110
		Konzern-Gesamtergebnisrechnung	111
Unser Unternehmen	8	Konzernbilanz	112
Vorwort des Vorstands	10	Konzern-Geldflussrechnung	113
Das Unternehmen im Überblick	12	Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	114
Asset Management	14	Konzernanhang	116
Development	20	1. Allgemeine Angaben	116
Immobilienporträt <i>Tarasj Zamkove</i>	24	2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	121
Trade	26	3. Konsolidierungskreis	139
Awards	28	4. Informationen zu den Geschäftssegmenten	143
Bericht des Aufsichtsrats	30	5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	151
Corporate Governance Bericht	32	6. Erläuterungen zur Konzernbilanz	160
Investor Relations	40	7. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	189
		8. Sonstige Angaben	189
Konzernlagebericht	46	9. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG	210
Wirtschaftsentwicklung	48	Erklärung des Vorstands	226
Immobilienmärkte	50	Bestätigungsvermerk	227
Entwicklung der Finanzmärkte	54		
Portfoliobericht	56	Einzelabschluss	228
Immobilienbewertung	72	Bilanz zum 30. April 2015	228
Finanzierungen	73	Gewinn- und Verlustrechnung für das GJ 2014/15	230
Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse	79	Anhang	231
Nachhaltigkeit	86	Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	249
Rechtsstreitigkeiten	91	Lagebericht für das GJ 2014/15	250
Angaben zum Kapital	94	Bestätigungsvermerk	265
Risikomanagement	99		
Internes Kontrollsystem	103		
Forschung und Entwicklung	104	Glossar	266
Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften	104		
Ausblick	105		

Kennzahlen

Ergebniskennzahlen

	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Mieterlöse in Mio. EUR	426,3	-10,9%	478,5
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	316,5	17,0%	270,5
EBIT in Mio. EUR	216,0	-54,0%	469,7
EBT in Mio. EUR	-349,2	n.a.	221,1
Konzernergebnis in Mio. EUR	-361,4	n.a.	176,9
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,35	n.a.	0,17
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (FFO) je Aktie in EUR	0,12	-41,8%	0,20
Interest Coverage Ratio in %	157,9%	13,1%	139,6%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	234,5	-29,1%	330,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. EUR	153,7	-45,0%	279,4

EPRA-Kennzahlen

	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Net Asset Value je Aktie in EUR	4,19	-8,2%	4,56
Triple Net Asset Value je Aktie in EUR	3,94	-8,3%	4,30
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,29	>100%	-0,05
Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen in EUR	-0,05	n.a.	0,06
Net Initial Yield in %	5,5%	-6,0%	5,9%
„Topped-up“ Net Initial Yield in %	5,5%	-6,7%	5,9%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Gesamtanzahl der Immobilien	478	-0,6%	481
Vermietbare Fläche in m ²	3.278.567	-9,7%	3.630.418
Vermietungsgrad in %	84,2%	-0,7%	84,8%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	5.831,0	-9,1%	6.411,6
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	469,1	>100,0%	222,2
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	148,0	-5,0%	155,8

Vermögenskennzahlen

	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Bilanzsumme in Mio. EUR	8.847,7	-5,8%	9.388,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	41,8%	-6,9%	44,9%
Loan to Value (netto) in %	50,3%	-5,5%	53,2%
Gearing in %	89,7%	3,3%	86,8%

Aktienkennzahlen

	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Buchwert je Aktie in EUR	3,73	-10,0%	4,14
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,68	0,2%	2,67
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie in %	36,1%	-12,9%	41,4%
Anzahl der Aktien	1.073.193.688	-4,9%	1.128.952.687
Anzahl eigener Aktien	80.561.942	-28,6%	112.895.268
Ultimo Börsenkapitalisierung in Mio. EUR	2.874,0	-4,7%	3.016,6

Highlights im Geschäftsjahr 2014/15



Oktober 2014

Portfoliooptimierung erfolgreich fortgeführt

Rückzug aus zwei Nicht-Kernländern:
Profitabler Verkauf von drei Logistik-
immobilien in der Schweiz sowie von drei
Wohnimmobilienprojekten in den USA.



Oktober 2014

Erstes VIVO! Shopping Center in Piła

Fertigstellung des ersten Shopping Centers
der neuen IMMOFINANZ-Marke VIVO! im
polnischen Piła: Hier stehen den Besuchern
rund 24.000 m² Verkaufsflächen mit
renommierten Mietern wie Carrefour, H&M,
Deichmann, Media Expert, Reserved, LPP
und vielen anderen zur Verfügung.



November 2014

Einstieg in Projekt *Cluster Produktionstechnik* in Aachen

Die RWTH Aachen entwickelt sich zu
einem der weltweit bedeutendsten
Wissens- und Forschungszentren.
Die IMMOFINANZ realisiert dabei das
aktuell größte Clustergebäude für die
Produktionstechnik.





Dezember 2014

Neues Büroprojekt in Bukarest

Mit *Metrooffice* wird zugleich der Auftakt für die langfristige Transformation und Erweiterung des bestehenden *Iride Business Park* zu einem modernen Stadtviertel mit dem Namen *Iride City* gesetzt.



März 2015

Tarasy Zamkowe Eröffnung in Lublin

Vorzeige-Einkaufszentrum mit grünem Dach im Herzen von Lublin und mit Blick auf die Burg: Auf einer Mietfläche von 38.000 m² bietet es Platz für Shopping, Entertainment, Erholung sowie Freizeitaktivitäten.

LOG 
smarter logistics properties

April 2015

LOG.IQ als neue Dachmarke für Logistikaktivitäten

Die neue Marke umfasst die Standorte der 100%-Tochter Deutsche Lagerhaus ebenso wie die Aktivitäten in den osteuropäischen Ländern, die bislang unter LOG Center firmierten. LOG.IQ steht für kundenorientierte Logistikimmobilien mit IQ zwischen Nordsee und Schwarzem Meer. Nach Ende des Berichtszeitraums hat die IMMOFINANZ die Abgabe des Logistikportfolios mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m² beschlossen, der Verkaufsprozess wurde bereits eingeleitet.



Die IMMOFINANZ Group: Langjährige Erfahrung und erstklassige Gewerbeimmobilien

Die IMMOFINANZ Group ist ein gewerblicher Immobilienkonzern mit Fokus auf Europa. Wir sind seit rund 25 Jahren im Immobilienbereich tätig und erzielen mit der Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien nachhaltige Erträge für unsere Investoren.

Unser Unternehmen



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach dem erfolgreichen Spin-off der BUWOG hat die IMMOFINANZ im zurückliegenden Geschäftsjahr ihr Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Fokus auf Europa weiter geschärft. Die Portfoliobereinigung wurde durch gezielte Immobilienverkäufe fortgesetzt, so erfolgte etwa der Rückzug aus mehreren Märkten, die nicht zu unserer Kernregion zählen. Mit profitablen Verkäufen beendeten wir unser Engagement in der Schweiz, den USA sowie nach Ende des Berichtszeitraums in den Niederlanden.

Gleichzeitig haben wir mehrere Projektentwicklungen fertiggestellt und eröffnet, im Retail-Bereich etwa das Shopping Center *Tarasz Zamkowe* in Lublin sowie das erste Einkaufszentrum unserer neuen Marke VIVO!. Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2014/15 rund 142.000 m² vermietbare Büro- und Einzelhandelsfläche zur Stärkung unseres Bestandsportfolios geschaffen und neue Projekte vorangetrieben. Dazu zählen etwa moderne Bürogebäude in Düsseldorf und Bukarest sowie weitere Retail-Standorte für unsere Marken VIVO! und STOP.SHOP.

Die Erfolge in unserem täglichen Geschäft zeigen sich im operativen Ergebnis: Dieses konnte im Jahresvergleich um 17% gesteigert werden – und das trotz befristeter Mietreduktionen in unseren Moskauer Einkaufszentren, mit denen wir den kurzfristigen Druck von unseren Einzelhandelspartnern nehmen und gleichzeitig eine möglichst hohe Auslastung gewährleisten.

Insgesamt konnten gestiegene Ergebnisbeiträge aus der Immobilienentwicklung und dem Immobilienverkauf somit den erwarteten Rückgang beim Ergebnis aus Asset Management, der auf die temporär geringeren Mieterlöse in Moskau sowie Immobilienverkäufe zurückzuführen ist, mehr als kompensieren. Auch haben wir bei der Reduktion der Gemeinkosten Fortschritte erzielt.

Die wirtschaftliche Situation in Russland, mit der wir im Tagesgeschäft gut umgehen können, hat sich allerdings auch im Bewertungsergebnis niedergeschlagen und zu einer Abwertung unserer Russland-Immobilien um knapp EUR 200 Mio. geführt. In der Bewertung spiegelt sich damit das hohe Maß an Ungewissheit wider, die für ökonomische Phasen wie die aktuelle in Russland charakteristisch ist.

Vor diesem besonderen Hintergrund haben wir uns entschlossen, Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Geschäftsjahr 2014/15 keine Dividende vorzuschlagen. Mit den beiden Aktienrückkaufprogrammen 2014/15 sowie 2015 hat die IMMOFINANZ allerdings eigene Aktien für rund EUR 102,0 Mio. erworben, was rund EUR ct 10 je Aktie gleichkommt.

Unser Ziel ist zudem, möglichst rasch die strukturelle Dividendenfähigkeit und damit eine nachhaltige Ausschüttungspolitik gewährleisten zu können.

Die operativen Schwerpunkte im laufenden Geschäftsjahr liegen auf einer weiteren Vereinfachung und Optimierung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum durch Akquisitionen und Projektentwicklungen, um das Bestandsvermögen und den nachhaltigen Cashflow zu stärken. In der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien wollen wir die Verbesserung der operativen Performance vorantreiben, den Vermietungsgrad erhöhen sowie das Angebot für unsere Kunden optimieren.

Wir haben uns eine ambitionierte Agenda gesetzt – begleiten Sie uns auf diesem Weg.



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Birgit Noggl
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO



Mag. Birgit Noggler, Dr. Oliver Schumy, Mag. Dietmar Reindl

Business Park Wien | Office |
Wien | AT | 168.500 m²

Die IMMOFINANZ Group – ein gewerblicher Immobilienkonzern mit Fokus auf Europa

Wer wir sind

Die IMMOFINANZ Group ist ein an der Wiener und Warschauer Börse notierter Immobilienkonzern. Wir haben seit unserer Gründung im Jahr 1990 ein hochwertiges Immobilienportfolio mit derzeit mehr als 470 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 6,7 Mrd. aufgebaut. Unser Bestandsportfolio umfasst 330 Objekte mit einem Buchwert von rund EUR 5,6 Mrd. Insgesamt verwalten wir aktuell eine vermietbare Fläche von rund 3,3 Mio. m² und generieren eine Rendite von 7,2% bei einer Auslastung von 84,2%.

Wo wir uns engagieren

Unser Ziel ist es, mit erstklassigen Gewerbeimmobilien nachhaltige Erträge für unsere Investoren zu erwirtschaften. Dabei

konzentrieren wir unsere Aktivitäten in den Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik¹. Unser geografischer Fokus liegt auf den acht Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, der Slowakei, Rumänien, Ungarn und Moskau.

Woran wir täglich arbeiten

Wir konzentrieren uns im täglichen Geschäft auf die professionelle Bewirtschaftung unserer Immobilien und die stete Optimierung des Angebots für unsere Kunden. Durch eigene Projektentwicklungen und Zukäufe in unseren Kernmärkten stärken wir unseren Bestand und den nachhaltigen Cashflow. Immobilienverkäufe dienen der Bereinigung sowie der weiteren Vereinfachung der Portfoliostruktur.

Die IMMOFINANZ-Aktie

€ **4,19**

NAV
(verwässert) pro Aktie,
per 30. April 2015

 **1,07** Mrd.

AKTIENANZAHL
in Stück, per 30. April 2015

€ **2,87** Mrd.

BÖRSENKAPITALISIERUNG
unter Annahme des Börsenkurses
vom 30. April 2015: EUR 2,68

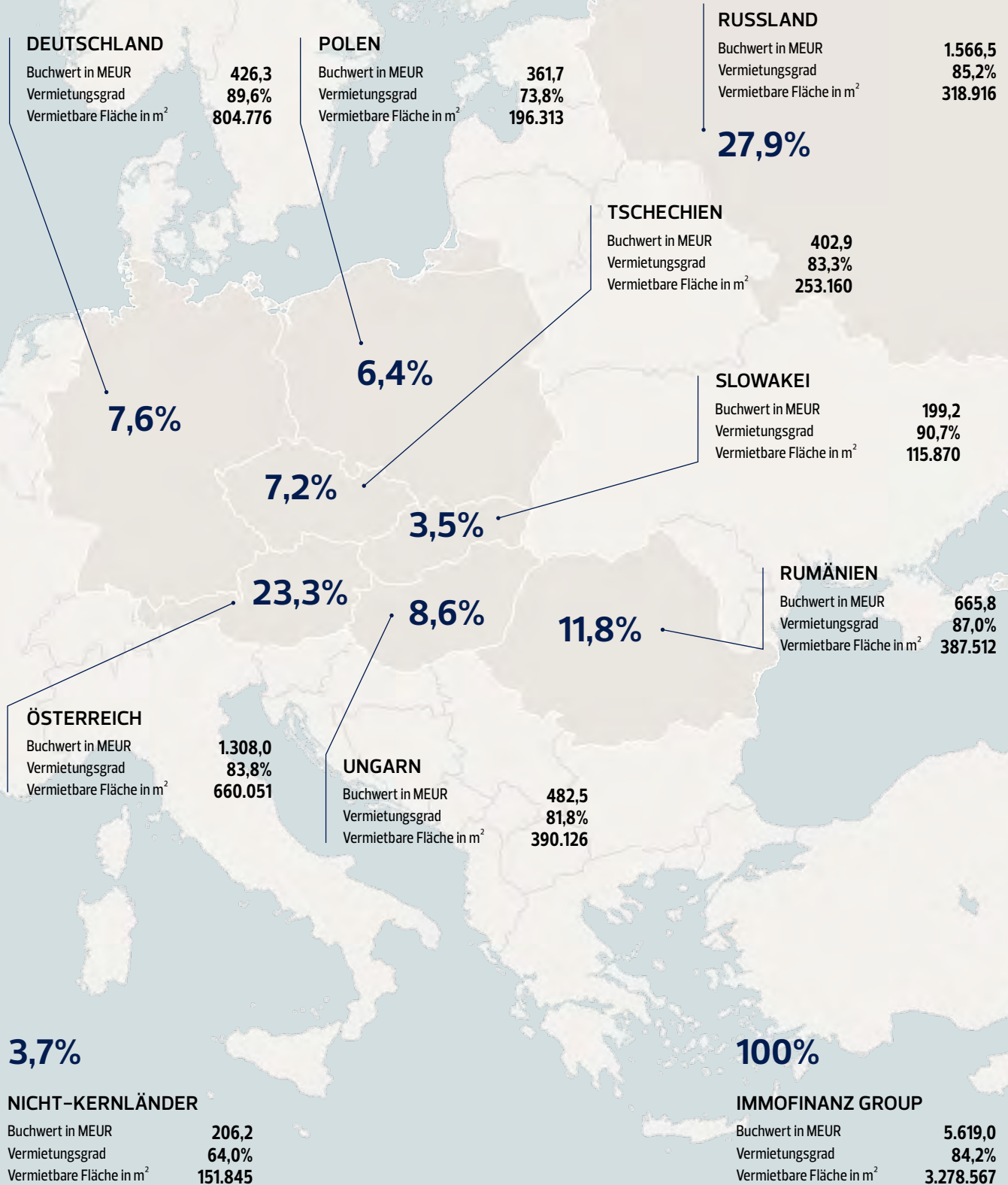
€ **3,73**

BUCHWERT
je Aktie, per 30. April 2015

¹ Nach Ende des Berichtszeitraums hat die IMMOFINANZ die Abgabe des Logistikportfolios beschlossen.

BUCHWERTE, VERMIETUNGSGRAD UND VERMIETBARE FLÄCHEN DES BESTANDSIMMOBILIENPORTFOLIOS PER 30. APRIL 2015

Anteil am Bestandsimmobilienportfolio gemessen am Buchwert



Assetklasse Einzelhandel

Retail – Kundennähe als wesentlicher Erfolgsfaktor

Die IMMOFINANZ Group blickt bei Retail-Immobilien auf 25 Jahre Erfahrung zurück. Routine und gute Vernetzung mit internationalen Einzelhandelsketten sowie Partnern zählen bei der erfolgreichen Bewirtschaftung von Einkaufszentren zu unseren Stärken. Durch einen ausgewogenen Mietermix und die Einbindung von Freizeit- und Entertainment-Möglichkeiten sorgen wir für ein Umfeld, in dem unsere Mieter höchstmögliche Umsätze erzielen können. Dieses Potenzial nutzen wir auch für die Entwicklung eigener Projekte.

Mit Ende April 2015 umfasst unser Bestandsportfolio 160 Einzelhandelsimmobilien. Der Buchwert dieser Objekte beträgt EUR 2,6 Mrd., das entspricht einem Anteil von rund 46% des Bestandsportfolios.

Unsere Retail-Produkte umfassen große, qualitativ hochwertige Shopping Center, wie z.B. das *Polus Center Cluj* in Rumänien, *Golden Babylon Rostokino* und *GOODZONE* in Moskau sowie das im zurückliegenden Geschäftsjahr eröffnete *Tarasy Zamkowe* im polnischen Lublin. Darüber hinaus setzen wir mit unseren Eigenmarken VIVO! und STOP.SHOP. auf einen hohen Standardisierungsgrad und eine rasche Expansion in Sekundär- und Tertiärstädten.

Unsere Retailpark-Kette STOP.SHOP. umfasst mittlerweile 53 Standorte in sieben Ländern. STOP.SHOP.s sind in Städten mit einem Einzugsgebiet von 30.000 bis 150.000 Einwohnern angesiedelt. Die vermietbaren Flächen reichen von 2.500 m² bis zu 15.000 m² und bieten den Besuchern eine hohe Funktionalität durch einen attraktiven Mietermix aus internationalen und nationalen Anbietern, eine optimale Erreichbarkeit und ausreichend Parkplatzmöglichkeiten.

Mit VIVO! haben wir eine weitere Marke für den Einzelhandel geschaffen. Diese Shopping Center sind konzipiert für Städte mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Personen. Charakteristische Merkmale des VIVO!-Konzepts sind die eingeschobene Bauweise sowie der Fokus auf Fashion und Entertainment mit starken Ankermietern. Die Planung der VIVO!-Center berücksichtigt das Konzept des einfachen Einkaufens („Easy Shopping“), kombiniert dies aber mit den Annehmlichkeiten eines Einkaufszentrums.

Detaillierte Informationen zum Retail-Portfolio finden Sie im Portfoliobericht auf den Seiten 64–65.

Die wichtigsten Zahlen

160
BESTANDSIMMOBILIEN
Anzahl, per 30. April 2015

€ 2.593,0 Mio.
BESTANDSIMMOBILIEN
Buchwert, per 30. April 2015

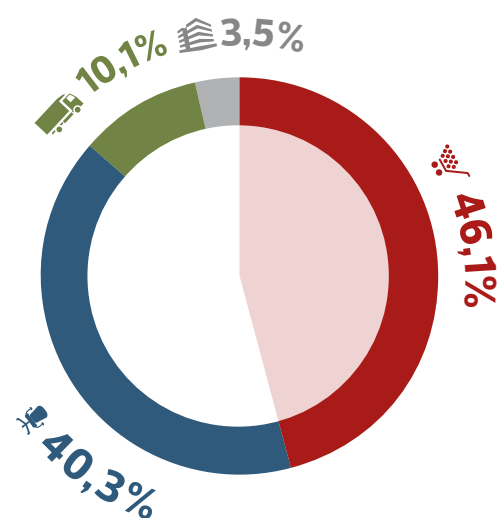
1,0 Mio. m²
VERMIETBARE FLÄCHE
der Bestandsimmobilien
in m², per 30. April 2015

92,0%
AUSLASTUNG
per 30. April 2015

€ 218,7 Mio.
MIETEINNAHMEN¹
im GJ 2014/15

8,4%
BRUTTORENDITE
auf Basis von Mieteinnahmen
im GJ 2014/15

Assetklassen²



RETAIL | OFFICE | LOGISTICS | SONSTIGE

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

² Anteil am Bestandsimmobilienportfolio

GOODZONE | Moskau | RU |
54.600 m²



Na Příkopě | Prag | CZ |
16.600 m²



PARK HOSTIVÁŘ | Prag | CZ |
24.200 m²



Polus City Center | Bratislava | SK |
25.100 m²



Assetklasse Büro

More than Office – Mehr als nur Büroflächen

Die IMMOFINANZ Group konzentriert sich im Bürobereich auf die Hauptstädte ihrer Kernländer Österreich, Polen, Tschechien, Rumänien, Ungarn und die Slowakei sowie auf wirtschaftlich starke Regionen in Deutschland. Insgesamt umfasst unser Office-Portfolio mit Ende April 2015 80 Bestandsimmobilien. Der Buchwert beträgt EUR 2,3 Mrd., das entspricht einem Anteil von 40% des Bestandsportfolios.

Die erfolgreiche Bewirtschaftung und Entwicklung von Büroimmobilien basieren auf unserer langjährigen Erfahrung in den einzelnen Märkten – so sind wir in diesem Bereich bereits seit rund 25 Jahren tätig. Service-Orientierung und Kundenzufriedenheit stehen im Mittelpunkt unserer Teams in den jeweiligen Kernländern. Dies ist ein entscheidender Vorteil im internationalen Immobiliengeschäft. Dank dieses „Local to local“-Prinzips profitieren wir nicht nur von der Vernetzung unserer Asset Manager vor Ort, sondern auch von schnelleren Entscheidungswegen.

Eine zentrale Rolle spielt die Umsetzung individueller Kundenwünsche – hohe Flexibilität und die laufende Optimierung unserer Portfolioqualität (u.a. durch eigene Projektentwicklungen und Investitionen in Bestandsimmobilien) hängen damit eng zusammen. Unsere starke Service-Orientierung, die sich in unserem Leitspruch „More than Office“ widerspiegelt, sowie die aufgrund unserer Größe mögliche Flexibilität und Synergien sorgen für eine nachhaltige Einnahmenquelle.

Beim „More than Office“-Konzept stehen unsere Mieter und deren Mitarbeiter im Mittelpunkt. Wir unterstützen die Mieter beispielsweise bei deren Bedarfs- und Belegsplanung, zusätzlich werden an zahlreichen Standorten weitere Services angeboten, etwa Paketdienstleistungen oder ein Concierge Service.

Detaillierte Informationen zum Office-Portfolio finden Sie im Portfoliobericht auf den Seiten 62–63.

Die wichtigsten Zahlen

80
BESTANDSIMMOBILIEN
Anzahl, per 30. April 2015

€ 2.264,0 Mio.
BESTANDSIMMOBILIEN
Buchwert, per 30. April 2015

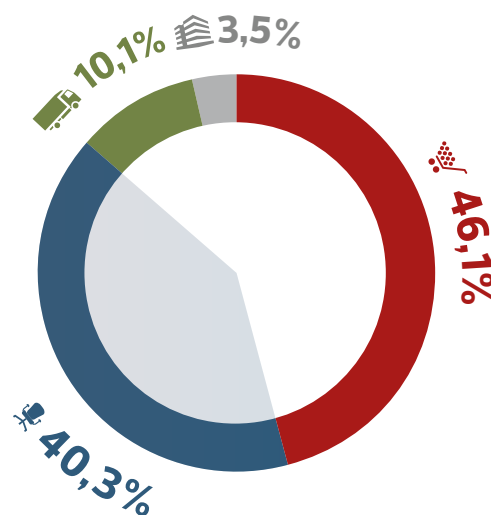
1,1 Mio. m²
VERMIETBARE FLÄCHE
der Bestandsimmobilien
in m², per 30. April 2015

75,0%
AUSLASTUNG
per 30. April 2015

€ 128,9 Mio.
MIETEINNAHMEN¹
im GJ 2014/15

5,7%
BRUTTORENDITE
auf Basis von Mieteinnahmen
im GJ 2014/15

Assetklassen²



RETAIL | OFFICE | LOGISTICS | SONSTIGE

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

² Anteil am Bestandsimmobilienportfolio

Pantha Rhei | Düsseldorf | DE |
9.600 m²



Taifun | Warschau | PL |
7.100 m²



Greenpoint 7 | Budapest | HU |
15.400 m²



Jindřišská 16 | Prag | CZ |
6.600 m²



Assetklasse Logistik

Logistics – Kompetent in Ost- und Westeuropa

Die IMMOFINANZ Group hat ihr Geschäftsfeld Logistik in den vergangenen Jahren konsequent ausgebaut und ihre Immobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr unter der Marke LOG.IQ zusammengefasst. LOG.IQ steht für „Logistikimmobilien mit IQ“, die flexibel den Marktanforderungen und Kundenwünschen angepasst werden können. Alle kundenrelevanten Themen werden abgedeckt – Asset Management, Projektentwicklung sowie Property Management bis hin zur Objektbuchhaltung gelten dabei als Kernkompetenzen. Die Kombination einer sehr guten Branchenvernetzung und Marktpräsenz mit lokalem Know-how sowie eine solide Kapitalausstattung sind die Erfolg versprechenden Grundlagen.

Die IMMOFINANZ Group engagiert sich seit 1991 im Bereich Logistik. Nach dem Verkauf der niederländischen Selfstorage-Tochter

City Box¹ zählen 36 Bestandsimmobilien zum Portfolio, deren Buchwert EUR 448 Mio. beträgt.

Wichtigster Logistikmarkt mit über 68,7% der vermietbaren Flächen ist Deutschland; gefolgt von Ungarn und Rumänien. Nach Ende des Berichtszeitraums hat die IMMOFINANZ die Abgabe des Logistikportfolios beschlossen, der Verkaufsprozess wurde bereits eingeleitet.

Detaillierte Informationen zum Logistics-Portfolio finden Sie im Portfoliobericht auf den Seiten 66–67.

Die wichtigsten Zahlen

59
BESTANDSIMMOBILIEN
Anzahl, per 30. April 2015

€ 568,0 Mio.
BESTANDSIMMOBILIEN
Buchwert, per 30. April 2015

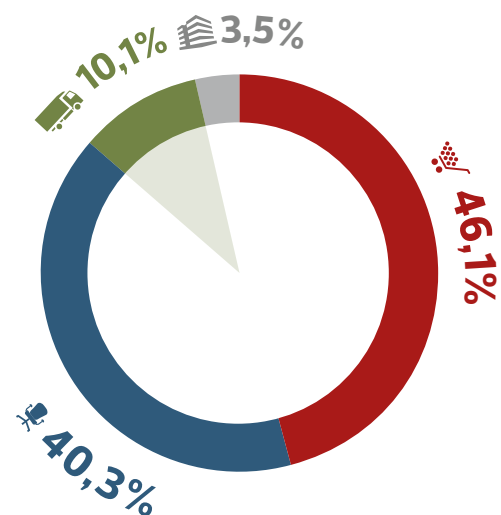
1,1 Mio. m²
VERMIETBARE FLÄCHE
der Bestandsimmobilien
in m², per 30. April 2015

86,1%
AUSLASTUNG
per 30. April 2015

€ 51,7 Mio.
MIETEINNAHMEN²
im GJ 2014/15

9,1%
BRUTTORENDITE
auf Basis von Mieteinnahmen
im GJ 2014/15

Assetklassen³



RETAIL | OFFICE | LOGISTICS | SONSTIGE

¹ Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte im Juni 2015 der strategiekonforme Verkauf von City Box.

² Mieterlöse im GJ 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

³ Anteil am Bestandsimmobilienportfolio

Industriehafen | Minden | DE |
49.900 m²



Łopuszańska Distribution Park |
Warschau | PL | 14.000 m²



VIVO! Piła | Retail | Piła | PL |
24.000 m²



Geschäftsfeld Development

Projektentwicklungen zur Stärkung des Bestands

Die IMMOFINANZ Group stärkt ihr Bestandsvermögen durch die eigene Entwicklung von Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in ihren Kernmärkten. Dies ermöglicht uns, vom Wachstum auf den Immobilienmärkten entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu profitieren. Das Projektentwicklungs-Know-how ist zudem für die Wertschaffung im Bestandsmanagement von großer Bedeutung – z.B. bei Modernisierungen und Revitalisierungen von Bürogebäuden oder Erweiterungen von Einkaufs- und Fachmarktzentren.

Die IMMOFINANZ Group hat derzeit Immobilien mit einem erwarteten Fertigstellungswert von rund EUR 1,2 Mrd. in Bau, die von dezentral aufgestellten Entwicklungsteams begleitet werden. Zu den größten Projekten zählen in Deutschland die Quartiersentwicklung *Gerling Quartier* in Köln sowie das Bürogebäude *FLOAT* in Düsseldorf. In Polen errichtet die IMMOFINANZ aktuell den zweiten Standort ihrer neuen Shopping Center Marke VIVO!

In Bukarest wird mit dem Bürokomplex *Metrooffice* der Auftakt für die langfristige Transformation und Erweiterung des bestehenden *Iride Business Park* zu einem modernen Stadtviertel mit dem Namen *Iride City* gesetzt.

Im Bereich der Projektentwicklung räumen wir dem Aufbau von Marken und Portfolios einen hohen Stellenwert ein. Damit geht auch ein hoher Standardisierungsgrad unserer Immobilien einher. Beispiele dafür sind unsere Fachmarktkette STOP.SHOP, sowie die neue Shopping Center Marke VIVO! Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2014/15 haben wir drei STOP.SHOP.-Standorte fertiggestellt sowie eine Erweiterung vorgenommen. In der polnischen Stadt Piła öffnete zudem der erste VIVO! die Pforten.

Insgesamt haben wir im Geschäftsjahr 2014/15 im Retail- und Office-Bereich rund 142.000 m² an vermietbarer Fläche für das Bestandsvermögen fertiggestellt.

STOP.SHOP. Gödöllő, Erweiterung |
Retail | Gödöllő | HU | 9.800 m²



STOP.SHOP. Čačak | Retail |
Čačak | RS | 6.300 m²



Nimbus | Office | Warschau |
PL | 19.000 m²



Ausgewählte Projektfertigstellungen im Geschäftsjahr 2014/15

STOP.SHOP. Kętrzyn

Retail – Kętrzyn, Polen – 5.300 m²

Das Einzugsgebiet des STOP.SHOP.s in Kętrzyn, einer polnischen Kreisstadt rund 200 km nördlich der Hauptstadt Warschau, umfasst mehr als 32.500 Einwohner innerhalb von 30 Minuten Fahrzeit. Zu den Mietern des im August eröffneten STOP.SHOP.s zählen sowohl internationale als auch nationale Einzelhändler wie z.B. Media Expert, Jysk, CCC, Martes Sport, KIK und Ray.

STOP.SHOP. Gödöllő, Erweiterung

Retail – Gödöllő, Ungarn – 9.800 m² (davon Erweiterung: 1.500 m²)

Bei der Erweiterung des bereits 2007 eröffneten STOP.SHOP.s Gödöllő handelt es sich um die erste STOP.SHOP.-Projektentwicklung der IMMOFINANZ in Ungarn. Der STOP.SHOP. befindet sich im westlichen Stadtteil von Gödöllő, 30 km nordöstlich von Budapest. Das Einzugsgebiet umfasst rund 60.000 Einwohner. Die unmittelbare Nähe zum Hungaroring spricht ebenfalls für Gödöllő als attraktiven Einkaufsstandort. Die erweiterte Fläche des Fachmarktzentrum ist an KIK, dm und Fressnapf voll vermietet.

vivo! Piła

Retail – Piła, Polen – 24.000 m²

Im Oktober 2014 eröffnete die IMMOFINANZ Group ihr erstes vivo! Shopping Center. vivo! Piła punktet mit Zentrumsnähe und ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Es stehen zudem rund 700 Parkplätze zur Verfügung. Unter den Mietern sind: Carrefour, H&M, Reserved, Media Expert, Deichmann und CCC. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund EUR 32 Mio.

STOP.SHOP. Żary

Retail – Żary, Polen – 3.500 m²

Der im November eröffnete STOP.SHOP. umfasst ein Einzugsgebiet von mehr als 103.000 Bewohnern. Auf rund 3.500 m² vermietbarer Fläche erwartet die Besucher ein Mix aus internationalen und nationalen Marken, wie etwa Natura, KIK, CCC, Deichmann, Pepco, Martes Sport und EMPIK.

Nimbus

Office – Warschau, Polen – 19.000 m²

Nimbus, ein Objekt der Spitzenklasse in Toplage, punktet mit flexiblem Bürodesign, grünen Terrassen und hoher Service-Orientierung. Am Jerozolimskie Bürokorridor, direkt am Übergang zum Central Business District gelegen, verfügt *Nimbus* über eine gute öffentliche Anbindung. Highlight sind die Balkone

Jungmannova 15 | Office |
Prag | CZ | 7.200 m²



und Terrassen, die den Mietern ausreichend Grünflächen zum informellen Austausch und zur Regeneration bieten. Die Investition belief sich auf rund EUR 45 Mio. Zu den Mietern von *Nimbus* zählen u.a. Marsh & McLennan Companies, Euler Hermes, Intelligent Technologies SA (ITSA) und Nexity.

Jungmannova 15
Office – Prag, Tschechien – 7.200 m² (plus 580 m² Retail-Fläche)

Jungmannova 15 liegt im Herzen des Prager Stadtzentrums nahe dem Wenzelsplatz und weist damit eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel auf. Ausreichend Grünflächen, Terrassen in den Obergeschoßen und kleine Outdoor-Gärten im Parterre sorgen für eine einmalige Kombination von Arbeitsumgebung und Natur. Das zwischen 1907 und 1910 errichtete Gebäude ist im Jahr 2007 von der IMMOFINANZ erworben worden – mit dem Ziel, es mittels einer umfassenden Revitalisierung zu modernisieren. *Jungmannova 15* hat als erstes Gebäude in Tschechien die LEED Platinum Zertifizierung erhalten, es ist zugleich die erste IMMOFINANZ-Immobilie mit dieser Nachhaltigkeitsauszeichnung. Die Investitionskosten beliefen sich auf rund EUR 26 Mio.

STOP.SHOP. Čačak
Retail – Čačak, Serbien – 6.300 m²

Der STOP.SHOP. befindet sich im Südwesten von Čačak inmitten eines Wohnviertels und ist damit der erste Standort in Serbien.

Das Einzugsgebiet umfasst rund 230.000 Einwohner. Zu den Mietern zählen DIS, C&A, Takko, Deichmann, Đak und Lilly. Mit Čačak wurde im April 2014 STOP.SHOP. Nummer 53 im nunmehr siebenten Land eröffnet. Gleichzeitig war dies der Startschuss für die weitere Expansion in Serbien.

**Ausgewählte neue
Projektentwicklungen**

FLOAT
Office – Düsseldorf, Deutschland – 30.000 m²

Das Class-A Office *FLOAT* im Düsseldorfer Medienhafen ist ein aus sechs Gebäudeteilen bestehendes Ensemble und besticht vor allem durch seine Architektur – kein Geringerer als Pritzker-Preisträger Renzo Piano zeichnet für die Gestaltung verantwortlich. Neben den Büronutzungen ab dem ersten Obergeschoß ermöglicht das Erdgeschoß Mietflächen für Showrooms, Retail- und Gastronomienutzungen. Das Flächenangebot bietet dabei maximale Flexibilität: Die sechs Baukörper können entweder in einzelne Gebäude bzw. Gebäudegruppen oder geschoßweise unterteilt, aber auch als Gesamteinheit vermietet werden. Die geplante Investition beläuft sich auf rund EUR 155 Mio.

Cluster Produktionstechnik |
Office | Aachen | DE | 28.000 m²



CARLSQUARTIER

Office – Düsseldorf, Deutschland – 4.500 m²

Im Central Business District von Düsseldorf entsteht mit dem *CARLSQUARTIER* ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus. Nach aktuellem Planungsstand werden ca. 4.500 m² oberirdische Bruttogrundfläche für Büros, Handel und Gastronomie sowie eine zweigeschoßige Tiefgarage mit 64 Pkw-Stellplätzen realisiert. Für das *CARLSQUARTIER* sind Investitionen in Höhe von rund EUR 24 Mio. vorgesehen, die Fertigstellung soll Ende 2016 erfolgen.

Cluster Produktionstechnik

Office – Aachen, Deutschland – 28.000 m²

Auf dem Gelände der RWTH Aachen (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule) entsteht eines der weltweit bedeutendsten Wissens- und Forschungszentren – bis zu 19 Forschungscluster auf einer Fläche von 800.000 m². Das *Cluster Produktionstechnik*, für das die IMMOFINANZ als Investor und Entwickler fungiert, ist mit einer Mietfläche von 28.000 m² und einem Investitionsvolumen von rund EUR 60 Mio. das bislang größte Cluster auf dem Campus. Der Gebäudekomplex umfasst sowohl Büro- als auch Hallenflächen.

VIVO! Stalowa Wola

Retail – Stalowa Wola, Polen – 32.000 m²

In Stalowa Wola errichtet die IMMOFINANZ für rund EUR 50 Mio. ein weiteres Shopping Center ihrer VIVO!-Marke – im Novem-

ber 2014 fand die Grundsteinlegung statt, im Juni 2015 folgte das Richtfest. Die Eröffnung ist für das letzte Quartal 2015 geplant. Das neue Einkaufszentrum – zugleich das zweite unter der Marke VIVO! – verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 32.000 m² und bietet mehr als 80 Geschäften Platz. Unter den Mietern sind u.a. Intermarché, H&M, Martes Sport, Media Expert sowie mehrere Marken des LPP-Konzerns.

Metrooffice

**Office – Bukarest, Rumänien – 40.000 m²
(20.000 m² im ersten Abschnitt)**

Der Bürokomplex *Metrooffice* besteht aus drei Gebäuden mit 40.000 m², wovon im ersten Abschnitt bis Anfang 2016 20.000 m² errichtet werden. Das Investitionsvolumen für dieses erste Gebäude beläuft sich auf rund EUR 34 Mio. Das Objekt punktet vor allem durch seine Lage: Die U-Bahn befindet sich in unmittelbarer Nähe – gerade in Bukarest ist das ein besonderes Plus. Es wird zudem eine LEED-Zertifizierung angestrebt. *Metrooffice* wird als erster Teil eines langfristigen Masterplans realisiert, in dessen Rahmen die gesamte Fläche innerhalb des bestehenden *Iride Business Park* der IMMOFINANZ als sogenannte *Iride City* neu konzipiert werden soll. Geplant ist die Verwandlung des Areals in ein innovatives Quartier mit Büro-, Einzelhandels-, Freizeit- und Wohnflächen.

Immobilienporträt

Eröffnung *Tarasy Zamkowe*

Tarasy Zamkowe ist ein für Lublin maßgeschneidertes Shopping und Entertainment Center. Die IMMOFINANZ startete mit den Bauarbeiten Ende 2012, rund zweieinhalb Jahre später – im März 2015 – öffnete das Einkaufszentrum seine Pforten. Bereits bei der Namensgebung für das Projekt wurde auf die Wünsche der Lubliner Bedacht genommen: In einer Umfrage standen mehrere Namen zur Auswahl, *Tarasy Zamkowe* hat sich schließlich durchgesetzt. Die Lubliner verbinden damit einen modernen, trendigen, grünen und inspirierenden Ort.

Und diese Erwartungen wurden auch erfüllt: Ein architektonisches Highlight sind die Grünflächen am Dach des Gebäudes. Wiesen, viele Pflanzen, Gehwege und Aussichtspunkte bieten nicht nur eine eindrucksvolle Aussicht auf das Stadtzentrum und die historische Burg, sondern werden mittlerweile auch rege für Veranstaltungen genutzt.

Tarasy Zamkowe erfüllt zudem hohe ökologische Standards und hat im Herbst 2014 als erstes Shopping Center in Polen das „BREEAM Excellent certificate for the design stage“ erhalten.

Das Einkaufszentrum bietet neben 150 Einzelhandelsunternehmen, Restaurants und zahlreichen Cafés sowie Imbisslokalen Platz für 1.400 Parkplätze auf drei Ebenen. Zudem ist es mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Fahrrad und auch zu Fuß gut erreichbar. Das Einzugsgebiet umfasst neben den 350.000 Einwohnern Lublins ca. eine Million weiterer Menschen.

Neben der idealen innerstädtischen Lage und dem grünen Dach punktet *Tarasy Zamkowe* auch mit einem ausgewogenen Mieter- und Branchenmix. Zahlreiche bekannte internationale und lokale Retailer haben sich für das Einkaufszentrum der IMMOFINANZ entschieden, darunter die Inditex-Gruppe mit sämtlichen Marken (Zara, Pull&Bear, Massimo Dutti, Bershka, Stradivarius, Oysho, Zara Home), die LPP-Gruppe (Reserved, Cropp, House, Sinsay, Mohito, Home&You, á Tab), H&M, Media Expert, Delikatesy Alma, Super-Pharm, Rossmann Premium, Icon Fitness (managed by Holmes Place), CARRY und Swarovski.



Tarasy Zamkowe | Retail | Lublin | PL | 38.000 m²



Bokserska Distribution Park |
Logistik | Prag | CZ | 17.500 m²



EMPARK Mokotów Business Park |
Office | Warschau | PL | 117.000 m²



Geschäftsfeld Trade

Portfoliobereinigung vorangetrieben

Das Profil der IMMOFINANZ als Gewerbeimmobilien-Spezialist für die drei Assetklassen Retail, Office und Logistik in ihren acht Kernländern in Mittel- und Osteuropa ist im zurückliegenden Geschäftsjahr 2014/15 durch Immobilienverkäufe weiter geschärft worden. Das spiegelt sich etwa im vollständigen Rückzug aus der Schweiz und den USA wider. Auch wurde der Verkauf österreichischer Wohnimmobilien, die Teil einer im Mai 2015 auslaufenden Finanzierungsstruktur waren, und des letzten Hotels im Portfolio (bezogen auf die Hauptnutzungsart) vorangetrieben – erfolgreiche Abschlüsse dazu konnten wir kurz nach Ende des Berichtszeitraums melden.

Als Folge dieser Portfoliooptimierung hat sich auf Jahres-sicht der Anteil der Nicht-Kernländer am Gesamtportfolio der IMMOFINANZ deutlich reduziert und ist von 6,6% im Vorjahr auf 4,1% gesunken. Das Geschäftsfeld Sonstige beträgt 7,8% (nach 9,1% per 30. April 2014).

Ausgewählte Verkäufe

Rückzug aus den USA

Drei Wohnimmobilienprojekte in Houston, USA, mit insgesamt fast 1.000 Apartments gingen an den dort ansässigen Developer

Sueba. In den letzten Jahren hat sich das USA-Geschäft äußerst zufriedenstellend entwickelt, es war daher der richtige Zeitpunkt, um sich aus diesem Sekundärmarkt profitabel zu verabschieden.

Logistikdeals in der Schweiz

Zwei Immobilienfonds der Credit Suisse haben die drei letzten IMMOFINANZ-Logistikimmobilien in der Schweiz – genauer gesagt in Bülach und Derendingen – erworben. Mit rund CHF 115 Mio. (rund EUR 95 Mio. zum Zeitpunkt der Bekanntgabe) lag der Verkaufspreis für das Paket über den Buchwerten der Immobilien, die eine vermietbare Fläche von insgesamt knapp 140.000 m² aufweisen. Bei den Verkäufen kam uns auch ein hoher CHF-Kurs zugute.

Portfoliooptimierung bei Retail Österreich

Im Jahresverlauf haben wir uns gewinnbringend von insgesamt sieben Retail-Immobilien in Österreich getrennt. Dabei handelte es sich überwiegend um kleinere Objekte, etwa in Klagenfurt, Knittelfeld, Neusiedl und Lienz, die aufgrund ihrer Größe oder Lage nicht dauerhaft in unser Zielfortfolio gepasst hätten. Bei den neuen Eigentümern handelt es sich meist um Eigennutzer, teilweise aber auch um institutionelle Investoren.



City Box | Logistik |
Amsterdam | NL | 6.900 m²

Käufer für Logistikparks in Warschau und Prag

Da im Logistikbereich Polen und Tschechien nicht zu unseren Kernmärkten zählen, haben wir den *Bokszerska Distribution Park* in Warschau und den *Westpoint Distribution Park* in Prag verkauft. Beide Transaktionen erfolgten über Buchwert, der Gesamterlös belief sich auf rund EUR 33,2 Mio. Der *Westpoint Distribution Park* ging an die tschechische Central Group, der *Bokszerska Distribution Park* an UK & European Investments, ein namhaftes Family Office aus Großbritannien. In Tschechien sind wir damit nur mehr in den Assetklassen Retail und Office vertreten, in Polen zählen noch zwei Immobilien zu unserem Logistikportfolio, die ebenfalls zur Veräußerung vorgesehen sind.

Wohnimmobilien und Hotel verkauft

Nach dem Ende April 2014 erfolgten Spin-off der BUWOG sind einige österreichische Wohnimmobilien im Portfolio der IMMOFINANZ geblieben, weil sie Teil einer Finanzierungsstruktur waren. Diese Finanzierung ist im Mai 2015 ausgelaufen. Nach Ende des Geschäftsjahres 2014/15 wurde bereits ein Wohnimmobilienpaket bestehend aus acht Gebäuden in Wien an die Wiener Städtische und die Sparkassen Versicherung abgegeben. Weiters konnten wir den Verkauf des *Leonardo Hotel Vienna* – und somit des letzten Hotels im Bestand der IMMOFINANZ bezogen auf die Hauptnutzungsart – melden.

Selfstorage-Geschäft abgegeben

Ebenfalls kurz nach Ende des Geschäftsjahres 2014/15 haben wir unser niederländisches Selfstorage-Unternehmen City Box verkauft. Der Erwerber war Shurgard. Das war ein weiterer bereinigender Schritt zur Optimierung unseres Portfolios und der Konzentration auf unsere Kernmärkte in Mittel- und Osteuropa.

Position in Warschau ausgebaut

Kurz nach Ende des Berichtszeitraums haben wir den vollständigen Erwerb des Warschauer *EMPARK Mokotów Business Park* bekannt gegeben. Die IMMOFINANZ war bislang zu 50% an *EMPARK* beteiligt, Verkäufer ist der bisherige Joint-Venture-Partner, ein Tochterunternehmen von Heitman LCC. Nach Abschluss der Transaktion (wird für August erwartet) wird die IMMOFINANZ 19 Office-Bestandsimmobilien in Warschau halten und hat damit ihre Position als Marktführer in der polnischen Hauptstadt ausgebaut.

Awards



Zwei Nachhaltigkeitszertifizierungen ...

... für zwei unserer Development-Projekte in zwei Assetklassen und zwei Ländern: *Taraszy Zamkowe* im polnischen Lublin hat als erstes Shopping Center in Polen die Zertifizierung „BREEAM Excellent for the design stage“ erhalten. In Tschechien haben wir für unsere Bürorevitalisierung *Jindřišská 16* das LEED Gold-Endzertifikat bekommen.

Den CEE Retail Award ...

... holte sich unsere Eigenmarke STOP.SHOP bei der diesjährigen CEE Retail Award Gala – und zwar in der Kategorie „Retail Project of the Year medium: 15.000 m² bis 35.000 m²“. Die Veranstaltung fand im Hotel Intercontinental in Warschau statt, rund 300 polnische Branchenexperten waren anwesend. Nach der Eröffnung unserer beiden STOP.SHOP.s in Żary und Kętrzyn im vergangenen Kalenderjahr planen wir in Polen die weitere Expansion dieser erfolgreichen Fachmarktkette. Am Plan stehen derzeit drei weitere Standorte: Świnoujście, Szczytno und Gdynia.



Der „Best of Realty“-Award ...

... in der Kategorie „renovierte Bürogebäude“ ging Anfang November an unser Mixed-Use Objekt *Na Příkopě 14*. 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.



Wiener Börse Preis 2015

Gleich zwei Wiener Börse Preise durften wir im vergangenen Geschäftsjahr entgegennehmen: den Journalisten-Preis und den Corporate-Bond-Preis. Die Jury des Ersteren setzt sich aus einer Gruppe ausgewählter Finanzjournalisten zusammen. Maßgebliche Kriterien bei der Vergabe waren laut Wiener Börse und APA-Finance (Jury-Vorsitz) u.a. eine transparente und ehrliche Unternehmenskommunikation, die Aufbereitung von Presseunterlagen, die Gestaltung des Webauftritts sowie des Geschäftsberichts und nicht zuletzt der persönliche Umgang mit Journalisten. Die Auswahl der Gewinner des Corporate-Bond-Preises erfolgte durch eine breit aufgestellte Fachjury der ÖVFA (Österreichische Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management). Als Kriterien sind hier u.a. Geschäftsbericht sowie Informations- und Kommunikationspolitik gegenüber Analysten ausschlaggebend.

IMMOFINANZ ist die stärkste Immobilienmarke Österreichs

Wir legen einen starken Fokus auf die Markenbildung in unserem Immobilienportfolio. Bei der „Real Estate Brand Value Study“, der größten empirischen Markenwert-Studie der Immobilienwirtschaft, wurde die IMMOFINANZ in zwei Kategorien, nämlich „Asset Manager“ und „Fonds/Investoren“, als stärkste Immobilienmarke Österreichs ausgezeichnet.

Im Retail-Bereich haben wir mit der Fachmarktkette STOP.SHOP. und unseren neuen VIVO! Shopping Centern bereits zwei erfolgreiche Marken etabliert. LOG.IQ vereint unsere konzernweiten Aktivitäten im Logistikbereich und umfasst die Standorte der Deutsche Lagerhaus ebenso wie die Aktivitäten in den osteuropäischen Ländern, die bislang unter LOG Center firmierten. Und die Marke „More than Office“ rückt unsere Servicekompetenz im Office-Bereich in den Vordergrund.



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG blickt auf ein arbeitsintensives Geschäftsjahr 2014/15 zurück. In insgesamt acht Aufsichtsratssitzungen wurde über die wirtschaftliche Situation und die Strategie der IMMOFINANZ, die aktuellen Marktbedingungen und -entwicklungen diskutiert. Darüber hinaus wurden mehrere Beschlüsse auch im Umlaufweg gefasst.

Im Anschluss an die 21. ordentliche Hauptversammlung der Aktionäre im September 2014 fand der geltenden Satzung entsprechend eine konstituierende Aufsichtsratssitzung statt, in der die bereits bestehenden Strukturen, sowohl im Präsidium als auch in den Ausschüssen, bestätigt wurden.

Nachfolgeregelung für CEO getroffen

In der Sitzung im Juni 2014 wurde die Nachfolgeregelung für CEO Dr. Eduard Zehetner getroffen. Die Übergabe an Dr. Oliver Schumy ist per Anfang Mai 2015 erfolgt. Zunächst wurde das Vorstandsmandat von Dr. Eduard Zehetner, das am 30. November 2014 ausgelaufen wäre, bis 30. April 2015 verlängert. Dr. Oliver Schumy ist mit Wirkung zum 1. März 2015 auf die Dauer von fünf Jahren zum Mitglied des Vorstands der IMMOFINANZ AG bestellt worden, womit sein Mandat bis 29. Februar 2020 läuft.

Begebung einer Umtauschanleihe

Im September wurde die Begebung einer Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG im Volumen von EUR 375,0 Mio. genehmigt, die im Anschluss erfolgreich platziert wurde.

Aktienrückkaufprogramm 2014/15

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung im Dezember 2014 einen Aktienrückkauf bis zu einem Maximalkurs von EUR 3,00 und einem Volumen von bis zu 10.167.053 Mio. Stück nach erfolgter Einziehung von eigenen Aktien genehmigt.

Ankauf EMPARK Business Park

Ebenfalls in der Sitzung im Dezember 2014 hat der Aufsichtsrat die Aufstockung der Beteiligung am EMPARK Business Park in Warschau, Polen, bewilligt. Die IMMOFINANZ Group war bislang zu 50% an diesem Bürokomplex beteiligt. Die Unterfertigung des Kaufvertrags erfolgte nach Ende des Berichtszeitraums. Das Closing wird für August 2015 erwartet.

Sonderbericht Russland

Weiters hat der Vorstand in der Aufsichtsratssitzung vom Dezember 2014 einen Sonderbericht über die aktuelle Lage in Russland vorgelegt und über diverse Maßnahmen referiert, die die Entwicklung der in Moskau gelegenen Shopping Center der IMMOFINANZ betreffen.

Aktienrückkaufprogramm 2015

Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung im März 2015 einen Aktienrückkauf bis zu einem Maximalkurs von EUR 3,20 und einem

Volumen von bis zu 30 Mio. Stück nach vorheriger Einziehung von eigenen Aktien genehmigt.

Verkauf City Box

Ebenfalls in der Sitzung im März 2015 wurde dem Verkauf des niederländischen Selfstorage-Anbieters City Box zugestimmt. Dabei handelt es sich um einen weiteren strategiekonformen Schritt zur Portfoliobereinigung. Bekanntgabe und Abschluss der Transaktion erfolgten nach Ende des Berichtszeitraums.

Development-Bericht

In der Aufsichtsratssitzung vom März 2015 präsentierte der Vorstand einen Bericht über die aktuelle Lage der Entwicklungsprojekte in den verschiedenen Kernländern der IMMOFINANZ und diskutierte mit dem Aufsichtsrat intensiv über Risiken, Chancen und das Potenzial verschiedener Developments.

Öffentliches Teilangebot für CA Immo

Weiters wurde im März 2015 die Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Teilangebots für den Erwerb von bis zu 29% des ausstehenden Grundkapitals der CA Immobilien Anlage AG (CA Immo) genehmigt. Im April 2015 nahm die IMMOFINANZ AG davon wieder Abstand, da in der ordentlichen Hauptversammlung der CA Immo am 28. April 2015 auf Vorschlag von Großaktionär O1 Group Limited eine Satzungsänderung beschlossen werden sollte, mit der ein adäquater Einfluss der IMMOFINANZ AG im Aufsichtsrat der CA Immo nicht mehr möglich gewesen wäre. Diese Satzungsänderung wurde von der Hauptversammlung der CA Immo in Folge auch genehmigt.

Budget für das Geschäftsjahr 2015/16

In der Sitzung im April 2015 wurde das Budget für das Geschäftsjahr 2015/16 vom Vorstand vorgelegt und vom Aufsichtsrat verabschiedet. Ebenso wurde die überarbeitete Mittelfristplanung 2016/17–2019/20 präsentiert und vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.

Im Anschluss an die außerordentliche Hauptversammlung der Aktionäre im April 2015 fand eine konstituierende Aufsichtsratssitzung unter Teilnahme der neu bestellten Aufsichtsräte statt, in der die Strukturen, sowohl im Präsidium als auch in den Ausschüssen, um die neuen Aufsichtsratsmitglieder entsprechend ergänzt wurden.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats, der im Berichtsjahr zweimal tagte, ist u.a. für die Überwachung der Rechnungslegungsprozesse sowie für die Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung zuständig. Zusätzlich überwacht der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Internen Revisionsystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft.

In den Sitzungen im August 2014 und März 2015 wurden dem Prüfungsausschuss Zwischenberichte über erfolgte Revisionsprüfungen und die Umsetzung der Revisionsempfehlungen im Unternehmen sowie der künftige Revisionsplan vorgelegt.

Die Vorbereitung des Vorschlags für die Auswahl des Abschlussprüfers sowie die Prüfung des Jahresabschlusses der IMMOFINANZ AG samt Lagebericht sowie des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie des Corporate Governance Berichts, jeweils für das Geschäftsjahr 2014/15, fanden in der Sitzung des Prüfungsausschusses im August 2015 statt. Über die Prüfungsergebnisse wurde Bericht an den gesamten Aufsichtsrat erstattet.

Strategieausschuss

Die Festlegung der strategischen Ausrichtung sowie der Investitionen und Devestitionen des Unternehmens zählt zu den Aufgaben des Strategieausschusses. Die Aufgaben des Strategieausschusses wurden im Geschäftsjahr 2014/15 vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen.

Personal- und Nominierungsausschuss

Die Zuständigkeit des Personal- und Nominierungsausschusses des Aufsichtsrats umfasst die Bestellung und Vergütung von Vorstandsmitgliedern sowie deren Anstellungsverträge. Der Personal- und Nominierungsausschuss hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/15 eine Sitzung abgehalten.

Umfassende Information durch Vorstand

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat umfassend, laufend und zeitnah über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens. Neben den oben angeführten Themen hat der Aufsichtsrat auch intensiv über die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Finanzierungssituation, die Entwicklungen am Kapitalmarkt und die Situation in den Zielmärkten des Unternehmens diskutiert. Besonderer Fokus wurde auf die Optimierung des Immobilienportfolios und dessen Finanzierung gelegt. Aktuelle Einzelthemen wurden außerhalb der Sitzungen in direkten Gesprächen zwischen dem Vorstand, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats und den Mitgliedern des Aufsichtsrats erörtert.

Feststellung des Jahresabschlusses 2014/15

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat den nach UGB erstellten Jahresabschluss 2014/15 samt Lagebericht, den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht sowie den Corporate Governance Bericht jeweils für 2014/15 vorgelegt. Der Jahresabschluss 2014/15 samt Lagebericht und der Konzernabschluss 2014/15 samt Konzernlagebericht wurden von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH als Abschlussprüfer und Konzern-

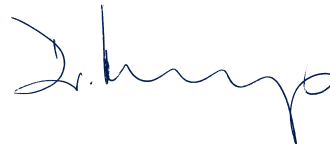
abschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen und die Prüfberichte des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers wurden im Prüfungsausschuss im Beisein von Vertretern des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung haben die Mitglieder des Prüfungsausschusses einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Vom Aufsichtsrat wurde der Jahresabschluss zum 30. April 2015 gebilligt und damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstands und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IMMOFINANZ Group für ihr herausragendes Engagement und den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wien, 6. August 2015

Für den Aufsichtsrat



Dr. Michael Knap
Vorsitzender

Corporate Governance Bericht der IMMOFINANZ AG für 2014/15

Bekanntnis zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG bekennen sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (öCGK) und damit zur Transparenz und zu einer stets guten Unternehmensführung. Der Österreichische Corporate Governance Kodex, der erstmals im Jahr 2002 vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance ausgearbeitet wurde, ist ein vitaler Bestandteil des österreichischen Kapitalmarktsystems und damit ein wesentliches Instrument, um das Vertrauen der Anleger in die Leitung und Überwachung von Unternehmen zu stärken. Es handelt sich um eine freiwillige Selbstverpflichtung, die über die gesetzlichen Anforderungen an eine börsennotierte Aktiengesellschaft hinausgeht und vor dem Hintergrund nationaler und internationaler Entwicklungen regelmäßig überprüft und angepasst wird. Der Kodex (in der Fassung Juli 2012) ist auf der Homepage der IMMOFINANZ AG sowie auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at öffentlich zugänglich.

Der Corporate Governance Kodex enthält außer wichtigen gesetzlichen Vorgaben (L-Regeln, „Legal Requirement“) international übliche Vorschriften, deren Nichteinhaltung erklärt und begründet werden muss (C-Regeln, „Comply or Explain“). Darüber hinaus umfasst er Regeln, die einen Empfehlungscharakter haben (R-Regeln, „Recommendation“).

Die IMMOFINANZ AG hat den öCGK im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/15 eingehalten. Zu folgender „Comply or Explain“-Regel lag eine Abweichung vor:

Regel 83: Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde keine gesonderte Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements durch den Abschlussprüfer durchgeführt, diese ist für das laufende Geschäftsjahr geplant.

Aktionäre und Hauptversammlung

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG ist per 30. April 2015 in 1.073.193.688 Stückaktien unterteilt.

Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Der Gesellschaft ist auf Basis der ihr zugegangenen Meldungen bekannt, dass die Fries-Gruppe (FRIES Familien-Privatstiftung sowie die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries) per 30. April 2015 direkt und indirekt 6,5% der Aktien besitzen.


Gemäß Mitteilung vom 28. April 2015 halten O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH, eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, direkt oder aufgrund wechselseitiger Zurechnung gemäß § 92 Z 7 BörseG, insgesamt 61.133.364 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 5,7% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG.

Alle Aufsichtsratsmitglieder (Kapitalvertreter) wurden von der Hauptversammlung gewählt. Die IMMOFINANZ AG ist stets bestrebt, ihre Aktionäre bei der Teilnahme an der Hauptversammlung und bei der Ausübung ihrer Rechte zu unterstützen. Gemäß Aktiengesetz und öCGK erfolgt die Einberufung spätestens vier Wochen (28 Tage) vor der ordentlichen Hauptversammlung und spätestens drei Wochen (21 Tage) vor einer außerordentlichen Hauptversammlung. Ebenso sind alle Unterlagen, soweit möglich, drei Wochen (21 Tage) vor der Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft zu veröffentlichen und bleiben bis zum Ablauf eines Monats nach der Hauptversammlung auf der Website zugänglich. Abstimmungsergebnisse sowie die allfällig geänderte Satzung werden umgehend auf der Website zur Verfügung gestellt.

Vorstand


Im Geschäftsjahr 2014/15 hat sich die Zusammensetzung des Vorstands der IMMOFINANZ AG geändert. Der Vorstand bestand bis zum 28. Februar 2015 aus drei, ab dem 1. März 2015 aus vier Vorstandsmitgliedern. Dr. Oliver Schumy wurde mit Wirkung ab 1. März 2015 für die Dauer von fünf Jahren neu zum Mitglied des Vorstands bestellt. Dr. Eduard Zehetner hat mit 30. April 2015 aufgrund Mandatsablaufs den Vorstand verlassen, sodass dieser seither wieder aus drei Vorstandsmitgliedern besteht. Vorstandsvorsitzender ist seit 1. Mai 2015 Dr. Oliver Schumy.

Die Verantwortungsbereiche gemäß Geschäftsordnung sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.


Persönliche Angaben	Dr. Eduard Zehetner, geb. 9. August 1951	
Funktionsperiode	Bestellt seit 21. November 2008 bis 30. April 2015	
Verantwortungsbereich	Vorsitzender, Entwicklung gewerblicher Büro- und Einzelhandelsimmobilien, Corporate Finance, Recht, Investor und Public Relations, kommerzielle und strategische Beteiligungen und Fonds, Portfoliostrategie und -management, kommerzielle Immobilientransaktionen, Personalwesen	
Aufsichtsratsmandate ¹	<ul style="list-style-type: none"> > A.M.I Agency for Medical Innovation GmbH – Mitglied Aufsichtsrat > BUWOG AG² – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 30. April 2015 > „HSF“ Vermögensverwaltung GmbH – Geschäftsführer > Privatstiftung Sparkasse Niederösterreich – Mitglied Aufsichtsrat > Sparkasse Niederösterreich Mitte West Aktiengesellschaft – Mitglied Aufsichtsrat 	

¹ Oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften


² In den Konzernabschluss im Wege der Equity-Methode einbezogene Gesellschaft

Persönliche Angaben	Mag. Birgit Noggler, geb. 10. September 1974	
Funktionsperiode	Bestellt seit 1. Oktober 2011 bis 30. September 2017	
Verantwortungsbereich	Rechnungs- und Berichtswesen, Controlling, Steuern, Allgemeiner Einkauf, Objektfinanzierung, Treasury, Interne Revision, Internes Kontrollsystem und Risikomanagement, wobei diese beiden Bereiche in ihrer Gesamtheit in die Verantwortung des Gesamtvorstands fallen, Prozessentwicklung, Informationstechnologie	
Aufsichtsratsmandate ¹	<ul style="list-style-type: none"> > Immigon portfolioabbau ag (vormals Österreichische Volksbanken-AG) – Mitglied Aufsichtsrat seit 25. September 2014 	

¹ Oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften

Persönliche Angaben	Mag. Dietmar Reindl, geb. 3. August 1969	
Funktionsperiode	Bestellt seit 1. Mai 2014 bis 30. April 2017	
Verantwortungsbereich	Bewirtschaftung gewerblicher Büro-, Logistik- (inklusive operativer Beteiligungen) und Einzelhandelsimmobilien, Marketing	
Aufsichtsratsmandate ¹	> keine	

¹ Oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften

Persönliche Angaben	Dr. Oliver Schumy, geb. 4. April 1971	
Funktionsperiode	Bestellt seit 1. März 2015 bis 29. Februar 2020	
Verantwortungsbereich	Vorsitzender seit 1. Mai 2015 Übernahme des Verantwortungsbereichs von Dr. Zehetner	
Aufsichtsratsmandate ¹	> BUWOG AG ² – Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 1. Mai 2015	

¹ Oder vergleichbare Funktionen in anderen in- und ausländischen, nicht in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften

² In den Konzernabschluss im Wege der Equity-Methode einbezogene Gesellschaft

Zusammenwirken von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Zusammenarbeit zwischen den beiden Organen basiert auf einer offenen und konstruktiven Diskussion. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung und alle damit verbundenen Themen. Die Unterlagen für Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats werden vom Vorstand vorbereitet und dem Aufsichtsrat rechtzeitig übermittelt. Bei wichtigen Anlässen, insbesondere bei Themen, die für die Rentabilität und Liquidität der IMMOFINANZ Group von großer Bedeutung sind, informiert der Vorstand das Präsidium des Aufsichtsrats auch außerhalb der Sitzungen.

Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Prämienbestandteil, der derzeit bis zu 100% der Fixbezüge ausmacht. Kriterium für die Erfolgsbeteiligung ist das Erreichen qualitativer und quantitativer Ziele, welche sich an der Erreichung relativer (Budget) und absoluter Ergebnisziele orientieren.

Die Vereinbarung mit Dr. Eduard Zehetner sah vor, seinen variablen Prämienbestandteil mit 0,5% des Betrags der ausgeschütteten Dividende vor Kapitalertragsteuer zu bemessen. In Abweichung dazu hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Dr. Zehetner für die erfolgreiche Abspaltung der BUWOG für das Geschäftsjahr 2013/14 einen Bonus von EUR 1,2 Mio. sowie für das Geschäftsjahr 2014/15 einen Bonus von EUR 1 Mio. zu gewähren.

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die Ansprüche im Falle einer vorzeitigen Beendigung regeln. Die Vorstandsmitglieder verfügen über Pensionskassenregelungen, für die das Unternehmen jährlich Beiträge leistet.

Darüber hinausgehende Verpflichtungen für das Unternehmen bestehen nicht. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt EUR 137.600,00 (Vorjahr: EUR 149.149,00) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet.

Dabei entfielen auf Eduard Zehetner EUR 47.600,00, Oliver Schumy EUR 10.000,00, Dietmar Reindl EUR 30.000,00 und auf Birgit Noggler EUR 50.000,00.

Für die Organe der IMMOFINANZ AG wurde eine Manager-Vermögensschadenshaftpflichtversicherung (D&O Versicherung) mit einem Deckungsumfang von EUR 40,0 Mio. abgeschlossen. Diese Versicherung sieht für versicherte Personen keinen Selbstbehalt vor.

IMMOFINANZ AG Vorstandsbezüge GJ 2014/15 in TEUR	Fixum	Variabel	Gesamt
Dr. Eduard Zehetner	1.475,3	2.200,0 ¹	3.675,3
Mag. Birgit Noggler	508,6	157,1	665,7
Mag. Dietmar Reindl	294,1	147,6	441,7
Dr. Oliver Schumy (ab 1. März 2015)	86,4	85,7	172,1
	2.364,4	2.590,4	4.954,8

¹ Für die Geschäftsjahre 2013/14 und 2014/15

Die im Geschäftsjahr 2014/15 variablen Bezüge von Dr. Zehetner betreffen die Auszahlung der variablen Bezüge für beide Geschäftsjahre.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten gemäß Beschluss der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 30. September 2014 für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Vergütung von insgesamt EUR 289.575,00. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Die Beschlussfassung über die Vergütung für das Geschäftsjahr 2014/15 erfolgt daher in der kommenden 22. ordentlichen Hauptversammlung im Dezember 2015. Die Verteilung der Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2013/14 erfolgte mit einer fixen Vergütung von EUR 25.125,25 als Basis, zuzüglich EUR 5.000,00 für die Tätigkeit in einem Ausschuss. Als Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde das Zweifache, für den stellvertretenden Vorsitzenden das Eineinhalbfache eines einfachen Aufsichtsratsmitglieds festgesetzt.

IMMOFINANZ AG Vergütung Aufsichtsrat GJ 2013/14	Fixum in EUR	Ausschuss in EUR ¹	Anzahl der Mandate in Ausschüssen	Vorsitz/ Stv. Vorsitz ²	Summe in EUR (ausbe- zahlt im GJ 2014/15)
Dr. Michael Knap ³	25.125,25	5.000,00	3	1,50 bzw. 2,00	71.891,08
Dr. Rudolf Fries ⁴	25.125,25	5.000,00	2	1,00 bzw. 1,50	45.370,12
Mag. Christian Böhm	25.125,25	5.000,00	1	1,00	30.125,25
Mag. Vitus Eckert	25.125,25	5.000,00	2	1,00	35.125,25
Mag. Klaus Hübner	25.125,25	5.000,00	1	1,00	30.125,25
Univ.-Prof. Dr. Herbert Kofler ⁵	18.843,93	5.000,00	3	2,00 bzw. 1,00	46.812,79
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	25.125,25	5.000,00	1	1,00	30.125,25
					289.575,00

¹ Ausschussmitglied im Geschäftsjahr 2013/14

² Vorsitz/Stv. Vorsitz im Geschäftsjahr 2013/14

³ Bis 2. Oktober 2013 stellvertretender Vorsitzender, danach Vorsitzender des Aufsichtsrats

⁴ Bis 2. Oktober 2013 Mitglied des Aufsichtsrats, danach stellvertretender Vorsitzender

⁵ Bis 2. Oktober 2013 Vorsitzender des Aufsichtsrats, danach Mitglied bis 30. Jänner 2014

Aufsichtsrat und Ausschüsse

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und unterstützt ihn bei der Leitung des Unternehmens, insbesondere bei Entscheidungen von grundlegender Bedeutung. Neben seiner primären Aufgabe als Überwachungs- und Unterstützungsorgan ist der Aufsichtsrat stets bemüht, im Sinne der Selbstevaluierung die Effizienz seiner Arbeit kontinuierlich zu steigern. Er besteht derzeit aus sechs von der Hauptversammlung gewählten und drei vom Betriebsrat entsendeten Mitgliedern. Im Berichtsjahr fanden zwei konstituierende, fünf ordentliche und eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats statt.

Im Geschäftsjahr 2014/15 hat sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG verändert. In der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. April 2015 wurden Mag. Horst Populorum und KR Wolfgang Schischek in den Aufsichtsrat gewählt sowie Carmen Balazs vom Betriebsrat zusätzlich delegiert.

Der Aufsichtsrat hat drei Ausschüsse eingerichtet

Prüfungsausschuss

Michael Knap, Vorsitzender

Rudolf Fries, Stellvertreter

Christian Böhm, Mitglied und Finanzexperte

Philipp Obermair, Mitglied seit 21. November 2014

Mark Anthony Held, Mitglied seit 2. Oktober 2013

Nikolaus Obermair, Mitglied bis 17. November 2014

Der Prüfungsausschuss befasst sich mit Fragen der Rechnungslegung sowie mit der Prüfung der Jahresabschlüsse von Gesellschaft und Konzern. Er ist für die Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts, die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des Vorschlags für die Gewinnverteilung und des Corporate Governance Berichts zuständig. Weitere Aufgaben sind die Überwachung der Rechnungslegung, der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, der Abschlussprüfung sowie die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers. Im Geschäftsjahr 2014/15 tagte der Prüfungsausschuss in zwei Sitzungen. Den gesetzlichen Vorgaben sowie dem ÖCGK entsprechend gehört dem Prüfungsausschuss mindestens ein Finanzexperte an.

Strategieausschuss

Michael Knap, Vorsitzender

Nick J. M. van Ommen, Stellvertreter

Christian Böhm, Mitglied

Mark Anthony Held, Mitglied seit 2. Oktober 2013

Nikolaus Obermair, Mitglied bis 17. November 2014

Philipp Obermair, Mitglied seit 21. November 2014

Die Funktion des Strategieausschusses ist die kontinuierliche Prüfung der Konzernstrategie und Beratung des Vorstands bei deren Festlegung unter Berücksichtigung der strategischen Entwicklungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Verbesserung der Wettbewerbsposition und der nachhaltigen Wertschöpfung für die Aktionäre. Die Funktion des Strategieausschusses wurde im Berichtszeitraum vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen.

Personalausschuss

Michael Knap, Vorsitzender

Rudolf Fries, Stellvertreter

Der Personal- und Nominierungsausschuss beschäftigt sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt ihrer Anstellungsverträge und unterbreitet dem Aufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung frei werdender Mandate in Vorstand und Aufsichtsrat. Der Personalausschuss hat im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Sitzung abgehalten.

Unabhängigkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionäre, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Sie müssen persönliche Interessen an Transaktionen der Gesellschaft sowie sonstige Interessenkonflikte dem Aufsichtsrat gegenüber unverzüglich offenlegen und die anderen Vorstandsmitglieder informieren. Die Übernahme von Aufsichtsratsmandaten von Vorstandsmitgliedern sowie die Übernahme von Organfunktionen von leitenden Angestellten in konzernfremden Gesellschaften bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das gesetzlich geltende Wettbewerbsverbot wurde nicht aufgehoben.

Auch die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben allfällige Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. Sie nehmen keine Organfunktionen in anderen Gesellschaften wahr, die zur IMMOFINANZ AG in Wettbewerb stehen.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Mitglied des Vorstands dieser Gesellschaft. Die Summe der im Geschäftsjahr 2014/15 geleisteten Beiträge ist im Anhang zum Konzernabschluss ersichtlich.

Abgesehen davon bestehen keine Verträge im Sinne der Regel L-48 zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, einerseits, und der IMMOFINANZ AG oder Tochterunternehmen andererseits.

Die Aufsichtsratsmitglieder der IMMOFINANZ AG haben Regel C-53 und die im Anhang 1 des Österreichischen Corporate Governance Kodex angeführten Leitlinien als Kriterien für ihre Unabhängigkeit definiert. Alle Mitglieder haben sich nach diesen Kriterien als unabhängig erklärt. Von Beteiligungsgesellschaften im „Einflussbereich“ des Aufsichtsratsmitglieds Dr. Rudolf Fries wurden zum 30. April 2015 rund 6,5% der Stimmrechte an der IMMOFINANZ AG gehalten. Kein Aufsichtsratsmitglied vertritt einen Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% oder dessen Interessen. Im Aufsichtsrat sind weder ehemalige Vorstandsmitglieder noch leitende Angestellte der Gesellschaft vertreten.

Leitlinien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

Ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Compliance

Der Vorstand hat nach den Vorgaben der Emittenten-Compliance-Verordnung zur Vermeidung von Insiderverstößen interne Richtlinien für die Informationsweitergabe im Unternehmen erlassen. Den Vorschriften dieser Compliance-Richtlinie sind alle für die IMMOFINANZ AG tätigen Mitarbeiter und Organe unterworfen. Dies entspricht dem Bestreben des Vorstands, die Gleichbehandlung aller Aktionäre, eine Vermeidung von Interessenkollisionen und die Wahrung der Interessen aller Anspruchsgruppen sicherzustellen. Die Einhaltung der Compliance-Richtlinie wird kontinuierlich überwacht.

Directors' Dealings

Gemäß § 48d Abs. 4 Börsengesetz haben Personen mit Führungsaufgaben und Personen, die in enger Beziehung zu einer Führungskraft stehen, die von ihnen getätigten An- oder Verkäufe von IMMOFINANZ-Aktien der Finanzmarktaufsicht zu melden. Die Transaktionsmeldungen werden auf der Website der IMMOFINANZ AG mittels Link auf die entsprechende Website der Finanzmarktaufsicht veröffentlicht. Nachstehend eine Übersicht über den direkten und indirekten Aktienbesitz der Organmitglieder.

Vorstand per 30. April 2015

Name	IMMOFINANZ-Aktien
Dr. Eduard Zehetner	1.826.788
Mag. Birgit Noggler	360.000
Mag. Dietmar Reindl	0
Dr. Oliver Schumy ¹	362.000

¹ Erworben vor Beginn der Funktionsperiode

Aufsichtsrat per 30. April 2015

Name	IMMOFINANZ-Aktien
Dr. Michael Knap	1.250
Dr. Rudolf Fries (Beteiligungsgesellschaften im „Einflussbereich“ sowie Mitglieder der Familie Fries)	69.781.813
Mag. Christian Böhm	0
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	60.000
Mag. Horst Populorum (sowie nahestehende Personen) ¹	52.480
KR Wolfgang Schischek	0
Mag. Mark Anthony Held	0
Mag. (FH) Philipp Obermair	0
Carmen Balazs	0

¹ Erworben vor Bestellung

Interne Revision und Risikomanagement

In Konformität mit der Regel C-18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex ist die Interne Revision als eigene Stabsstelle des Vorstands eingerichtet. Über den Revisionsplan und die damit verbundenen Ergebnisse wird mindestens einmal jährlich dem Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Externe Evaluierung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex durch die IMMOFINANZ AG wurde von Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH evaluiert und bestätigt. Das Ergebnis dieser Evaluierung steht auf www.immofinanz.com zum Download bereit.

Frauen in der IMMOFINANZ AG

IMMOFINANZ AG bietet weiblichen und männlichen Mitarbeitern gleiche Vergütung, gleiche Aufstiegschancen und gleichberechtigte Zusammenarbeit. Im Geschäftsjahr 2014/15 waren in Führungspositionen 34,9% Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft beträgt rund 60%. Coaching-Maßnahmen, bei denen fachliche Weiterentwicklung und Persönlichkeitsentwicklung im Fokus stehen, sollen dafür sorgen, dass der Anteil von Frauen in Führungspositionen in der IMMOFINANZ AG stetig steigt.



V.l.n.r.: (vorne) Mag. Horst Populorum, Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS; (hinten) Mag. (FH) Philipp Obermair, Mag. Mark Anthony Held

Von der Hauptversammlung gewählte Mitglieder des Aufsichtsrats

Dr. Michael Knap

geb. 18. Mai 1944

Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 2. Oktober 2013

Jahr der Erstbestellung: 2008

Ende der Funktionsperiode: 2016

- > Vizepräsident IVA Interessenverband für Anleger, Wien

Dr. Rudolf Fries

geb. 9. Mai 1958

Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats seit 2. Oktober 2013

Jahr der Erstbestellung: 2008

Ende der Funktionsperiode: 2016

- > Vorsitzender des Aufsichtsrats der EAG-Beteiligungs Aktiengesellschaft, Baden bei Wien
- > Rechtsanwalt, Partner der Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien

Mag. Christian Böhm

geb. 20. September 1958

Mitglied

Jahr der Erstbestellung: 2010

Ende der Funktionsperiode: 2016

Vorstandsvorsitzender in folgenden Gesellschaften:

- > APK Pensionskasse AG, Wien
- > APK Versicherung AG, Wien
- > APK Vorsorgekasse AG, Wien

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS

geb. 17. August 1946

Mitglied

Jahr der Erstbestellung: 2008

Ende der Funktionsperiode: 2016

Mitglied des Aufsichtsrats in folgenden Gesellschaften:

- > BABIS VOVOS INTERNATIONAL CONSTRUCTION S.A., Griechenland
- > VASTNED Retail GVV, Belgien
- > Intervest Offices GVV, Belgien
- > W.P. Carey Inc., USA
- > Allianz Nederland Asset Management B.V., Niederlande
- > Ehemaliger Vorstandsvorsitzender der European Public Real Estate Association (EPRA)



V.l.n.r.: (vorne) Dr. Michael Knap, Dr. Rudolf Fries; (hinten) Carmen Balazs, Mag. Christian Böhm, KR Wolfgang Schischek

Mag. Horst Populorum

geb. 8. Juni 1973

Mitglied

Jahr der Erstbestellung: 2015

Ende der Funktionsperiode: 2019

KR Wolfgang Schischek

geb. 30. März 1944

Mitglied

Jahr der Erstbestellung: 2015

Ende der Funktionsperiode: 2019

Mitglied des Aufsichtsrats in folgenden Gesellschaften:

- > Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der KBA-MÖDLING GmbH, Mödling
- > Kostwein Holding GmbH, Klagenfurt

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat folgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Nikolaus Obermair Akad.BO

geb. 24. Jänner 1985

Mitglied bis 17. November 2014

Mag. Mark Anthony Held

geb. 8. Mai 1979

Mitglied seit 2. Oktober 2013

Mag. (FH) Philipp Obermair

geb. 10. März 1979

Mitglied seit 21. November 2014

Carmen Balazs

geb. 17. Jänner 1983

Mitglied seit 17. April 2015

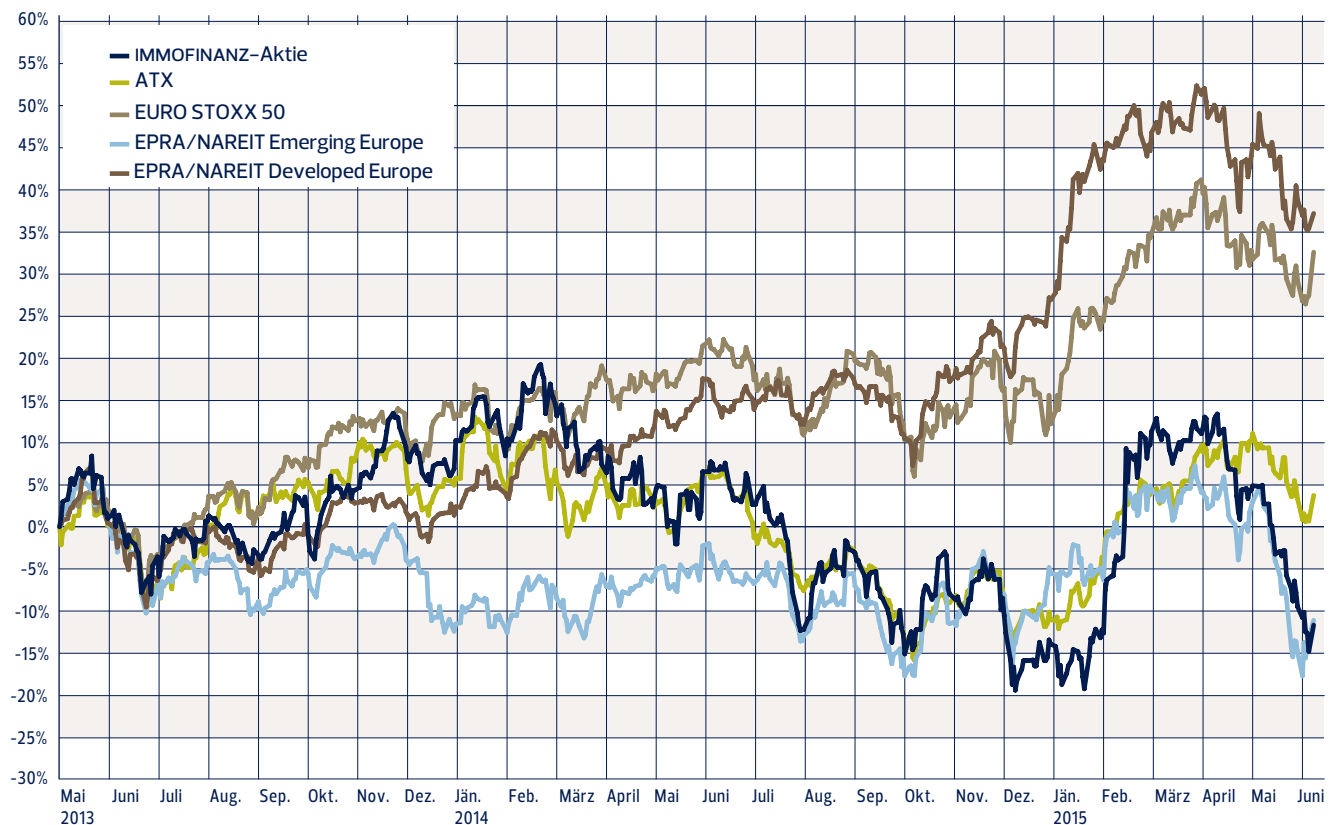
Investor Relations

Kapitalmarktumfeld und Kursentwicklung

Die internationalen Finanzmärkte waren im Geschäftsjahr 2014/15 von hoher Volatilität geprägt. Einerseits belasteten geopolitische Spannungen in der Ukraine und in Syrien sowie Diskussionen um einen möglichen Ausstieg Griechenlands aus der Eurozone („Grexit“) die Kurse. Andererseits sorgten positive Konjunkturdaten, ein ab Mitte 2014 deutlich abschwächender Ölpreis und die historische Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) im September sowie die umfassenden Staatsanleihenkäufe der Notenbank für Aufschwung an den Börsen. Der deutsche DAX erreichte im Februar erstmals in seiner 27-jährigen Geschichte einen Stand von über 11.000 Punkten. Der Dow-Jones-Index markierte Anfang März bei 18.289 Punkten ein Rekordhoch.

Der ATX, mit 2.525 Punkten in den Berichtszeitraum gestartet, schloss am 30. April 2015 mit 2.586 Punkten. Der IATX stieg von 200 auf 233 Punkte, der EURO STOXX 50 von 3.198 auf 3.616 Punkte. Der EPRA/NAREIT Emerging Europe Index verbesserte sich von 975 auf 1.051 Punkte und der EPRA/NAREIT Developed Europe von 1.719 auf 2.237 Punkte.

Entwicklung internationaler Börsenindizes



Die IMMOFINANZ-Aktie

Die IMMOFINANZ AG notiert mit rund 1,07 Mrd. stimmberechtigten, nennbetragslosen Stückaktien (Inhaberaktien) im Leitindex der Wiener Börse. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 waren es 1,129 Mrd. Stückaktien. 11,2 Mio. bzw. 44,5 Mio. Aktien hat die IMMOFINANZ jeweils vor Beginn des Aktienrückkaufprogramms 2014/15 bzw. 2015 eingezogen, nach der Tilgung von Finanzierungsgeschäften mit eigenen Aktien wurden 101,6 Mio. Aktien an die IMMOFINANZ AG rückübertragen. Der Kurs der IMMOFINANZ-Aktie entwickelte sich weitgehend marktkonform. Sie startete mit einem Kurs von EUR 2,67 in das Geschäftsjahr 2014/15 und schloss das 1. Quartal mit EUR 2,37 ab. Das 2. Quartal beendete die IMMOFINANZ-Aktie mit EUR 2,41, das 3. Quartal mit EUR 2,02. Am 30. April 2015 betrug der Schlusskurs EUR 2,68. Am 18. Dezember 2014 wurde mit einem Schlusskurs von EUR 2,02 der Tiefststand verzeichnet. Der höchste Schlusskurs wurde am 23. April 2015 mit EUR 2,84 erreicht.

Der Aktienkurs blieb im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 nahezu unverändert (30. April 2014: EUR 2,67).

Per Ultimo wies die IMMOFINANZ AG eine Börsenkapitalisierung von EUR 2,9 Mrd. (30. April 2014: EUR 3,0 Mrd.) aus; das durchschnittlich täglich gehandelte Volumen lag bei EUR 6,2 Mio.

Öffentliches Teilangebot

O1 Group Limited, Zypern („O1“), und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH, Wien („PHI“, eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CA Immo), haben am 25. März 2015 ein freiwilliges Teilangebot für Aktien der IMMOFINANZ AG veröffentlicht. Gegenstand war der Erwerb von bis zu 150.893.280 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ. In den gesetzlich vorgesehenen Äußerungen empfahlen Vorstand, Aufsichtsrat und Betriebsrat der IMMOFINANZ AG den Aktionären, dieses Teilangebot nicht anzunehmen, weil es dem Interesse aller Aktionäre der IMMOFINANZ nicht angemessen Rechnung trage. Der Preis in Höhe von EUR 2,80 je IMMOFINANZ-Aktie lag rund 36,4% unter dem EPRA NAV pro IMMOFINANZ-Aktie (EUR 4,40 per 31. Jänner 2015). Im Rahmen dieses Teilangebots wurden den Bietern von den Aktionären der IMMOFINANZ AG rund 1,47% der Stimmrechte angedient.

Die Unterlagen zum Übernahmeangebot der O1/PHI und die diesbezüglichen Stellungnahmen des IMMOFINANZ-Vorstands und -Aufsichtsrats können Sie hier nachlesen: www.immofinanz.com/de/investor-relations/uebernahmeangebot/

Außerordentliche Hauptversammlung

Die Aktionäre der IMMOFINANZ AG haben bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. April 2015 eine Absenkung der Kontrollschwelle (nach § 22 (2) Übernahmegesetz) auf 15% beschlossen. Dies dient dem verbesserten Aktionärschutz, weil Investoren künftig ab einer Anteilsgrenze von 15% – aufgrund des hohen Streubesitzanteils der IMMOFINANZ handelt es sich dabei um einen kontrollierenden Anteil – ein verpflichtendes Übernahmeangebot an alle Aktionäre unterbreiten müssen. Weiters sind Horst Populorum und Wolfgang Schischek in den Aufsichtsrat gewählt worden. Ihr Mandat läuft bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018/19 beschließt. Der Aufsichtsrat setzt sich somit aus sechs Kapitalvertretern (Dr. Michael Knap, Vorsitzender des Aufsichtsrats, Dr. Rudolf Fries, stellvertretender Vorsitzender, Mag. Christian Böhm, Mag. Horst Populorum, KR Wolfgang Schischek und Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS) und drei vom Betriebsrat entsandten Mitgliedern (Carmen Balazs, Mag. Mark Anthony Held und Mag. (FH) Philipp Obermair) zusammen. Die Maximalanzahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder wurde auf sechs reduziert. Die Anträge für zwei weitere Satzungsänderungen – eine Erhöhung der Beschlussmehrheit zur Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern sowie eine Änderung der zulässigen Mandatsdauer bei der Ersatzwahl von Aufsichtsratsmitgliedern – erhielten nicht die erforderliche Mehrheit.

Unterlagen zur Hauptversammlung sind auf der Unternehmenswebsite verfügbar: www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung. Die wichtigsten Statements, Fragen und Antworten können im Company Blog nachgelesen werden: <http://blog.immofinanz.com/de/2015/04/17/immofinanz-live-blog-von-der-ausserordentlichen-hauptversammlung-2015/>

Vorstandswechsel – neuer CEO

Wie im Sommer 2014 angekündigt, gehört Dr. Oliver Schumy seit 1. März 2015 dem Vorstand der IMMOFINANZ an. Per 1. Mai 2015 folgte er Dr. Eduard Zehetner als CEO und Sprecher des Vorstands nach. Der Aufsichtsrat hat Herrn Schumy für die Dauer von fünf Jahren zum Vorstand der IMMOFINANZ AG bestellt.

Aktienrückkaufprogramm und Dividendenpolitik

Die IMMOFINANZ hat im Dezember 2014 nach erfolgter Einziehung von 11.224.687 Stück eigenen Aktien ein Rückkaufprogramm im Volumen von bis zu 10.167.053 Stück eigene Aktien gestartet. Käufe im Rahmen dieses Programms erfolgten durch IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, an der Börse. Das Rückkaufprogramm 2014/15 endete am 6. März 2015, insgesamt wurden 10.167.053 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 2,26 erworben.

Am 13. März 2015 hat die IMMOFINANZ AG ein weiteres Aktienrückkaufprogramm im Volumen von 30 Mio. Stück eigenen Aktien beschlossen. Nach erfolgter Einziehung von 44.534.312 Stück eigenen Aktien wurden zwischen 1. April und 17. Juni 2015 insgesamt 30 Mio. Aktien zu einem gewichteten Durchschnittspreis von EUR 2,63 erworben.

Im Zuge der beiden Programme hat das Unternehmen insgesamt 40.167.053 Aktien für insgesamt rund EUR 101,8 Mio. gekauft, das entspricht einem Shareholder Return von rund EUR ct 10 je Aktie. Details zu den Aktienrückkaufprogrammen sind auf der Unternehmenswebsite verfügbar: www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm/

Wie im Verlauf des Geschäftsjahres mehrfach kommuniziert, haben die starke Abwertung des Rubels und der gesunkene Ölpreis zu einer deutlichen Abschwächung der russischen Wirtschaft geführt. Temporäre Mietreduktionen für die Einzelhändler in den fünf Moskauer Shopping Centern der IMMOFINANZ Group und somit ein spürbarer Rückgang der Mieterlöse waren die Folge. Diese Sachlage schlägt sich auch im Bewertungsergebnis der russischen Immobilien im Ausmaß von EUR -197,0 Mio. nieder. Vor diesem Hintergrund ist es nicht möglich, eine Bardividende für das Geschäftsjahr 2014/15 auszuschütten, da die IMMOFINANZ AG darüber hinaus nicht über ausreichend ausschüttungsfähigen Gewinn bzw. ungebundene Kapitalrücklagen verfügt.

Anleihen & Wandelanleihen

Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt derzeit zur Wandlung in 1,1573 (unverändert gegenüber 30. April 2014) IMMOFINANZ-Aktien und 0,0606 (30. April 2014: 0,0579) BUWOG-Aktien. Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt derzeit zur Wandlung in 12.547,05 (unverändert) IMMOFINANZ-Aktien und 660,95 (30. April 2014: 627,35) BUWOG-Aktien. Die Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und der Wandlungspreise der 2017 und 2018 fälligen Wandelanleihen wurden mit Eintragung der Abspaltung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG am 26. April 2014 wirksam.

Kommt es künftig zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ oder der BUWOG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ und BUWOG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst (siehe auch Seite 76 im Kapitel Finanzierungen und Seite 94 im Kapitel Angaben zum Kapital).

Am 11. September 2014 begab die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG im Volumen von EUR 375 Mio. Die Umtauschanleihe weist einen Kupon von 1,5% p.a. auf. Der anfängliche Umtauschpreis betrug EUR 17,03. Aufgrund der von der BUWOG AG ausgeschütteten Dividende in Höhe von EUR 0,69 wurde die Umtauschanleihe am 15. Oktober 2014 auf EUR 16,26 angepasst. Per 30. April 2015 war die Umtauschanleihe „im Geld“. Der Schlusskurs der BUWOG-Aktie an der Wiener Börse per 30. April betrug EUR 18,09; per 14. August lag er bei EUR 19,10 und somit 17,5% über dem Umtauschpreis.

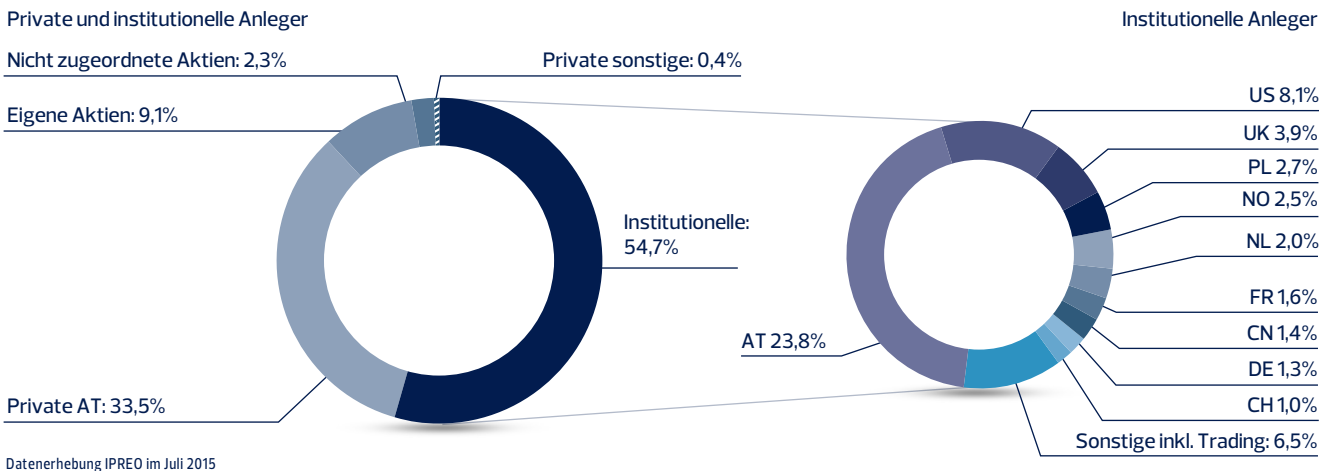
Die folgenden von der IMMOFINANZ AG emittierten Wertpapiere werden per 30. April 2015 an der Börse gehandelt:

Bezeichnung	ISIN	Art des Wertpapiers
IMMOFINANZ-Aktie	AT0000809058	Aktie
Wandelanleihe 2007–2017	XS0332046043	Wandelanleihe
Wandelanleihe 2011–2018	XS0592528870	Wandelanleihe
Unternehmensanleihe 2012–2017	AT0000A0VDP8	Unternehmensanleihe
Umtauschanleihe 2014–2019	XS1108672988	Umtauschanleihe in Aktien der BUWOG AG

Analyse der Aktionärsstruktur

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft. Sie fungiert als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group und ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien breit gestreut sind. Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2015 EUR 1.114.171.813,16. Es ist in 1.073.193.688 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien (ISIN AT0000809058) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt. Der Streubesitz exklusive eigener Aktien beträgt rund 80% und verteilt sich größtenteils auf österreichische Privatanleger sowie nationale und internationale institutionelle Investoren.

Struktur privater und institutioneller Anleger nach Ländern



Unsere jüngste Aktionärsanalyse, mit deren Hilfe wir regelmäßig die Zusammensetzung und Herkunft unserer Aktionäre bestimmen, zeigt, dass der Anteil österreichischer Privatanleger bezogen auf die Gesamtaktienanzahl¹ leicht gestiegen ist. Sie sind mit rund 33,5% an der IMMOFINANZ beteiligt (nach 32,8% bei der letzten Erhebung). Institutionelle Investoren halten rund 54,7% (nach 50,3% im Februar 2015). Die meisten institutionellen Anleger kommen aus Österreich (23,8%), gefolgt von Nordamerika (8,1%), Großbritannien (3,9%), Polen (2,7%) und Norwegen (2,5%). Im Vergleich zur letzten Analyse hat sich der Anteil der institutionellen Anleger aus Österreich erhöht; jener aus Nordamerika, Großbritannien und Norwegen hat sich reduziert. Polen ist relativ stabil geblieben.

Wertorientierte Investoren bleiben die am stärksten investierte Gruppe innerhalb der identifizierten institutionellen Investoren und haben in der Periode zwischen der letzten und der aktuellen Umfrage auch am stärksten zugekauft. Zieht man nur die Institutionellen heran, so ist der Anteil der wertorientierten Anleger von über 42% im Februar auf über 46% gestiegen. Letztere haben in der Regel einen langfristigeren Anlagehorizont und suchen unterbewertete Aktien – bei der IMMOFINANZ drückt sich diese Unterbewertung etwa im hohen Kursabschlag zum Net Asset Value (NAV) aus. Der Anteil indexorientierter Investoren – diese bilden mit ihrem Portfolio bestimmte Indizes nach – ist hingegen gesunken und liegt nun bei ca. 27%.

Weiters geht aus der Aktionärsanalyse hervor, dass jene Investoren, die aktuell am stärksten in westeuropäische Immobilienaktien investiert sind, auch in der Aktionärsstruktur der IMMOFINANZ gut repräsentiert sind.

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 30. April 2015 hält die Fries-Gruppe rund 6,5% 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. Diese 6,1% Aktien repräsentierten die von der IMMOFINANZ AG zur Besicherung einer Finanzierung an JPMorgan Chase & Co. übertragenen Aktien. Nach Beendigung der Finanzierung wurden diese Aktien im März 2015 an die IMMOFINANZ AG rückübertragen.

O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs- und Investment GmbH, eine indirekte Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG, halten seit dem 24. April 2015 direkt und/oder aufgrund wechselseitiger Zurechnung insgesamt 61.133.364 Aktien an der IMMOFINANZ AG. Das entspricht einem Anteil von rund 5,7% des Grundkapitals. Am 4. August haben O1 und PHI mitgeteilt, dass ihr Anteil gegenwärtig 6,7% bzw. rund 73,6 Mio. Stück Aktien beträgt.

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

¹ Das Grundkapital ist gegenüber der letzten Analyse um rund 4,9% gesunken.

Indizes

Die Aktie der IMMOFINANZ AG ist per 30. April 2015 u.a. in folgenden Indizes enthalten:

Index	Indexverwalter
ATX	Wiener Börse
ATX five	Wiener Börse
ATX Prime	Wiener Börse
Immobilien-ATX	Wiener Börse
NTX New Europe Blue Chip Index	Wiener Börse
WBI	Wiener Börse
EMEA Real Estate Index	Bloomberg
World Real Estate Index	Bloomberg
Emerging Europe Index	EPRA/NAREIT
EURO STOXX Real Estate EUR	STOXX Ltd.
STOXX 600 Optimised Real Estate Index EUR Price	STOXX Ltd.
STOXX Europe 600 Real Estate EUR	STOXX Ltd.
WIG	Warschauer Börse

Für die Periode ab 1. April 2015 hat die Raiffeisen Centrobank AG als bestbietender Handelsteilnehmer die Specialist-Funktion im Marktsegment Prime Market für die IMMOFINANZ-Aktien übernommen, Wood & Company Financial Services, a.s. ist mit Wirkung zum 1. Juli ein weiterer Market Maker für IMMOFINANZ-Aktien.

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
Kepler Cheuvreux	11. August 2015	Hold	2,60
Deutsche Bank	7. August 2015	Buy	3,50
Baader Bank	7. August 2015	Sell	2,40
Alpha Value	7. August 2015	Buy	2,76
Wood & Company	3. August 2015	Hold	2,76
Erste Group	29. Juli 2015	Buy	2,70
Morgan Stanley	12. Juni 2015	Equal-weight	2,90
Barclays	9. April 2015	Equal-weight	2,39
Société Generale	9. April 2015	Hold	2,90
Raiffeisen Centrobank	23. März 2015	Hold	2,75
HSBC	19. Februar 2015	Underweight	2,30

Per April 2015 wird die IMMOFINANZ von 11 Analysten gecovert, wobei Barclays am 27. Jänner mit einer Equal-weight-Empfehlung und einem Kursziel von EUR 2,39 neu hinzugekommen ist. Kempen hat hingegen seine Coverage aufgrund interner Umstrukturierungen eingestellt. Das durchschnittliche Kursziel liegt bei EUR 2,72 und damit 13,8% über dem aktuellen Kurs vom 14. August 2015 (EUR 2,39).

Kommunikation mit unterschiedlichen Zielgruppen

Der kontinuierliche Dialog mit institutionellen und privaten Investoren sowie Analysten ist ein zentraler Schwerpunkt der Investor Relations Aktivitäten der IMMOFINANZ Group. CEO, CFO und Head of Investor Relations waren im Berichtszeitraum und danach bei zahlreichen Roadshows und Konferenzen, u.a. in Amsterdam, Berlin, Boston, Graz, Kopenhagen, London, München, New York, Paris, Prag, Singapur, Stegersbach, Stockholm, Tokio, Toronto, Warschau und Wien. Darüber hinaus nutzen 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 Immobilienportfolio kennenzulernen.

Aktuelle Kennzahlen präsentiert der Vorstand Analysten und institutionellen Anlegern nach Veröffentlichung in einem moderierten Conference Call. Vertiefende Gespräche zu Ergebnissen und Ereignissen sind u.a. beim Investoren-Frühstück möglich.

Im November 2014 fand eine weitere IMMOFINANZ-Privatanleger-Roadshow statt. An zwei Abenden nutzten knapp 400 Besucher die Möglichkeit, sich beim Vorstand direkt zu informieren. Weitere Details dazu unter: <http://privatanleger.immofinanz.com>

Auf unserer Media-Plattform (presentations.immofinanz.com) finden sich Videomitschnitte unserer Pressekonferenzen und Anlegerveranstaltungen.

Im Blog (blog.immofinanz.com) informieren wir über „Geschichten aus dem Unternehmen“, darunter unterschiedliche Projektmeilensteine (Grundsteinlegungen, Richtfeste), Pressekonferenzen und Marketingaktivitäten. Besonders hohe Zugriffsraten verzeichnete der Live-Blog anlässlich der außerordentlichen Hauptversammlung.

Den IMMOFINANZ-Newsletter (in deutscher und englischer Sprache), mit dem wir über aktuelle Presseaussendungen, Blog-Beiträge und Events informieren, beziehen mittlerweile mehr als 1.000 Abonnenten.

Das Kerngeschäft: Bewirtschaftung und Entwicklung von Immobilien

Die IMMOFINANZ Group konzentriert ihre Aktivitäten auf die Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik in acht Kernmärkten. Dank unserer Erfahrung können wir neue Entwicklungen realistisch einschätzen und Chancen effizient nutzen. Professionell arbeiten wir an einem risikooptimierten und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolio.

Konzernlagebericht



Wirtschaftsentwicklung in den Kernländern der IMMOFINANZ Group

Überblick über die IMMOFINANZ-Kernmärkte

Die Länder Zentral- und Osteuropas, wie etwa Rumänien, bestätigen schrittweise ihr Wachstumspotenzial und profitieren vom Exportgeschäft nach Deutschland und in die weiteren Länder Westeuropas. Nachfolgend werden die wichtigsten Indikatoren, wie BIP-Wachstum, Inflation, Staatsverschuldung und Arbeitslosenrate, dargestellt.

Im Eurozonen-Durchschnitt wird das BIP laut Oxford Economics (OE) heuer um 1,6% wachsen (2014: plus 0,9%). Demgegenüber sind die Wachstumsraten in den CEE-Ländern wesentlich höher: So wird etwa für Polen ein Wirtschaftswachstum von 3,7% und für Rumänien von 3,1% prognostiziert. Für Ungarn, Tschechien und die Slowakei liegen die erwarteten Wachstumsraten zwischen 2,6% und 2,9%. Russlands Wirtschaft ist hingegen von den Folgen der Abwertung des Rubels und dem derzeit niedrigen Erdölpreis gekennzeichnet.

Die Inflation in der Europäischen Union liegt weiter deutlich unter 1%. In Russland lag die Inflationsrate laut OE im Mai 2015 bei 15,8% wodurch schrittweise die Abwertung des Rubels in der Kaufkraft kompensiert wird.

Die durchschnittliche Arbeitslosenrate in der EU hat sich laut EuroStat in den vergangenen Monaten leicht verbessert und lag im Mai 2015 bei 9,6%. Mit Ausnahme der Slowakei verzeichnen die Kernländer der IMMOFINANZ Group eine niedrigere Arbeitslosigkeit. Auch die Staatsverschuldung ist im CEE-Raum deutlich geringer als im EU-Durchschnitt. Ende des Jahres 2014 wiesen die Euro-Mitgliedstaaten laut OE im Durchschnitt einen öffentlichen Bruttoschuldenstand von 91,9% des BIP auf, im Jahresvergleich stellt das neuerlich einen Anstieg dar. Die IMMOFINANZ-Kernländer, wie etwa Rumänien (39,8%) und Tschechien (42,6%), haben einen deutlich geringeren Verschuldungsgrad.

	Arbeitslosenquote im Mai 2015 in %	Jährliche Inflationsrate im Mai 2015 in % ¹	Öffentlicher Bruttoschuldenstand teilw. Prognose 2014 in % des BIP	Defizit/Überschuss teilw. Prognose in % des BIP in 2014	BIP-Wachstumsrate 2014 in % ²	Prognose BIP-Wachstumsrate 2015 in % ²	Prognose BIP-Wachstumsrate 2016 in % ²
Deutschland	4,7%	0,7%	74,7%	0,7%	1,6%	2,0%	2,2%
Österreich	6,0%	1,0%p	84,5%	-2,4%	0,4%	0,7%	1,7%
Polen	7,8%	-0,6%	48,7%	-3,2%	3,4%	3,7%	3,9%
Rumänien	7,1%	1,3%	39,8%	-1,5%	2,8%	3,1%	3,2%
Russland	5,9%	15,8%	11,3%	-0,7%	0,6%	-3,5%	0,8%
Slowakei	11,8%	-0,1%	53,6%	-2,9%	2,4%	2,9%	3,1%
Tschechien	5,9%	0,7%	42,6%	-2,0%	2,0%	2,6%	2,9%
Ungarn	7,1%a	0,6%	72,5%	-2,6%	3,6%	2,8%	2,5%
EU-28	9,6%	0,3%p	88,6%	-2,9%	1,4%	1,8%	2,1%
Euroraum (19 Länder)	11,1%	0,3%p	91,9%	-2,4%	0,9%p	1,6%	1,9%

¹ Veränderungsrate des Jahresdurchschnitts der Harmonisierten Verbraucherpreisindizes (HVPI)

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

EU = EuroStat; Oxford Economics (OE), IWF; EK – Frühjahrsprognose

RU = OE

p = vorläufig

a = April 2015

Deutschland

Deutschland war 2014 erneut ein wichtiger wirtschaftlicher Motor Westeuropas, das Wachstum betrug laut OE 1,6% und lag damit über der durchschnittlichen BIP-Entwicklung des Euroraums von 0,9%. Für das Jahr 2015 rechnen die Analysten mit einem Anstieg auf 2%. Wichtige Stützen des deutschen Wirtschaftsaufschwungs sind dabei der niedrige Ölpreis, die starke Abwertung des Euros zum US-Dollar, aber auch das Exportgeschäft. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv mit einer im EU-Vergleich niedrigen Arbeitslosenquote von 4,7%.

Österreich

Österreichs Wirtschaft hat sich laut OE im Jahr 2014 mit einem BIP-Wachstum von 0,4% unter dem EU-Durchschnitt von 0,9% entwickelt. Für 2015 werden 0,7% prognostiziert, für 2016 sind es 1,7%. Im Mai 2015 lag die Arbeitslosenrate bei 6%. Das ist zwar ein Anstieg um mehr als einen Prozentpunkt gegenüber Mai 2014, liegt aber immer noch deutlich unter dem Durchschnitt der Eurozone von 11,1%.

Polen

Polen, eines der gemessen an der Einwohnerzahl größten Länder der EU, wies 2014 ein solides Wirtschaftswachstum von 3,4% auf, nach 1,6% in 2013. Die polnische Wirtschaft wuchs damit erneut kräftiger als die meisten anderen Volkswirtschaften in Ost- und Westeuropa. Für 2015 prognostiziert OE ein Plus von 3,7%, für 2016 könnten es 3,9% sein. Dieser Anstieg wird vor allem von gesteigerten privaten und öffentlichen Investitionen, einem weiterhin starken Konsum sowie einer Verbesserung des Arbeitsmarkts getrieben. Die Arbeitslosenrate fiel in den zurückliegenden Quartalen und lag im Mai 2015 bei 7,8%.

Rumänien

Rumäniens BIP erhöhte sich 2014 um 2,8% und damit deutlich kräftiger als der EU-Durchschnitt von 1,4%. Den OE-Prognosen zufolge soll das BIP 2015 um 3,1% steigen. Diese positive Entwicklung wird vor allem vom stärkeren Konsum, dem Wachstum der Reallöhne und einer durchdachten Steuerpolitik getrieben. Die Arbeitslosenrate betrug zuletzt 7,1%, ein im Vergleich zur gesamten EU niedriger Wert.

Russland

Russlands Wirtschaft wuchs 2014 nur mehr leicht um 0,6%. Für 2015 wird mit einem Rückgang im Ausmaß von 3,5% gerechnet. Dies ist eine Folge der Abwertung des Rubels, der gesunkenen Einnahmen aus Ölexporten und des damit verbundenen Kaufkraftverlusts der Konsumenten. Das Potenzial der russischen Wirtschaft ist dennoch weiterhin vorhanden, kann sich aber erst nach Erholung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder entfalten. Die Arbeitslosenrate lag im Mai 2014 bei 5,9% und ist damit weitaus geringer als in vielen Staaten der EU.

Slowakei

Das BIP der Slowakei wuchs 2014 um 2,4% und damit deutlich über dem EU-Durchschnitt. Für 2015 rechnen die Analysten mit einem exportgetriebenen Wachstum von 2,9%. Die Arbeitslosenrate weist seit Anfang 2014 eine sinkende Tendenz auf, liegt mit aktuell 11,8% noch immer über dem EU-Durchschnitt von 9,6%.

Tschechien

Tschechien weist für 2014 ein Wirtschaftswachstum von 2% auf. Die BIP-Prognose für 2015 beläuft sich auf 2,6%, wobei sich neben deutlich stärkeren öffentlichen Investitionen auch der niedrige Ölpreis positiv auswirkt. Eine geringe Inflation und steigende Reallöhne verstärken den Konsum. Die Arbeitslosenquote lag im Mai 2015 bei 5,9%, ein im europäischen Vergleich niedriger Wert.

Ungarn

Ungarns BIP wuchs 2014 um 3,6% und soll 2015 um prognostizierte 2,8% steigen. Das Wachstum im Jahr 2014 wurde vor allem durch temporäre Faktoren, wie eine stärkere Nutzung von Förderungen der Europäischen Union und einen besonders guten Jahresoutput der Agrarwirtschaft, positiv unterstützt. Im Jahr 2015 wird die Wirtschaftsentwicklung vor allem vom stetig steigenden Konsum unterstützt. Die Arbeitslosenrate konnte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verbessern und lag im April 2015 bei 7,1%.

Die Immobilienmärkte in den Kernregionen der IMMOFINANZ Group

Entwicklungen. Ergebnisse. Prognosen.

Im Jahr 2014 entwickelten sich die Immobilienmärkte Europas weitgehend positiv: Laut CBRE belief sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt rund EUR 223 Mrd., was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung von rund einem Drittel entspricht.

Im letzten Quartal 2014 lag das Transaktionsvolumen in Europa deutlich über dem Wert der vorangegangenen Quartale: Laut CBRE wurden im Schlussquartal Immobilien im Wert von rund EUR 78 Mrd. gehandelt. Die Nachfrage für Immobilien in stabilen und als sicher geltenden Märkten, wie beispielsweise Deutschland, lag weiterhin auf hohem Niveau. Aber auch die CEE-Region zog größeres Interesse auf sich: Gegenüber 2013 verzeichnete Rumänien in 2014 beispielsweise einen Anstieg von über 200%, in Ungarn betrug die Steigerung im selben Zeitraum knapp 70% – wenn auch in beiden Ländern auf niedrigem Niveau. Polen und Tschechien, die größten Transaktionsmärkte in der CEE-Region, entwickelten sich stabil. Der russische Markt war hingegen von der Ungewissheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gekennzeichnet.

In den Assetklassen und Kernländern der IMMOFINANZ Group sind daher mit Ausnahme von Russland die Marktkennzahlen stabil. In Russland haben die Abwertung des Rubels und der gesunkene Ölpreis zu einer deutlichen Abschwächung der Wirtschaft geführt.

Büroimmobilien

Kernmarkt/Stadt	Leerstandsrate Büroimmobilienmarkt ¹		Spitzenmieten Büroimmobilienmarkt ²		Spitzenrendite Büroimmobilienmarkt ³	
	Q1 2015 in %	Q1 2014 in %	Q1 2015 in EUR	Q1 2014 in EUR	Q1 2015 in %	Q1 2014 in %
Deutschland/Düsseldorf	10,3%	11,5%	26,0	27,5	4,4%	4,7%
Deutschland/Köln	6,3%	7,0%	22,0	22,0	4,5%	4,7%
Österreich/Wien	6,0%	6,8%	26,0	26,0	4,7%	4,7%
Polen/Warschau	13,0%	12,1%	24,0	24,0	6,0%–6,3%	6,0%–6,3%
Rumänien/Bukarest	13,4%	14,7%	18,5	18,5	7,8%	8,3%
Tschechien/Prag	17,1%	13,7%	19,5	20,0	6,0%–6,3%	6,0%–6,3%
Slowakei/Bratislava	12,6%	14,5%	15,0	15,0	7,0%–7,3%	7,0%–7,3%
Ungarn/Budapest	15,7%	18,5%	20,0	20,0	7,3%–7,5%	7,5%–7,8%

Quelle: JLL, EHL (Wien-Daten)

¹ Prozentuales Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand

² Üblicherweise erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Fläche im besten Teilmarkt

³ Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)

Die Büromärkte Europas erweisen sich als überwiegend stabil, wobei die Mieten im vergangenen Geschäftsjahr in den europäischen Märkten weiterhin leicht rückläufig waren. Dies auch aufgrund eines höheren Neubauvolumens.

Die Kennzahlen der Büro-Kernmärkte der IMMOFINANZ Group weisen im Jahresvergleich (1. Quartal 2015 zu 1. Quartal 2014) eine gute Performance auf. Die Spitzenmieten blieben überwiegend auf stabilem Niveau. Investoren konzentrierten sich 2014 und Anfang 2015 weiterhin auf Deutschland und Österreich, wobei langsam sinkende Renditen in Budapest und Bukarest zeigen, dass auch diese Märkte an Attraktivität gewinnen. In Prag und Warschau hingegen, wo ein hohes Volumen an Neufächen auf den Markt kam, erhöhte sich der Leerstand. Demgegenüber sank der Leerstand in Wien, Düsseldorf, Bratislava, Budapest und Bukarest.

Einzelhandelsimmobilien

Kernmarkt/Stadt	Leerstandsrate Einkaufszentren ¹		Spitzenmieten Einkaufszentren ²		Spitzenrendite Einkaufszentren ³	
	Q1 2015 in %	Q1 2014 in %	Q1 2015 in EUR	Q1 2014 in EUR	Q1 2015 in %	Q1 2014 in %
Österreich/Wien	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,0%	5,8%
Polen/Warschau	1,4%	1,5%	110,0	100,0	5,5%	5,8%
Rumänien/Bukarest	9,0%–9,5%	9,0%–9,5%	70,0	70,0	7,8%	8,3%
Russland/Moskau	6,5%	2,5%	USD 316,7	USD 341,7	10,8%	9,3%–9,5%
Tschechien/Prag	3,5%	3,5%	100,0	95,0	5,3%	6,3%
Slowakei/Bratislava	8,0%–10,0%	8,0%	70,0	70,0	6,8%–7,0%	6,8%–7,0%
Ungarn/Budapest	10,0%	10,0%	65,0	65,0	7,0%–7,3%	7,3%–7,5%

Quelle: JLL, EHL (Wien-Daten)

¹ Prozentuales Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand

² Üblicherweise erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Fläche im besten Teilmarkt

³ Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)

Der Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien verzeichnete 2014 in Europa abermals ein Rekordjahr. Laut CBRE belief sich das Volumen auf EUR 52 Mrd. und somit ein Plus von rund 25% gegenüber dem Vorjahr (Volumen 2013: EUR 42 Mrd.). Besonders angestiegen sind die Transaktionsvolumina in den nordischen Ländern und in der CEE-Region. Das gute 1. Quartal 2015 mit einem Zuwachs von 43% gegenüber dem Q1 2014 lässt auf eine Fortsetzung dieses Trends schließen.

Die Kennzahlen der Einzelhandels-Kernmärkte der IMMOFINANZ Group weisen auf Sicht der vergangenen Quartale eine stabile Performance auf. Während sich der Leerstand nur marginal verändert hat, entwickelten sich die Spitzenmieten unterschiedlich.

Russlands Wirtschaft ist gekennzeichnet durch die Währungsabwertung und die daraus resultierende Inflation. Diesem Umstand tragen die Vermieter durch temporäre Reduktionen der überwiegend in US-Dollar oder Euro vereinbarten Mieten Rechnung.

Logistikimmobilien

Kernmarkt/Stadt	Leerstandsrate Logistikimmobilienmarkt ¹		Spitzenmieten Logistikimmobilienmarkt ²		Spitzenrendite Logistikimmobilienmarkt ³	
	Q1 2015 in %	Q1 2014 in %	Q1 2015 in EUR	Q1 2014 in EUR	Q1 2015 in %	Q1 2014 in %
Deutschland/ Top-7-Märkte ⁴	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	6,1%	6,6%
Polen/Warschau	11,5%	14,5%	3,6	3,6	7,0%–7,3%	7,3%–7,5%
Rumänien/Bukarest	7,0%	13,5%–14%	4,0	4,0	9,3%	10,0%–10,5%
Russland/Moskau	10,4%	2,5%	USD 9,6	USD 11,7	12,0%	11,0%
Slowakei/Bratislava	5,9%	6,3%	4,2	3,9	8,3%–8,5%	8,5%–8,8%
Ungarn/Budapest	14,5%	21,7%	3,8	3,8	9,0%–9,3%	9,3%–9,5%

Quelle: JLL

¹ Prozentuales Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand

² Üblicherweise erzielbare nominale Miete für eine hochwertige Fläche im besten Teilmarkt

³ Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)

⁴ Top-7-Immobilienmärkte Deutschland: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München Region und Stuttgart

Der Markt für Logistikimmobilien in Europa ist vor allem durch die erhöhte Flächennachfrage seitens der Online-Einzelhändler gekennzeichnet. In 2014 wurden laut CBRE um 50% mehr Neuvermietungen abgeschlossen. Insgesamt wurden 2014 laut CBRE ca. EUR 23 Mrd. an Logistikimmobilien veräußert, das sind rund 10% des gesamten gewerblichen Investmentvolumens in Europa und ein Plus von 45% im Vergleich zum Vorjahr. Besonderes Interesse bestand an Logistikimmobilien in Deutschland.

Die Kennzahlen der Logistik-Kernmärkte der IMMOFINANZ Group entwickelten sich im 1. Quartal 2015 gegenüber den Vorquartalen stabil. Die Spitzenmieten blieben größtenteils unverändert. Der Leerstand verringerte sich in allen Städten außer Prag und Moskau. Die Spitzenrenditen sanken allerdings überall deutlich außer in Moskau.

Im Folgenden wird die Marktentwicklung der jeweiligen Assetklassen in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group beschrieben¹:

Deutschland/Düsseldorf und Köln

Der **Büromarkt** in Düsseldorf entwickelt sich stabil: Die Leerstandsrate im 1. Quartal 2015 verbesserte sich um 0,6 Prozentpunkte auf 10,3%, die Spitzenmiete liegt unverändert bei EUR 26,0 pro m² pro Monat. 2014 wurden ca. 142.000 m² an neuen Flächen fertiggestellt, ein deutlicher Anstieg gegenüber 2013 (55.000 m²). Der Flächenumsatz betrug laut CBRE 2014 rund 315.000 m² – ein Rückgang um 19% gegenüber 2013 aufgrund weniger Großvermietungen. In Köln weist der Büromarkt eine geringe Leerstandsrate von 6,3% auf, die Spitzenmiete blieb im Vorjahresvergleich konstant bei EUR 22,0 pro m² pro Monat. Derzeit befinden sich knapp 95.000 m² an Büroflächen in Bau, davon kamen im 1. Quartal 2015 bereits rund 45.000 m² auf den Markt. Für das gesamte Jahr 2015 wird mit einem Flächenumsatz von rund 260.000 m² gerechnet.

Das **Logistiksegment** in Deutschland verzeichnete 2014 nach einem sehr guten Vermietungsergebnis 2012 und einem leichten Rückgang 2013 einen um 12% höheren Flächenumsatz von knapp 5,2 Mio. m². Das ist das zweitbeste je erreichte Ergebnis und übertrifft auch den Zehn-Jahres-Durchschnitt um 25%. Rund 2,3 Mio. m² (43,6% des Flächenumsatzes) entfielen dabei auf die Top-7-Logistikmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München. Der Logistik-Investmentmarkt verzeichnete einen Anstieg von rund 54% auf EUR 4,23 Mrd. und erreichte somit ein Rekordhoch (88% über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt). (Alle Angaben laut BNP)

Österreich/Wien

Der Wiener **Büromarkt** präsentiert sich in gesunder Verfassung. Der Leerstand belief sich laut EHL im 1. Quartal 2015 auf 6%. Das ist eine Verbesserung gegenüber dem Startquartal 2014 und im internationalen Vergleich ein geringer Wert. Der Flächenbestand von etwa 10,8 Mio. m² wuchs laut CBRE im Jahr 2014 lediglich um 114.000 m² (inkl. Generalsanierungen), 2015 sollte die Neubauproduktion rund 200.000 m² umfassen. Die Spitzenmiete liegt laut EHL seit einigen Quartalen unverändert bei EUR 26,0 pro m² pro Monat.

Die Indikatoren für Österreichs **Fachmärkte** und **Shopping Center** entwickelten sich im vergangenen Geschäftsjahr erneut sehr positiv. Die Mieternachfrage gestaltet sich dynamisch, zahlreiche internationale Retailer wollen in Österreich, vor allem in Toplagen, expandieren. Die Durchschnittsmiete von Fachmarktzentren (FMZ) betrug laut EHL für Österreich EUR 10,0 bis 12,0 pro m² pro Monat. Der Retail-Transaktionsmarkt zog 2014 ebenfalls deutlich an: Ca. 40% der EUR 2,8 Mrd. Transaktionsvolumen, und damit der größte Teil, entfielen laut CBRE auf die Assetklasse Retail.

Polen/Warschau

Am **Büromarkt** in Warschau betrug die Vermietungsleistung rund 612.000 m² – eine konstante Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr. Derzeit befinden sich Flächen von ca. 681.000 m² in Bau. Die Leerstandsrate erhöhte sich auf 13% (1. Quartal 2014: 12,1%). Für die nächsten Quartale ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Die Spitzenmiete blieb im Vorjahresvergleich stabil, allerdings sorgt das hohe Angebot für Druck auf die Effektivmieten. Die Spitzenrendite liegt weiterhin bei niedrigen 6,0 bis 6,3%. Warschau gilt nach wie vor als einer der stabilsten Investmentmärkte in CEE.

Der **Einzelhandelsmarkt** in Polen erfährt durch die Wirtschaftserholung und das steigende Pro-Kopf-Einkommen Unterstützung. Dabei ist die Entwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive regional unterschiedlich: Mittlerweile ist in etlichen Regionen bereits eine gewisse Marktsättigung insbesondere im Bereich größerer Shopping Center zu beobachten. Fachmarktzentren und kleinere regionale Einkaufszentren sind, vor allem in Sekundärstädten und Ballungsgebieten, beliebt und werden von Konsumenten, Entwicklern und Mietern als Alternative zu klassischen Einkaufszentren gesehen. Der moderne Retail-Flächenbestand in Polen beträgt ca. 12,4 Mio. m². Davon kamen 2014 rund 332.000 m² auf den Markt. In Bau befinden sich zurzeit ca. 707.000 m², ein Großteil davon soll 2015 fertiggestellt werden.

Das anhaltende Wirtschaftswachstum und die strategisch vorteilhafte geografische Lage Polens beeinflussen den lokalen **Logistikmarkt** positiv. Polen verfügt über rund 9 Mio. m² an Logistikflächen, besonders in und um Warschau sowie in den Regionen Zentralpolen und Schlesien. Darüber hinaus befinden sich rund 600.000 m² an neuen Flächen in Bau. Die Nettovermietungsleistung fiel im Jahr 2014 mit rund 1,4 Mio. m² erneut positiv aus, der Leerstand sank deutlich auf ein Niveau von rund 11,5%.

Rumänien/Bukarest

Der **Büromarkt** in Bukarest umfasst ca. 2,2 Mio. m² an modernen Flächen und weist eine konstante Entwicklung auf. Nach ca. 116.000 m² an Neufächen im Jahr 2013 kamen 2014 nochmals 121.000 m² hinzu. Durch eine leichte Steigerung der Vermietungsleistung im Vorjahresvergleich auf ca. 295.000 m² sank die Leerstandsrate Ende des 1. Quartals 2015 auf 13,4%.

¹ Die Angaben für die Länder/Städte sind jeweils für das 1. Quartal 2015; Quelle: JLL (außer explizit anders im Text erwähnt).

Am Markt für **Einkaufszentren** wurden 2014 lediglich ca. 70.000 m² an neuen Flächen fertiggestellt und damit wurde das geringste Wachstum seit 2006 verzeichnet. Die Spitzenmiete blieb konstant bei EUR 70,0 pro m² pro Monat. Die Bautätigkeit im Einzelhandelssegment springt langsam und in vernünftigen Maße wieder an. 2015 sollten mit drei großen Shopping Centern ca. 167.000 m² an neuen Flächen hinzukommen.

Der rumänische **Logistikmarkt** weist noch eine verhaltene Entwicklung auf. Insgesamt wird die Gesamtfläche mit ca. 1,9 Mio. m² angegeben, davon liegen ca. 1 Mio. m² in und um Bukarest. Nach einem sehr schwachen Jahr 2013 wurden 2014 immerhin knapp 100.000 m² an Neuf Flächen (inkl. Erweiterungen) fertiggestellt. Die Vermietungsleistung betrug rund 313.000 m². Die Erholung der Wirtschaft und das damit einhergehende höhere Produktionsaufkommen sollten sich in den kommenden Quartalen positiv auf die Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen auswirken.

Russland/Moskau

Nach der Fertigstellung von knapp über 600.000 m² im Jahr 2014 betrug die Gesamtfläche aller Einkaufszentren in Moskau in Summe ca. 4,2 Mio. m². 2015 sollten weitere rund 500.000 m² an Fläche hinzukommen. Der regen Neubautätigkeit steht eine Abflachung der Nachfrage am **Einzelhandelsmarkt** gegenüber. Eine deutliche Abschwächung der russischen Währung gegenüber Euro und US-Dollar sowie das rückläufige Wirtschaftswachstum lasten auf der Stimmung internationaler Retailer und Investoren. Die Leerstandsrate (6,5%) stieg im Vorjahresvergleich deutlich, die Spitzenrendite erhöhte sich ebenfalls und liegt nun bei 10,8%.

In Moskau wurden 2014 rund 1.552.000 m² an neuen **Logistikflächen** fertiggestellt – das entspricht dem Doppelten von 2013 und ist ein Sieben-Jahres-Rekordhoch. Somit beträgt die gesamte Logistikfläche in Moskau und Umgebung rund 11,2 Mio. m². Die Leerstandsrate ist auf 10,4% gestiegen. Weitere rund 0,9 Mio. m² an Flächen sind für 2015 projiziert, viel davon allerdings „Build-to-suit“, also angepasst an die Bedürfnisse des jeweiligen Mieters. Die Spitzenmieten sanken etwas und liegen aktuell bei USD 9,6 pro m² pro Monat.

Slowakei/Bratislava

Der **Büromarkt** in Bratislava ist von geringer neuer Nachfrage geprägt. 2014 kamen lediglich rund 30.000 m² an Neuf Flächen hinzu, die Leerstandsrate sank auf 12,6%. Die Spitzenmieten blieben konstant bei EUR 15,0 pro m² und Monat (Ende des 1. Quartals 2015).

Am **Einzelhandelsmarkt** in der Slowakei ist die Neubautätigkeit weiterhin gering, derzeit sind drei Einkaufszentren in Sekundärstädten in Bau. Die Spitzenmiete liegt seit einigen Quartalen bei EUR 70,0 pro m² und Monat.

Der **Logistikmarkt** der Slowakei umfasste Ende 2014 ca. 1,3 Mio. m² an Fläche, davon entfielen weniger als 10.000 m² auf fertiggestellte Projekte. Die Entwickler konzentrieren sich dabei vor allem auf „Build-to-suit“-Projekte.

Tschechien/Prag

Der **Büromarkt** in Prag (ca. 3 Mio. m²) weist mit 17,1% eine gestiegene Leerstandsrate auf. Im zurückliegenden Jahr lag die Nettoabsorption bei 60.000 m², die Neuproduktion hingegen bei 149.000 m². Im Moment befinden sich weitere 213.000 m² in Bau, wovon 2015 rund 180.000 m² auf den Markt kommen sollten.

Am **Einzelhandelsmarkt** in Tschechien wurde 2014 lediglich eine Gesamtfläche von ca. 99.000 m² eröffnet – ein Rückgang von rund 50% gegenüber dem Vorjahr. Aktuell befinden sich ca. 70.000 m² in Bau, voraussichtlich wird der Flächenzuwachs daher gering bleiben.

Ungarn/Budapest

Der Budapester **Büromarkt** erholte sich 2014. Die Netto-Vermietung lag bei rund 250.000 m² (+18% im Vergleich zu 2013), die Vermietungsleistung inklusive Verlängerungen bei etwa 470.000 m². Die Leerstandsrate verbesserte sich auf 15,7%. Eine anhaltend geringe Neubautätigkeit sowie eine höhere Nachfrage nach Flächen sollten zu einer positiven Stimmung am Markt beitragen.

2014 betrug die Gesamtfläche des **Einzelhandelsmarkts** in Ungarn ca. 2 Mio. m², in Budapest kamen keine neuen größeren Flächen hinzu. Die Durchschnittsmiete in Fachmarktzentren (FMZ) betrug laut JLL EUR 6,0 bis 8,0 pro m² pro Monat. Die Konsumausgaben stiegen erstmals seit Langem wieder stärker an – ein positives Zeichen, auch in Zeiten neuer Einzelhandelsbeschränkungen der ungarischen Regierung.

Am ungarischen **Logistikmarkt** war die Flächennachfrage 2014 nach schwachen Jahren erstmals höher und lag bei ca. 386.000 m². Wie in den Vorquartalen kamen kaum Neuf Flächen hinzu (18.600 m²). Die Leerstandsrate in der ungarischen Hauptstadt betrug 14,5%, ein deutlicher Rückgang gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum.

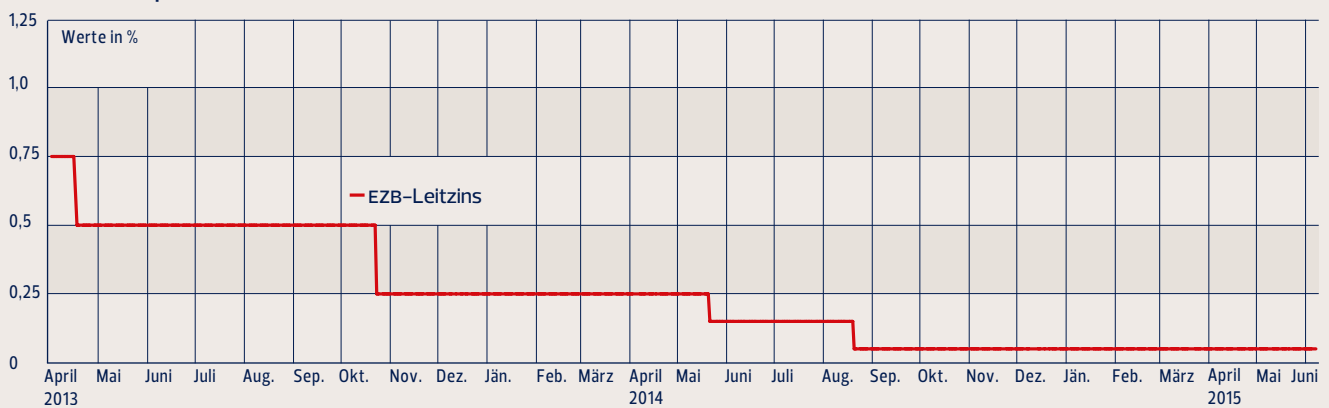
Entwicklung der Finanzmärkte

Zinsentwicklung & Refinanzierung in den Kernmärkten

Das Geschäftsjahr 2014/15 war weiterhin durch das niedrige Zinsniveau geprägt. Im September 2014 konnten sich Banken aus dem Euroraum unter dem sogenannten TLTRO Programm (Targeted Longer Term Refinancing Operations) Refinanzierungsmittel für eine Laufzeit von vier Jahren zu einem Zinssatz von 0,15% sichern. Ziel dieser Maßnahme war es, die Kreditnachfrage anzukurbeln. Verstärkend soll ein umfangreiches Anleihekaufprogramm der Europäischen Zentralbank (EZB) wirken: Seit März 2015 kauft die Zentralbank monatlich Anleihen im Volumen von EUR 60,0 Mrd. Dieses Programm soll mindestens bis September 2016 laufen und insgesamt ein Volumen von EUR 1,1 Bio. erreichen.

EZB-Leitzins April 2013 bis Juni 2015

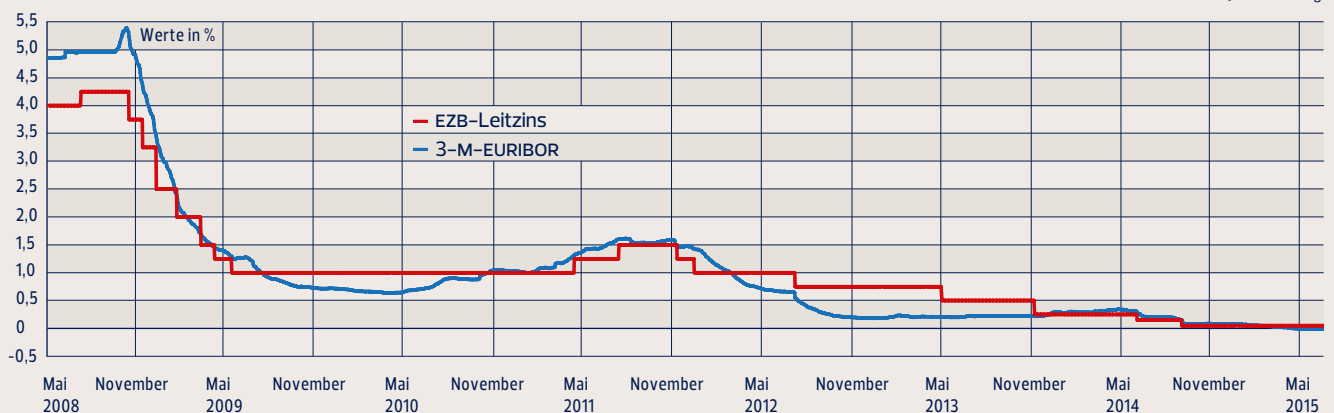
Quelle: Bloomberg



Der 3-Monats-EURIBOR (3-M-EURIBOR), der für die meisten variablen Finanzierungen relevante Referenzsatz, zeigte eine ähnliche Entwicklung wie der Leitzins. Er fiel vom Höchststand im Oktober 2008 (5,39%) signifikant und sank bis Ende März 2010 auf 0,63%. Nach einer Gegenbewegung mit einem Zwischenhoch im Jahr 2011 ging es in Folge wieder stetig bergab und mündete in einer längerfristigen Seitwärtsbewegung. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2014/15 lag der 3-Monats-EURIBOR bei rund 0,25%, im April 2015 war er mit -0,001% erstmals negativ und lag Mitte Juni 2015, nach dem Berichtszeitraum, bei konstant -0,14%. Die Situation eines negativen EURIBOR stellt Kreditgeber wie Kreditnehmer vor neue Herausforderungen, ist dieses Szenario doch in den wenigsten Vereinbarungen geregelt.

EZB-Leitzins vs. EURIBOR 2008–2015

Quelle: Bloomberg

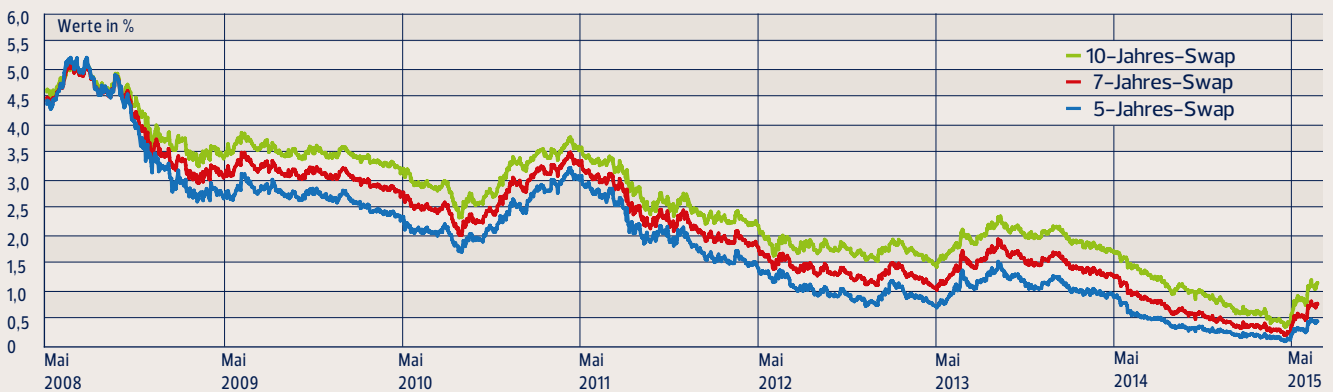


Bei den mittel- und langfristigen Zinsen war im Geschäftsjahr 2014/15 zunächst nur eine Tendenz erkennbar, nämlich die Fortsetzung der zu Jahresbeginn 2014 begonnenen, signifikanten Abwärtsbewegung, die sogar den 10-Jahres-Swap gegen Ende des Geschäftsjahres auf unter 0,4% sinken ließ. Der zuvor über lange Zeit stabile Zinsabstand engte sich entsprechend ein und ließ den Spread zwischen 5- und 10-Jahres-Swap auf einen Viertel-Prozentpunkt schrumpfen. Der IMMOFINANZ gelang es, dieses Niedrigstzins-Zeitfenster im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 auszunutzen und mit dem Abschluss zahlreicher langfristiger Zinsabsicherungen die durchschnittlichen Finanzierungskosten weiter zu senken.

Ende April 2015 setzte jedoch eine Gegenbewegung ein, die den 5-Jahres-Swap wieder über 0,50% und den 10-Jahres-Swap über 1,0% hob. Diese Korrektur dauerte auch nach dem Berichtszeitraum an und zeigte starke Volatilitäten mit Sprüngen von bis zu 15 Basispunkten innerhalb eines Tages.

Swap-Sätze 2008–2015

Quelle: Bloomberg



Bei Bestandsfinanzierungen wird unverändert auf deren Deckungsstockfähigkeit für Pfandbriefemissionen geachtet. Das führt zu entsprechend günstigeren Refinanzierungskosten in diesem gedeckten Teil, aber auch zu niedrigeren Loan-to-Value-Ratios. Die Außerdeckungszuschläge, d.h. jene Margen für über die Senior-Tranche hinausgehende Kredittranchen, sind mittlerweile ebenfalls in zahlreichen Kernmärkten gesunken und machen auch leicht höhere Loan-to-Value Ratios wieder attraktiver.

Verfügbarkeit und Konditionierung von Finanzierungen sind weiterhin stark von Assetklassen und Märkten abhängig. Während in etablierten Märkten wie Österreich oder Deutschland bei entsprechender Objektqualität mit sehr attraktiven Konditionen finanziert werden kann, manifestiert sich das vergleichsweise schlechtere Länderrating von Ungarn und Rumänien in einer eingeschränkten Verfügbarkeit von Finanzierungen bei entsprechend höheren Margen. Eine Sonderstellung nimmt nach wie vor Russland ein. Die Finanzierungskonditionen liegen unverändert signifikant über jenen der anderen Kernmärkte der IMMOFINANZ Group.

Für Projektentwicklungen ist, mit entsprechenden Auflagen, ausreichend Fremdkapital verfügbar. Die Margen während der Bauphase liegen über jenen für die Bestandsfinanzierung. Durch die Kombination einer Entwicklungsfinanzierung mit einer von vornherein vereinbarten Anschlussfinanzierung ist jedoch auch hier eine Optimierung möglich. Entscheidende Faktoren sind Kostensicherheit und Vorvermietung.

Durch die währungskongruente Finanzierung werden Wechselkursrisiken minimiert. Die IMMOFINANZ Group ist dementsprechend größtenteils in Euro finanziert, da die Mietverträge in der Regel ebenfalls in Euro abgeschlossen werden. Russland nimmt hier eine Sonderstellung ein, da sowohl Finanzierungen als auch Mietverträge zum Großteil in US-Dollar abgeschlossen werden.

Die Euro-Finanzierungen der IMMOFINANZ Group sind sowohl variabel als auch fix verzinst. Die Verzinsung orientiert sich primär an dem allgemeinen Zinsniveau des Euroraums sowie an der Laufzeit der jeweiligen Finanzierung. Das Zinsänderungsrisiko kann durch Abschluss von Zinsderivaten abgesichert werden (Details zu angewendeten Zinsabsicherungsinstrumenten finden Sie im Kapitel Finanzierungen auf Seite 78). Die Preisfeststellung von Zinsderivaten basiert primär auf den EUR-Swap-Sätzen, die eine erwartete Entwicklung des jeweiligen EURIBOR-Satzes widerspiegeln.

Portfoliobericht

Zum Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien in den Ländern Zentral- und Osteuropas. Ziel ist die Schaffung eines diversifizierten, risikooptimierten und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios.

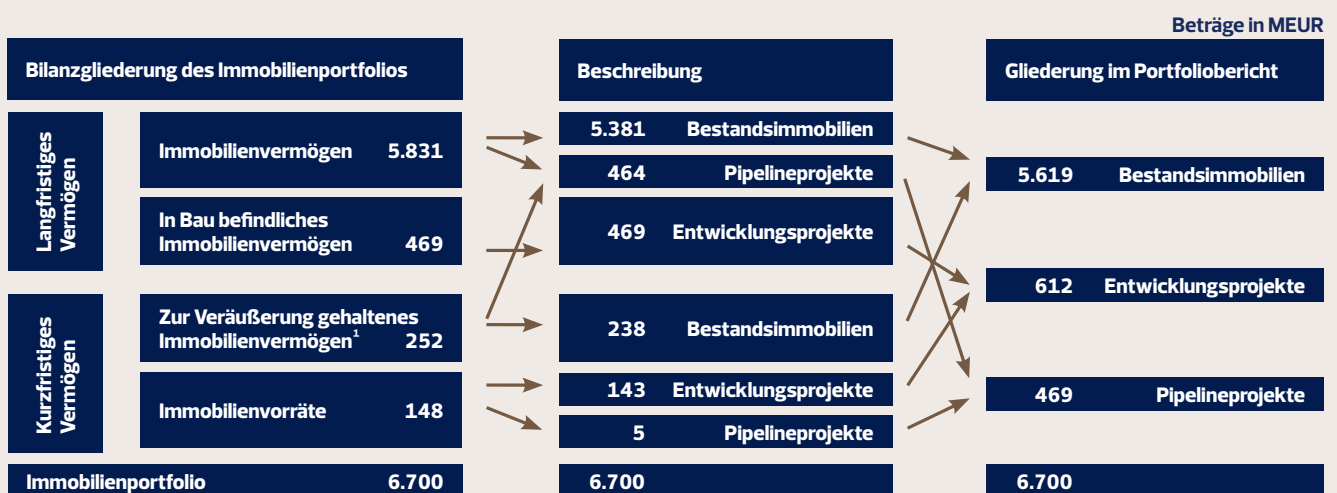
Mit dem Spin-off der BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 hat sich die IMMOFINANZ Group als gewerblicher Immobilienkonzern mit den Assetklassen Büro, Einzelhandel und Logistik in den acht Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, der Slowakei und Russland positioniert. Um in 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 (einschließlich Objekte mit größeren Modernisierungen) 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 30. April 2015 konkrete Verkaufspläne und eine zeitnahe Veräußerung dieser Immobilien wird angestrebt. Im Portfoliobericht sind diese Objekte in Höhe von EUR 238,4 Mio. in den Bestandsimmobilien und in Höhe von EUR 13,4 Mio. in den Pipelineprojekten enthalten.

Im Portfoliobericht werden sämtliche Immobilien der IMMOFINANZ Group unabhängig von der bilanziellen Klassifizierung dargestellt und entweder als Bestandsimmobilien (Mieteinnahmen generierende Immobilien), Entwicklungsprojekte (in Bau befindliche Projekte, größere Modernisierungen 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 30. April 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:



¹ Das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen ist in der Bilanz unter dem Posten zur Veräußerung gehaltenes kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 251,8 Mio. enthalten.

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 30. April 2015 folgendermaßen zusammen:

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	182	1.308,0	2,1	36,4	1.346,5	20,1%
Deutschland	38	426,3	238,6	14,8	679,7	10,1%
Tschechien	28	402,9	42,4	36,5	481,7	7,2%
Ungarn	38	482,5	1,9	36,7	521,1	7,8%
Polen	28	361,7	268,3	7,5	637,5	9,5%
Rumänien	87	665,8	18,3	265,1	949,2	14,2%
Russland	6	1.566,5	0,0	0,0	1.566,5	23,4%
Slowakei	19	199,2	26,9	17,0	243,1	3,6%
Nicht-Kernländer	52	206,2	13,4	54,9	274,4	4,1%
IMMOFINANZ Group	478	5.619,0	612,0	468,9	6.699,9	100,0%
		83,9%	9,1%	7,0%	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 30. April 2015 EUR 6.699,9 Mio. Davon entfällt der überwiegende Teil mit EUR 5.619,0 Mio. oder 83,9% auf Bestandsimmobilien. Aus aktiven Entwicklungsprojekten stammen EUR 612,0 Mio. oder 9,1% des Buchwerts des Immobilienportfolios. Ein Buchwert in Höhe von EUR 468,9 Mio. oder 7,0% entfällt auf die Projektpipeline, die temporär eingestellte sowie zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhaltet.

Der Schwerpunkt des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ Group liegt mit 23,4% in Russland, gefolgt von den Ländern Österreich mit 20,1% und Rumänien mit 14,2%. Deutschland liegt mit 10,1% 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. Hohe Qualität und ein guter Standort sind in diesem Geschäftsfeld die Grundvoraussetzungen. Bei der Auswahl der Objekte wird insbesondere auf die Erfüllung von internationalen Standards geachtet. Mit einem 18,6%-Anteil am Gesamtportfolio bildet das International High-Class Office Portfolio eine wesentliche Einnahmequelle. Zu diesem Geschäftsfeld zählen u.a. der *City Tower Vienna* (Wien, Österreich), das ebenfalls zu 100% vermietete *BB Centrum Gamma* (Prag, Tschechien) sowie *IO-1* und *Park Postepu* (Warschau, Polen).

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 8,8% am Gesamtportfolio liegt der Fokus auf den stabilen Märkten in Österreich und Deutschland.

Die Objekte des Geschäftsfelds **Secondary Office CEE** befinden sich ausschließlich in den Hauptstädten Zentral- und Osteuropas. Mit einem Anteil von rund 9,4% am Gesamtportfolio richtet sich auch dieser Bereich insbesondere an kostenbewusste 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 Zielportfolio 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 32,1%-Anteil am Gesamtportfolio sind diese erstklassigen Einkaufszentren mit internationalen Mietern ausschließlich an stark frequentierten Standorten zu finden mit hohen Ansprüchen an Größe, Qualität, Lage und den Mietermix. 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 Objekt im Retail-Portfolio der IMMOFINANZ Group darstellt, das Moskauer Shopping Center *GOODZONE* sowie das im März 2015 eröffnete *Tarasy Zamkowe* in Lublin, Polen.

Mit VIVO! hat die IMMOFINANZ Group eine neue Shopping Center Marke entwickelt. VIVO! Einkaufszentren sollen typischerweise aus mindestens 15.000 m² vermietbarer Fläche vorwiegend auf einer Ebene bestehen und in Städten errichtet werden, die ein Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Einwohnern aufweisen. Das erste VIVO! Shopping Center wurde im Oktober 2014 im polnischen Piła eröffnet. Das zweite, bereits in Bau befindliche Center wird voraussichtlich im 4. Quartal 2015 in Stalowa Wola, eine im Südosten Polens gelegene Stadt, fertiggestellt. Im Jänner 2015 erfolgte der Startschuss für das dritte VIVO!-Projekt in der südpolnischen Stadt Krosno mit einer geplanten Eröffnung im 1. Quartal 2017. Da das VIVO!-Konzept – ähnlich wie die STOP.SHOP.s (siehe unten) – einen hohen Standardisierungsgrad aufweist, eignet es sich für einen standardisierten Roll-out. Die Entwicklung weiterer VIVO!-Standorte ist daher vorgesehen und bereits in Planung.

Das Geschäftsfeld **STOP.SHOP./Retail Park** umfasst Fachmarktzentren in Österreich und Osteuropa, die für ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix stehen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf rund 7,4%. Die Objekte befinden sich überwiegend an Standorten mit Einzugsgebieten von 30.000 bis 150.000 Einwohnern und bestehen typischerweise aus mindestens 3.000 m² vermietbarer Fläche auf einer Ebene. Die IMMOFINANZ Group hat im Jahr 2002 die Marke STOP.SHOP. eingeführt und seither erfolgreich in CEE und Österreich etabliert. 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. Auch ist die Expansion in Serbien und Rumänien vorgesehen. Der erste STOP.SHOP. in Serbien wurde im April in Čačak eröffnet.

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 Zielformat der IMMOFINANZ Group passen. Im Geschäftsfeld **Opportunistic Retail** sind daher jene Einzelhandelsobjekte zusammengefasst, die kurz- und mittelfristig für den Verkauf vorgesehen sind. Rund 3,7% des Gesamtportfolios sind dieser Kategorie zugeordnet.

Logistik

Die Logistikaktivitäten in Westeuropa sind im Geschäftsfeld **Logistics West** zusammengefasst. Dazu zählte im Berichtszeitraum beispielsweise die Deutsche Lagerhaus, ein Tochterunternehmen der IMMOFINANZ Group. Rund 6,5% 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 Rumänien, Ungarn, Russland, Polen und der Slowakei. Durch die Vernetzung mit dem Logistics West Portfolio ist die IMMOFINANZ Group in der Lage, Mietern in weiten Teilen Europas Logistikflächen aus einer Hand anzubieten.

Seit Ende April 2015 bündelt die IMMOFINANZ Group ihre Aktivitäten im Logistikbereich unter der Marke LOG.IQ. Diese umfasst die Standorte der 100%-Tochter Deutsche Lagerhaus (DLG) ebenso wie die Aktivitäten in den osteuropäischen Ländern, die bislang unter LOG Center firmierten. Zum 30. April 2015 befinden sich rund 70% der Logistikimmobilien der LOG.IQ in Deutschland und rund 30% in CEE.

Sonstige

Das Geschäftsfeld **Sonstige** mit einem Anteil von rund 7,8% 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 *Hotel Leonardo* in Wien fällt in diesen Bereich. Dieses ist nach Ende des Berichtszeitraums verkauft worden, ebenso wie einige der in Wien gelegenen Wohnimmobilien.

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

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group setzt sich zum 30. April 2015 wie folgt zusammen:

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Intern. High-Class Office	24	996,3	219,6	28,8	1.244,7	18,6%
Secondary Office AT/DE	26	551,4	7,5	33,8	592,8	8,8%
Secondary Office CEE	31	537,2	30,0	64,3	631,4	9,4%
Opportunistic Office	22	179,2	0,0	0,0	179,2	2,7%
Büro	103	2.264,0	257,1	126,9	2.648,0	39,5%
Quality Shopping Center	17	1.964,6	183,8	0,4	2.148,8	32,1%
STOP.SHOP./Retail Park	65	463,3	26,7	8,9	498,9	7,4%
Opportunistic Retail	113	165,1	0,0	83,7	248,8	3,7%
Einzelhandel	195	2.593,0	210,5	92,9	2.896,4	43,2%
Logistics West	51	422,7	3,0	12,3	438,1	6,5%
Logistics East	28	145,3	0,0	47,3	192,6	2,9%
Logistik	79	568,0	3,0	59,6	630,6	9,4%
Sonstige	101	193,9	141,3	189,5	524,8	7,8%
IMMOFINANZ Group	478	5.619,0	612,0	468,9	6.699,9	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 30. April 2015 insgesamt EUR 6.699,9 Mio. Dabei liegt der Schwerpunkt mit 32,1% im Geschäftsfeld Quality Shopping Center, gefolgt von International High-Class Office mit 18,6% und Secondary Office CEE mit 9,4%.

Bestandsimmobilien

Bestandsimmobilien sind jene Immobilien, die von der IMMOFINANZ Group per 30. April 2015 zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. Das Bestandsimmobilienportfolio repräsentiert einen Buchwert in Höhe von EUR 5.619,0 Mio. und somit 83,9% 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	165	1.308,0	23,3%	660.051	552.971	83,8%
Deutschland	28	426,3	7,6%	804.776	721.423	89,6%
Tschechien	22	402,9	7,2%	253.160	210.916	83,3%
Ungarn	30	482,5	8,6%	390.126	319.300	81,8%
Polen	14	361,7	6,4%	196.313	144.845	73,8%
Rumänien	20	665,8	11,8%	387.512	337.245	87,0%
Russland	6	1.566,5	27,9%	318.916	271.797	85,2%
Slowakei	13	199,2	3,5%	115.870	105.087	90,7%
Nicht-Kernländer	32	206,2	3,7%	151.845	97.178	64,0%
IMMOFINANZ Group	330	5.619,0	100,0%	3.278.567	2.760.761	84,2%

	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	75,1	5,7%	546,6	2,5%	3,2%	41,8%
Deutschland	31,7	7,4%	248,1	1,9%	3,3%	58,2%
Tschechien	27,9	6,9%	151,8	2,5%	2,9%	37,7%
Ungarn	28,9	6,0%	181,2	2,2%	2,5%	37,6%
Polen	22,6	6,2%	218,6	2,2%	3,4%	60,4%
Rumänien	45,8	6,9%	226,3	3,6%	4,5%	34,0%
Russland	140,2	9,0%	737,4	7,2%	7,2%	47,1%
Slowakei	14,7	7,4%	89,9	3,4%	3,7%	45,1%
Nicht-Kernländer	18,5	9,0%	93,6	2,8%	3,4%	45,4%
IMMOFINANZ Group	405,3	7,2%	2.493,6	3,9%	4,5%	44,4%
Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	14,5		377,7	2,2%	2,4%	
Im GJ 2014/15 veräußerte Immobilien	6,5		0,0	0,0%	0,0%	
Beteiligungsfinanzierung	0,0		254,7	1,1%	2,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		1.058,0	3,1%	3,6%	
IMMOFINANZ Group	426,3		4.184,0	3,4%	3,9%	
Liquide Mittel und BUWOG Umtauschanleihe 2014–2019 (im Geld)			-815,7			
IMMOFINANZ Group			3.368,3			50,3%

¹ Mieterlöse im GJ 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.

Die IMMOFINANZ Group hält zum 30. April 2015 330 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 3.278.567 m², die eine Rendite von 7,2% erwirtschaften.

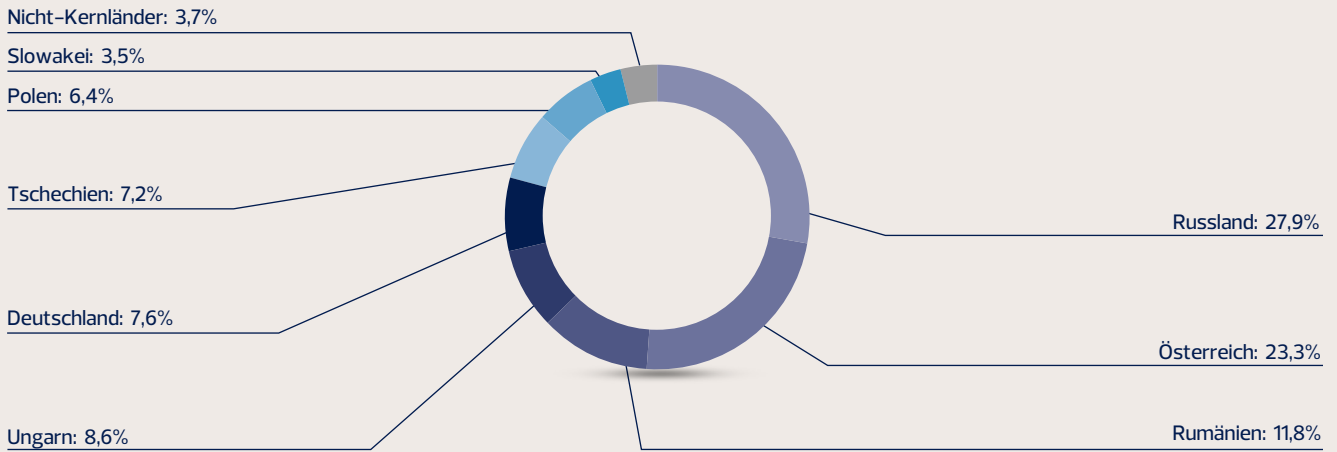
Der Auslastungsgrad der Bestandsimmobilien beträgt zum 30. April 2015 84,2%. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt der Bestandsimmobilien in den Ländern Russland (EUR 1.566,5 Mio.), Österreich (EUR 1.308,0 Mio.) und Rumänien (EUR 665,8 Mio.).

Die Bestandsimmobilien aller Nicht-Kernländer umfassen EUR 206,2 Mio.

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group gemessen am Buchwert stellt sich zum 30. April 2015 wie folgt dar:

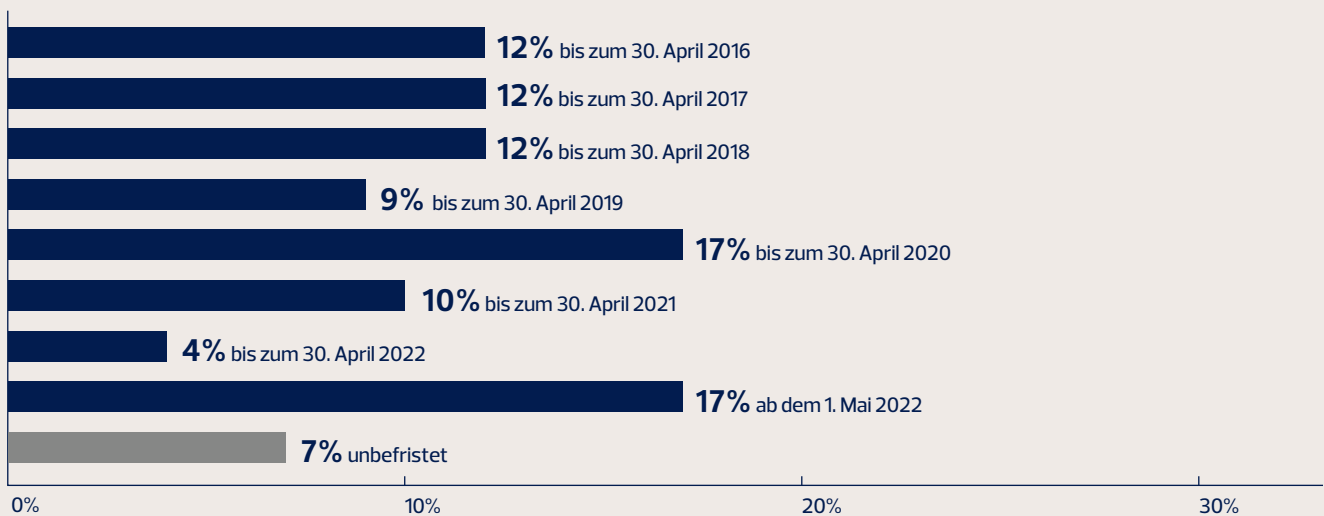
Länderverteilung Bestandsimmobilienportfolio – per 30. April 2015

Buchwert in %



Das Mietauslaufprofil der Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group setzt sich zum 30. April 2015 wie folgt zusammen:

Mietauslaufprofil IMMOFINANZ

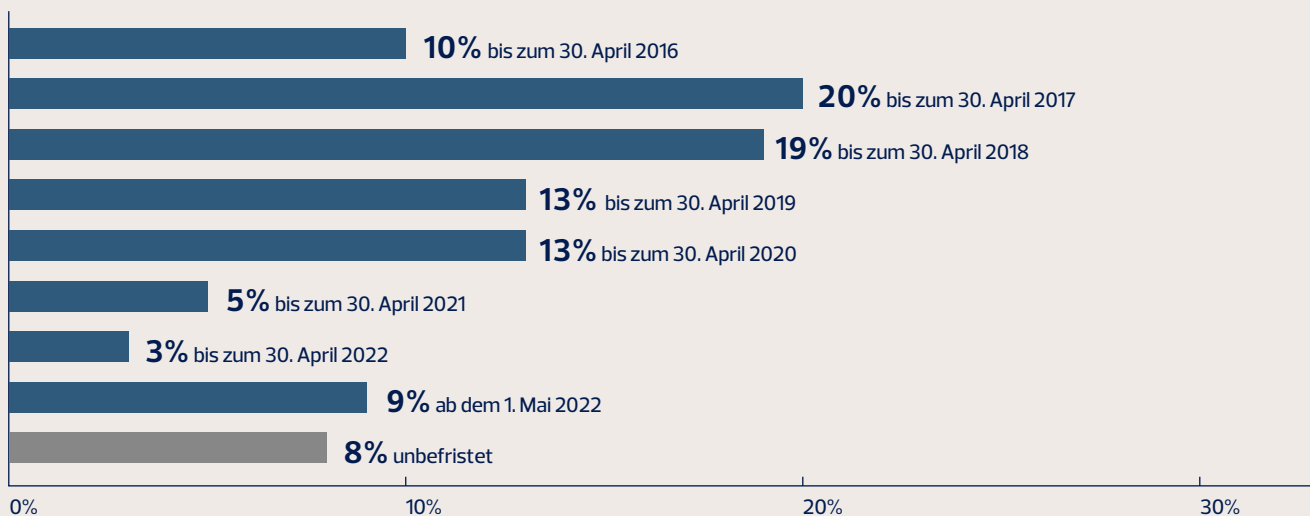


Büro

Der Buchwert der 80 Bürobestandsimmobilien beträgt zum 30. April 2015 EUR 2.264,0 Mio. und umfasst somit 40,3% des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ Group. Die vermietbare Fläche dieses Büroportfolios beträgt 1.101.379 m² und ist zu 75,0% ausgelastet. Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres 2014/15 betrugen EUR 128,9 Mio. und erzielten eine Rendite von 5,7%.

Regional ist die IMMOFINANZ Group mit ihrem Bürobestand schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 912,8 Mio.), Rumänien (EUR 334,1 Mio.) und Tschechien (EUR 271,2 Mio.) vertreten. Dabei zählen der *City Tower Vienna* in Wien, Österreich, sowie das *IO-1* in Warschau, Polen, und das *BB Centrum Gamma* in Prag, Tschechien, zu den bedeutendsten Immobilien des Büroportfolios.

Mietauslaufprofil Bürosektor



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2015:

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	16	996,3	44,0%	408.043	314.365	77,0%
Secondary Office AT/DE	19	551,4	24,4%	234.828	176.847	75,3%
Secondary Office CEE	23	537,2	23,7%	328.890	248.227	75,5%
Opportunistic Office	22	179,2	7,9%	129.618	86.912	67,1%
IMMOFINANZ Group	80	2.264,0	100,0%	1.101.379	826.351	75,0%

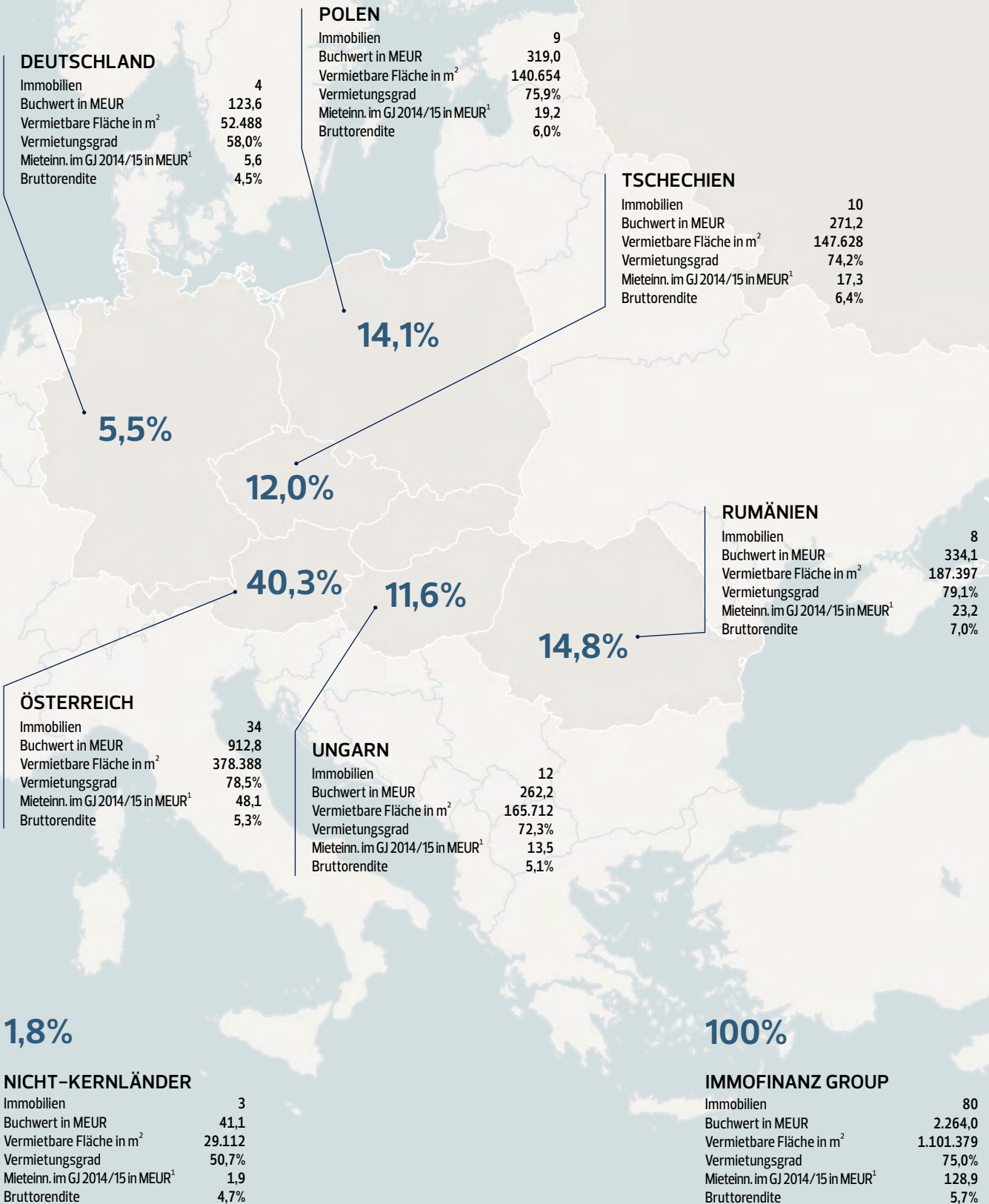
	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Intern. High-Class Office	54,1	5,4%	492,5	2,2%	3,4%	49,4%
Secondary Office AT/DE	29,4	5,3%	301,2	2,4%	3,1%	54,6%
Secondary Office CEE	34,3	6,4%	181,1	2,7%	3,3%	33,7%
Opportunistic Office	11,1	6,2%	62,1	2,9%	3,2%	34,6%
IMMOFINANZ Group	128,9	5,7%	1.036,8	2,4%	3,3%	45,8%

¹ Mieterlöse im GJ 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.

Der Bürosektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio



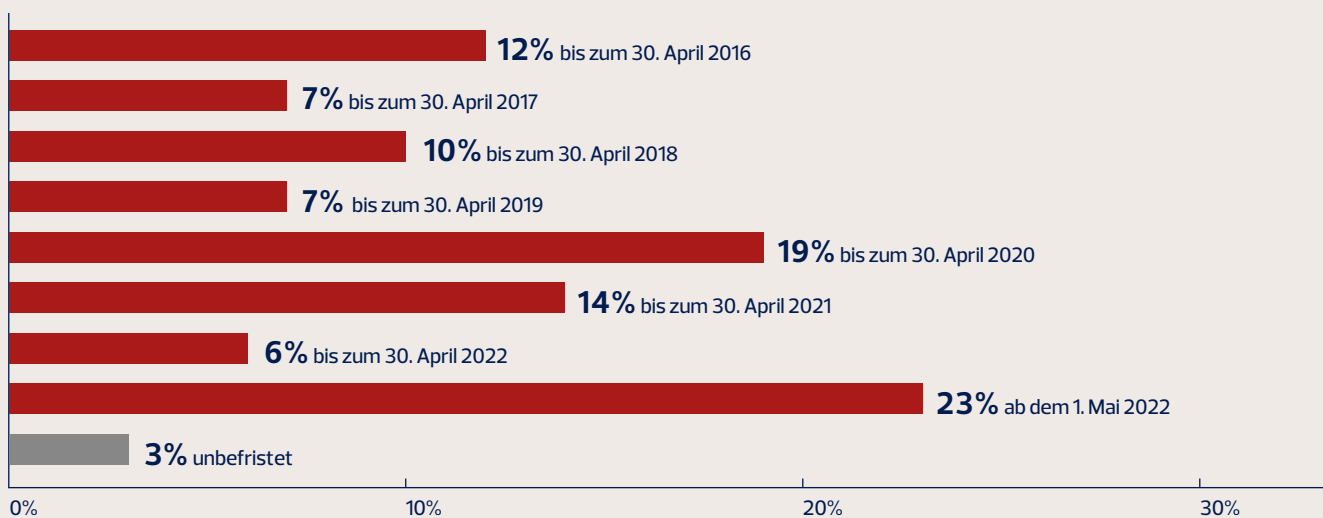
¹ Mieterlöse im GJ 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Einzelhandel

Der Buchwert der 160 Einzelhandelsbestandsimmobilien beträgt EUR 2.593,0 Mio. und umfasst somit 46,1% des Bestandsimmobilienportfolios. Die Auslastung per 30. April 2015 liegt bei 92,0%. Bei Mieteinnahmen in der Höhe von EUR 218,7 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15 ergibt sich daraus eine Rendite von 8,4%.

Gemessen am Buchwert zum 30. April 2015 sind die bedeutendsten Märkte in der Assetklasse Einzelhandel Russland mit EUR 1.536,5 Mio., Rumänien mit EUR 292,6 Mio. und Österreich mit EUR 216,1 Mio. Die bedeutendsten 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 März 2015 wurde das Shopping Center *Taraszy Zamkowe* im polnischen Lublin eröffnet. Es handelt sich dabei um ein qualitativ hochwertiges Einkaufszentrum mit rund 38.000 m² vermietbarer Fläche mitten im Stadtzentrum von Lublin.

Mietauslaufprofil Einzelhandelssektor



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2015:

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	1.964,6	75,8%	479.110	429.814	89,7%
STOP.SHOP./Retail Park	51	463,3	17,9%	338.891	324.203	95,7%
Opportunistic Retail	97	165,1	6,4%	203.502	185.928	91,4%
IMMOFINANZ Group	160	2.593,0	100,0%	1.021.503	939.945	92,0%

	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Quality Shopping Center	166,3	8,5%	858,2	6,6%	6,6%	43,7%
STOP.SHOP./Retail Park	35,8	7,7%	208,9	2,7%	2,9%	45,1%
Opportunistic Retail	16,6	10,0%	23,9	2,4%	2,5%	14,5%
IMMOFINANZ Group	218,7	8,4%	1.091,0	5,8%	5,8%	42,1%

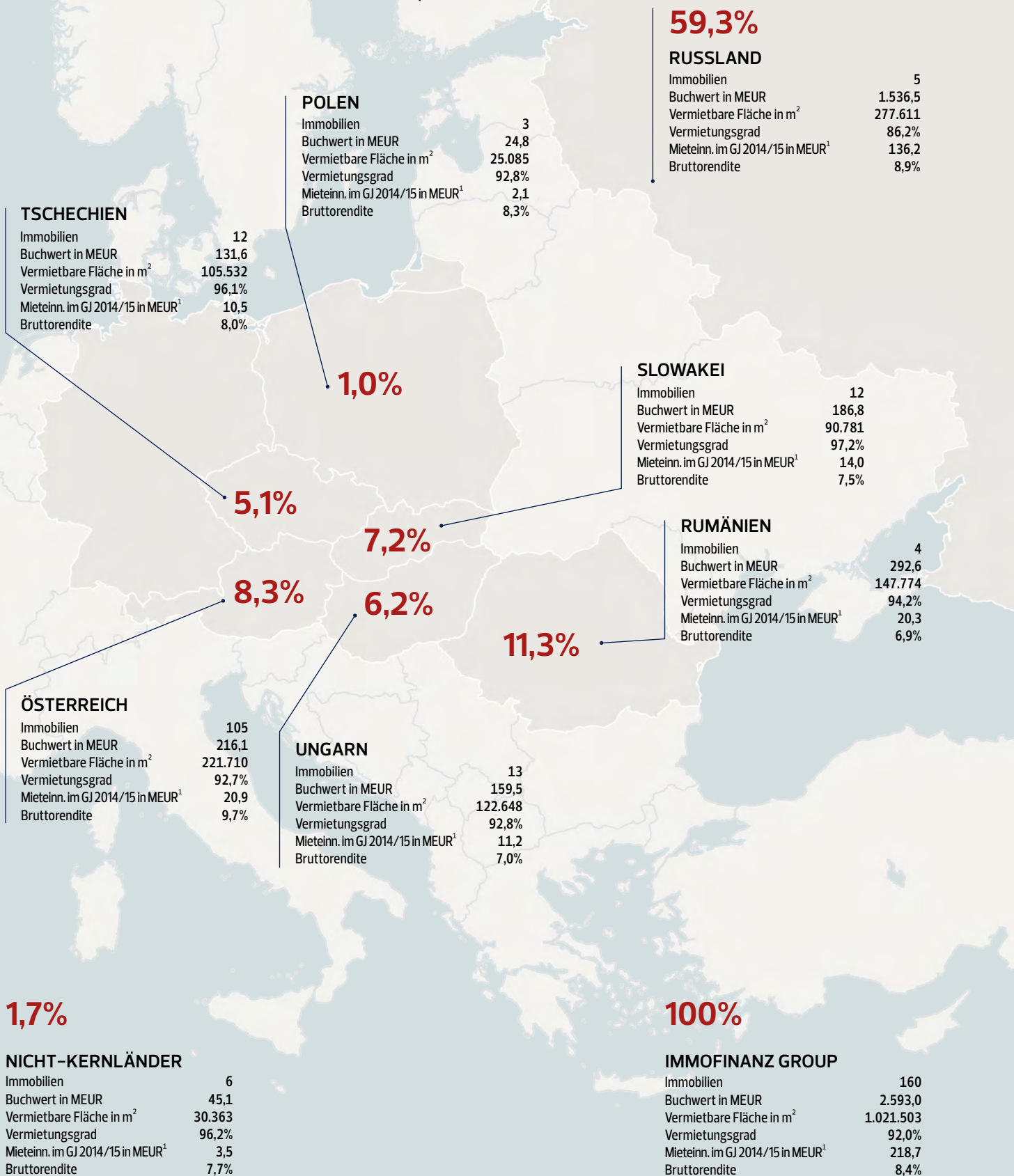
¹ Mieterlöse im GJ 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

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



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio



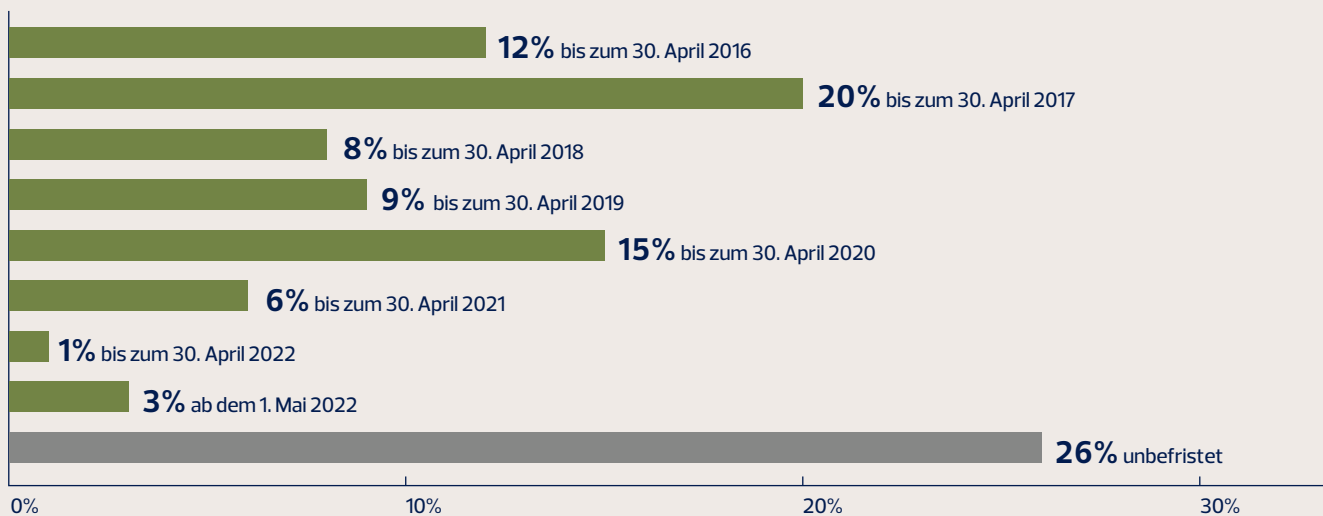
¹ Mieterlöse im GJ 2014/15 auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Logistik

Der Buchwert der 59 Logistikbestandsimmobilien beträgt EUR 568,0 Mio. und umfasst somit 10,1% des Bestandsimmobilienportfolios. Innerhalb der Kernmärkte erzielt das Unternehmen mit 13,4% die höchste Rendite in Russland. Die Auslastung des Logistikportfolios beträgt zum Stichtag 86,1%. Seit Ende April 2015 bündelt die IMMOFINANZ Group ihre Logistikimmobilien unter der Marke LOG.IQ, das Rebranding der Immobilien wird in den nächsten Monaten erfolgen.

Innerhalb des gesamten Logistikbestandsportfolios liegt der am Buchwert gemessene Schwerpunkt mit 53,3% in Deutschland.

Mietauslaufprofil Logistiksektor



Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2015:

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Logistics West	47	422,7	74,4%	844.658	744.187	88,1%
Logistics East	12	145,3	25,6%	251.074	199.762	79,6%
IMMOFINANZ Group	59	568,0	100,0%	1.095.732	943.950	86,1%

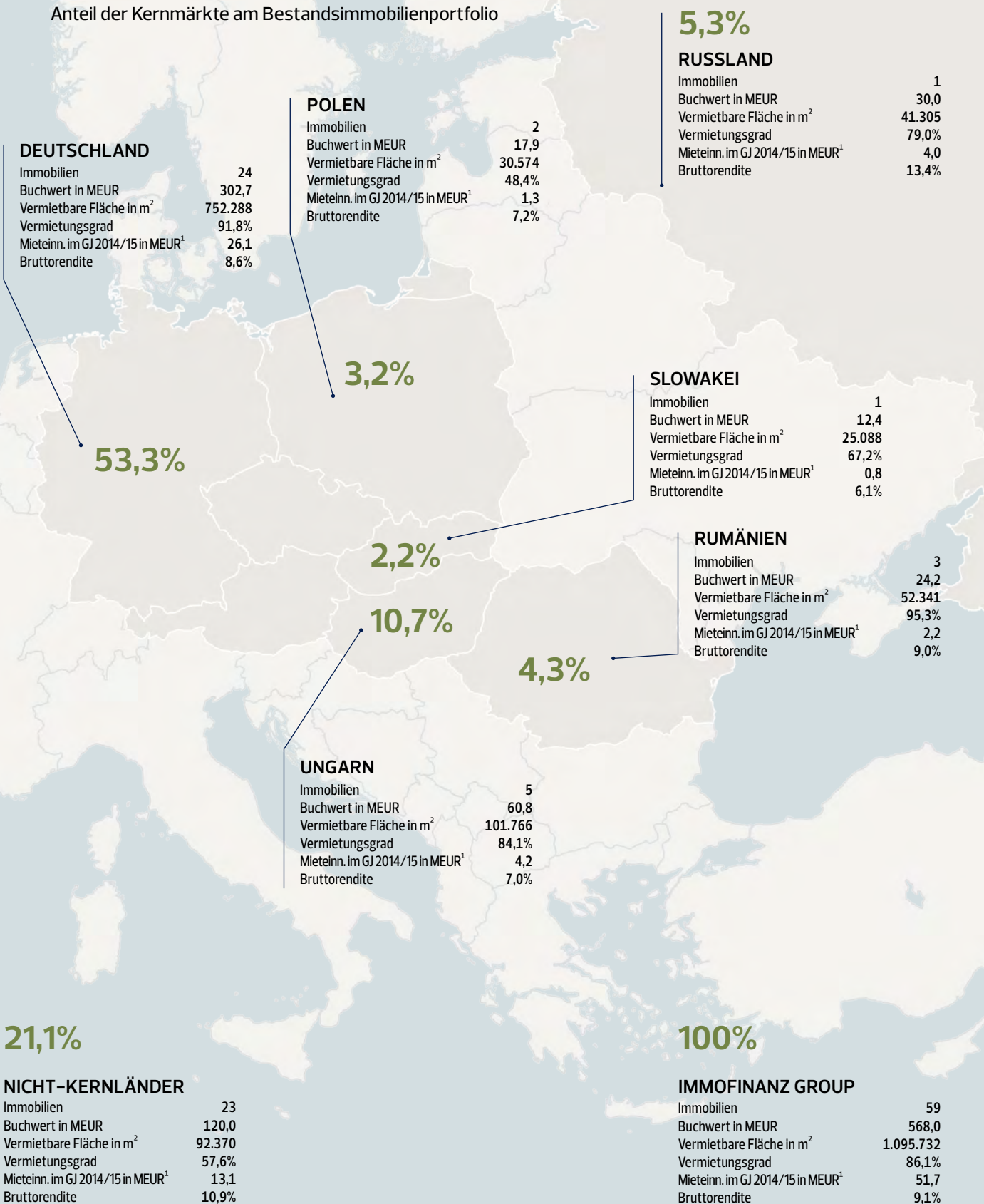
	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Logistics West	39,2	9,3%	212,9	2,0%	3,7%	50,4%
Logistics East	12,5	8,6%	71,6	3,3%	3,8%	49,3%
IMMOFINANZ Group	51,7	9,1%	284,4	2,3%	3,7%	50,1%

¹ Mieterlöse im GJ 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.

Der Logistiksektor in den IMMOFINANZ-Kernmärkten

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio



¹ Mieterlöse im GJ 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 193,9 Mio. und umfasst somit 3,5% des Bestandsimmobilienportfolios. Die Mieteinnahmen des Geschäftsjahres 2014/15 betrugen EUR 6,2 Mio. und generierten eine Rendite von 3,2%.

Unter Sonstige sind zum Großteil österreichische Wohnimmobilien dargestellt, die als Teil einer im Mai 2015 ausgelaufenen CMBS Finanzierungsstruktur gehalten wurden. Im Juni 2015 wurden daraus acht Wohnimmobilien an eine österreichische Versicherungsgruppe verkauft. Auch die restlichen in diesem Segment gebündelten Immobilien sind für den Verkauf vorgesehen, da sie nicht zum strategischen Kernbereich der IMMOFINANZ Group gehören.

Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2015:

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Sonstige	31	193,9	100,0%	59.954	50.515	84,3%
IMMOFINANZ Group	31	193,9	100,0%	59.954	50.515	84,3%

	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR ¹	Bruttorendite in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Sonstige	6,2	3,2%	81,3	3,6%	3,8%	41,9%
IMMOFINANZ Group	6,2	3,2%	81,3	3,6%	3,8%	41,9%

¹ Mieterlöse im GJ 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.

Entwicklungsprojekte

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

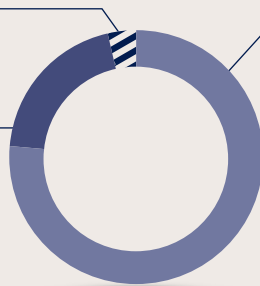
IMMOFINANZ Group Entwicklungsprojekte

Buchwert gesamt: MEUR 612,0

Bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen: 3,6%
Buchwert: MEUR 21,9

In Bau befindliche Entwicklungsprojekte: 76,7%
Buchwert: MEUR 469,1

In Bau befindliche Eigentumswohnungen: 19,8%
Buchwert: MEUR 121,0



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

Auf in Bau befindliche Entwicklungsprojekte entfällt ein Buchwert in Höhe von EUR 469,1 Mio. bzw. 76,7% aller Entwicklungsprojekte. Diese Immobilien sollen nach Fertigstellung vermietet und als Bestandsimmobilien gehalten werden. Ein Anteil von 19,8% entfällt auf in Bau befindliche Eigentumswohnungen bzw. 3,6% 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	2,1	0,3%	1,8	1.919	4,3
Deutschland	6	1	238,6	39,0%	288,4	130.895	608,6
Tschechien	2	0	42,4	6,9%	9,1	29.756	61,8
Ungarn ¹	0	0	1,9	0,3%	1,9	2.080	4,1
Polen	12	4	268,3	43,8%	50,4	165.910	341,9
Rumänien	7	6	18,3	3,0%	67,0	69.316	97,7
Slowakei ²	2	0	26,9	4,4%	0,0	39.243	26,9
Nicht-Kernländer	5	2	13,4	2,2%	0,5	9.578	14,0
IMMOFINANZ Group	35	14	612,0	100,0%	419,1	448.697	1.159,3

¹ Erweiterung eines bestehenden STOP.SHOP.S

² Modernisierung von 2 bestehenden Büroimmobilien

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 Polen und Deutschland.

In den Entwicklungsprojekten sind 14 für den sofortigen Verkauf vorgesehene Projekte mit einem Buchwert von EUR 142,9 Mio. enthalten. Davon entfallen sechs Projekte auf fertiggestellte und noch nicht vollständig verkaufte Wohnimmobilienentwicklungen in Rumänien mit einem Buchwert von EUR 11,0 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 608,6 Mio., Polen mit EUR 341,9 Mio. und Rumänien mit EUR 97,7 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	7	0	219,6	35,9%	174,9	137.860	434,4
Secondary Office AT/DE	2	1	7,5	1,2%	47,3	29.232	61,9
Secondary Office CEE	2	0	30,0	4,9%	76,1	74.002	128,6
Quality Shopping Center	4	0	183,8	30,0%	29,1	95.073	219,9
STOP.SHOP./Retail Park	6	0	26,7	4,4%	7,5	22.281	36,0
Logistics West ¹	1	0	3,0	0,5%	0,0	0	3,0
Sonstige	13	13	141,3	23,1%	84,2	90.249	275,4
IMMOFINANZ Group	35	14	612,0	100,0%	419,1	448.697	1.159,3

¹ Ankauf eines Grundstücks

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 30. April 2015 wie folgt dar:

Projekt	Land	Hauptnutzungsart	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ² (gerundet)
Gerling Quartier	Deutschland	Büro/Sonstige (Wohnen)	68.000
Iride City Metrooffice ¹	Rumänien	Büro	52.000
VIVO! Stalowa Wola	Polen	Einzelhandel	33.000
FLOAT (vormals Casa Stupenda)	Deutschland	Büro	31.000
Riverpark	Polen	Sonstige (Wohnen)	29.000
RWTH Aachen	Deutschland	Büro	29.000
Polus Tower 2	Slowakei	Büro	23.000
Vinice	Tschechien	Büro	22.000
Nimbus	Polen	Büro	21.000

¹ Derzeit in Bau Phase I mit 20.000 m²

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

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	36,4	7,8%
Deutschland	4	14,8	3,2%
Tschechien	4	36,5	7,8%
Ungarn	8	36,7	7,8%
Polen	2	7,5	1,6%
Rumänien	60	265,1	56,5%
Slowakei	4	17,0	3,6%
Nicht-Kernländer	15	54,9	11,7%
IMMOFINANZ Group	113	468,9	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 30. April 2015 einen Buchwert in Höhe von EUR 468,9 Mio. Gemessen am Buchwert ist Rumänien mit EUR 265,1 Mio. der am stärksten gewichtete Kernmarkt, gefolgt von Ungarn mit EUR 36,7 Mio.

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen

Für die unter „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ klassifizierten Objekte existierten zum 30. April 2015 konkrete Verkaufspläne, eine zeitnahe Veräußerung dieser Immobilien wird angestrebt. Im Portfoliobericht sind diese Objekte in Höhe von EUR 238,4 Mio. in den Bestandsimmobilien und in Höhe von EUR 13,4 Mio. in den Pipelineprojekten enthalten.

Like-for-like-Betrachtung des IMMOFINANZ-Portfolios

Mieterlöse like-for-like

In den nachfolgenden Absätzen erfolgt eine Like-for-like-Betrachtung der Mieterlöse des Geschäftsjahres 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr. In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ Group waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Die Basis für die Like-for-like-Betrachtung im Geschäftsjahr 2014/15 sind 311 Bestandsimmobilien.

Die bereinigten Mieterlöse sanken im Geschäftsjahr 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr um 10% auf EUR 387,2 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die aktuelle Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ Group den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt. Im Jahresvergleich sind die bereinigten Mieterlöse aus Russland temporär um EUR 36,3 Mio. auf EUR 127,2 Mio. gesunken. Die Entwicklung der bereinigten Mieterlöse in Deutschland ist größtenteils auf objektspezifische Faktoren zurückzuführen (etwa Anstieg des Leerstands in einer nicht zum Kernportfolio zählenden Büroimmobilie, geplanter Leerstand in zwei Logistikimmobilien aufgrund einer anstehenden Modernisierung bzw. eines Neubaus). In Prag und Warschau kamen hohe Volumina an Neuflächen auf den Büromarkt, was zu einem gestiegenen Leerstand in einigen Büroimmobilien der IMMOFINANZ Group führte und zusätzlich Druck auf die Effektivmieten ausübte.

Bestandsimmobilien like-for-like	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. April 2015 in MEUR	Buchwert in %	Buchwert 30. April 2014 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2013/14 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse GJ 2014/15 zu GJ 2013/14 in MEUR	Bruttorendite GJ 2014/15 in %	Bruttorendite GJ 2013/14 in %
Österreich	163	1.282,9	24,3%	1.229,4	74,9	74,2	0,7	5,8%	6,0%
Deutschland	27	393,7	7,4%	370,8	30,8	33,1	-2,3	7,8%	8,9%
Tschechien	20	374,1	7,1%	400,5	27,0	27,8	-0,7	7,2%	6,9%
Ungarn	28	474,3	9,0%	479,6	28,3	28,9	-0,6	6,0%	6,0%
Polen	13	358,1	6,8%	396,1	22,3	24,3	-1,9	6,2%	6,1%
Rumänien	15	650,9	12,3%	658,2	45,7	47,0	-1,2	7,0%	7,1%
Russland	5	1.374,6	26,0%	1.537,4	127,2	163,5	-36,3	9,3%	10,6%
Slowakei	13	199,2	3,8%	206,4	14,7	14,8	-0,1	7,4%	7,2%
Nicht-Kernländer	27	182,4	3,4%	176,7	16,2	16,8	-0,6	8,9%	9,5%
IMMOFINANZ Group	311	5.290,2	100,0%	5.455,0	387,2	430,3	-43,1	7,3%	7,9%
Mieterlöse aus im GJ 2014/15 veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Entwicklungsprojekten					39,1				
IMMOFINANZ Group					426,3				

Bestandsimmobilien like-for-like	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. April 2015 in MEUR	Buchwert in %	Buchwert 30. April 2014 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2013/14 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse GJ 2014/15 zu GJ 2013/14 in MEUR	Bruttorendite GJ 2014/15 in %	Bruttorendite GJ 2013/14 in %
Büro	77	2.187,9	41,4%	2.244,4	127,7	133,6	-5,9	5,8%	6,0%
Einzelhandel	152	2.361,1	44,6%	2.518,2	202,0	237,2	-35,1	8,6%	9,4%
Logistik	58	565,7	10,7%	544,9	51,4	53,3	-1,9	9,1%	9,8%
Sonstige	24	175,5	3,3%	147,5	6,1	6,2	-0,2	3,5%	4,2%
IMMOFINANZ Group	311	5.290,2	100,0%	5.455,0	387,2	430,3	-43,1	7,3%	7,9%

Bewertung like-for-like

Die externen Gutachter führten die Bewertung der Immobilien der IMMOFINANZ zum 30. April 2015 und zum 31. Oktober 2014 durch. Die IMMOFINANZ Group bewertet zum 31. Juli und zum 31. Jänner ihre Immobilien intern durch das Asset Management bzw. Controlling. Das Geschäftsjahr 2014/15 ergab in einer Like-for-like-Betrachtung eine währungsbereinigte Abwertung des Immobilienportfolios um 3% oder EUR 159,9 Mio. Das Immobilienportfolio in Österreich und Deutschland verzeichnete dabei eine Aufwertung in Höhe von EUR 68,1 Mio. bzw. EUR 20,8 Mio. Diese Länder profitieren vom niedrigen Zinsniveau und der gestiegenen Nachfrage für Immobilien. Für die Abwertung des Russland-Portfolios waren primär temporär niedrigere Mieterlöse sowie ein Anstieg der Bewertungszinssätze ausschlaggebend. Dies ist eine Folge der Ungewissheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland. Weiters ergaben sich Wertänderungen einiger osteuropäischer Büroimmobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren. Dabei handelt es sich zum einen um einen höheren Kapitalaufwand für laufende und geplante Modernisierungen (Bratislava und Prag), zum anderen um einen temporär gestiegenen Leerstand in Folge des Auszugs größerer Mieter (Warschau). In Warschau wirkte sich zudem die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre auf die allgemeine Marktsituation in Form eines steigenden Leerstands aus.

Bestandsimmobilien like-for-like	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. April 2015 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte GJ 2014/15 in MEUR	Bewertungseffekte GJ 2014/15 in %
Österreich	163	1.282,9	24,3%	68,1	5,3%
Deutschland	27	393,7	7,4%	20,8	5,3%
Tschechien	20	374,1	7,1%	-26,1	-7,0%
Ungarn	28	474,3	9,0%	-7,4	-1,6%
Polen	13	358,1	6,8%	-40,9	-11,4%
Rumänien	15	650,9	12,3%	-8,7	-1,3%
Russland	5	1.374,6	26,0%	-163,1	-11,9%
Slowakei	13	199,2	3,8%	-7,8	-3,9%
Nicht-Kernländer	27	182,4	3,4%	5,3	2,9%
IMMOFINANZ Group	311	5.290,2	100,0%	-159,9	-3,0%

Bestandsimmobilien like-for-like	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. April 2015 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte GJ 2014/15 in MEUR	Bewertungseffekte GJ 2014/15 in %
Büro	77	2.187,9	41,4%	-45,4	-2,1%
Einzelhandel	152	2.361,1	44,6%	-164,1	-6,9%
Logistik	58	565,7	10,7%	18,4	3,3%
Sonstige	24	175,5	3,3%	31,1	17,7%
IMMOFINANZ Group	311	5.290,2	100,0%	-159,9	-3,0%

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ Group erstellt ihren Konzernabschluss zum 30. April 2015 entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) unter Anwendung der Methode des beizulegenden Zeitwerts. Damit ist eine regelmäßige Neubewertung des Immobilienvermögens durch unabhängige Experten erforderlich. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den EPRA-Empfehlungen („EPRA's Best Practices Policy Recommendations“) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Details zur Bewertungsmethodik sind dem Konzernabschluss Kapitel 2.3.3 zu entnehmen.

Für die Immobilienbewertung zum Stichtag 30. April 2015 hat die IMMOFINANZ Group die folgenden externen und unabhängigen Gutachter wiederbestellt:

Jones Lang LaSalle

Die Liegenschaften der IMMOFINANZ Group in den Regionen CEE, SEE und CIS werden von Jones Lang LaSalle (JLL) bewertet. JLL bietet spezialisierte Leistungen für Immobilieneigentümer, -nutzer und -investoren an. Mit über 230 Büros in 80 Ländern und rund 58.000 Mitarbeitern weltweit erwirtschaftete das Unternehmen zuletzt einen jährlichen Bruttoumsatz von USD 5,4 Mrd. JLL bietet seinen Klienten auch Management- und Outsourcing-Dienstleistungen für ihr Immobilienportfolio, das zurzeit rund 316 Mio. m² umfasst. 2014 wurden Verkaufs-, Ankaufs- und Finanztransaktionen von insgesamt rund USD 118,0 Mrd. abgeschlossen. LaSalle Investment Management, das Investment-Management-Geschäft von JLL, verwaltet ein Vermögen in der Höhe von rund USD 55,3 Mrd.¹

BNP Paribas Real Estate Consult

Mit der Bewertung der Immobilien in den Niederlanden und Deutschland hat die IMMOFINANZ Group die BNP Paribas Real Estate Consult GmbH (BNPP REC) beauftragt. Darüber hinaus bewertet BNPP REC auch das gewerbliche Immobilienportfolio in Österreich. Das Unternehmen berät seit über 20 Jahren nationale und internationale Investoren, Eigentümer und sonstige Firmen bei der Entwicklung und Optimierung ihrer Immobilien. BNPPRE ist mit weltweit mehr als 180 Büros in 38 Ländern präsent, wobei es eigene Niederlassungen in 17 Ländern gibt und weitere 21 Länder mithilfe von Kooperationen abgedeckt werden.²

CB Richard Ellis

Die IMMOFINANZ Group hat CB Richard Ellis (CBRE) mit der Bewertung der nach dem BUWOG Spin-off im Konzern verbliebenen österreichischen Wohnimmobilien sowie einzelner Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Österreich beauftragt. Gemessen am Jahresumsatz 2014 ist das Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles laut eigenen Angaben der weltgrößte Dienstleister im gewerblichen Immobiliensektor. Mit rund 52.000 Mitarbeitern in ca. 372 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE für Eigentümer, Investoren und Nutzer tätig. CBRE Residential Valuation Germany ist einer der Marktführer für die Bewertung von Wohnimmobilienbeständen in Deutschland und Österreich. 2014 wurden rund 850.000 Wohneinheiten mit einem Volumen von ca. EUR 48,0 Mrd. bewertet.

Entwicklung der Immobilienbewertung im Geschäftsjahr 2014/15

Das Geschäftsjahr 2014/15 zeigt eine gesamte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens von EUR -312,3 Mio. Diese betrifft mit EUR -197,0 Mio. das Russland-Portfolio, wobei primär temporär niedrigere Mieterlöse sowie ein Anstieg der Bewertungszinssätze ausschlaggebend waren. Dies ist eine Folge der Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland. Weiters ergaben sich Wertänderungen bei einigen osteuropäischen Büroimmobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren. Dabei handelt es sich zum einen um einen höheren Kapitalaufwand für laufende und geplante Modernisierungen (Bratislava und Prag), zum anderen um einen temporär gestiegenen Leerstand infolge des Auszugs größerer Mieter (Warschau). In Polen wirkte sich zudem die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre auf die allgemeine Marktsituation aus und hatte einen steigenden Leerstand zur Folge. Das Immobilienvermögen in Deutschland und Österreich verzeichnete eine währungsbereinigte Aufwertung in Höhe von insgesamt EUR 61,2 Mio. Diese Länder profitieren derzeit besonders vom niedrigen Zinsniveau und der gestiegenen Nachfrage für Immobilien.

Zum 30. April 2015 haben die oben genannten Gutachter folgende Anteile am gesamten Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group bewertet:

Gutachter	Buchwert zum 30. April 2015 in MEUR	in %
Jones Lang LaSalle	4.542,2	67,8%
BNP Paribas Real Estate Consult	1.767,9	26,4%
CB Richard Ellis	129,1	1,9%
Zum Verkaufspreis bilanzierte Immobilien ³	251,8	3,8%
Interne Immobilienbewertung	8,9	0,1%
IMMOFINANZ Group	6.699,9	100,0%

¹ www.jll.com

² www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/unternehmen/uber-uns/immobilienzyklus-p_57658.html

³ Immobilien, die nach dem Bilanzstichtag veräußert werden, sind gemäß IFRS 5 zum voraussichtlichen Verkaufspreis zu bilanzieren.

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

Finanzierungen

Wie in den vorangegangenen Geschäftsjahren setzte die IMMOFINANZ Group auch 2014/15 sämtliche fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Projektentwicklungen plangemäß um. Im Berichtszeitraum getätigte Akquisitionen wurden durch Aufnahme entsprechender Fremdmittel finanziert. Darüber hinaus gelang es, durch Aufstockungen zusätzliche liquide Mittel für den Konzern sicherzustellen.

Planmäßige und vorzeitige Rückführungen

Im Rahmen des Verkaufs eines großvolumigen Kreditportfolios durch die Volksbank Rumänien konnte mit dem Erwerber des Portfolios eine vorzeitige Rückführung eines ehemaligen „Land Loans“ mit attraktivem Abschlag vereinbart werden. Es handelt sich dabei um eine der letzten reinen Grundstücksfinanzierungen für ein Pipelineprojekt in Bukarest, Rumänien, dessen Refinanzierung erst im Rahmen einer Projektentwicklung geplant ist. Im letzten Quartal des Geschäftsjahres konnte ein weiteres Finanzierungsportfolio für Bestandsobjekte in Polen und Tschechien deutlich unter Nominale zurückgekauft werden, für sämtliche darin enthaltenen Objekte liegen bereits verbindliche Refinanzierungsangebote vor, welche im Laufe des Geschäftsjahres 2015/16 umgesetzt werden.

Ebenfalls kurz vor Ende des Geschäftsjahres erfolgte die Rückführung von bestehenden Finanzierungsgeschäften mit eigenen Aktien über ein Volumen von EUR 150,0 Mio. Im Vorfeld veräußerte die IMMOFINANZ AG rund 9% der eigenen Aktien an die finanzierenden Banken bei einem gleichzeitig vereinbarten Rückerwerb am Ende der Laufzeit zum gleichen Preis.

Restrukturierungen, Umschuldungen & „Pre-Fundings“

Im Berichtszeitraum fand weiters die Umstrukturierung und Prolongation einer großvolumigen Development- und Bestandsfinanzierung für das Projekt *Gerling Quartier*, das derzeit größte Quartiersentwicklungsprojekt der IMMOFINANZ Group in Köln, Deutschland, statt. Für dieses gemischt genutzte Projekt konnten die noch erforderlichen Fremdmittel bis zur Fertigstellung des letzten Bauabschnitts zu verbesserten Konditionen gesichert werden.

Die laufende Abwicklung einer finanzierenden Bank machte die Umschuldung einer Bestandsfinanzierung für das Büroobjekt *Crown Point* in Warschau, Polen, erforderlich, welche bei gleichzeitiger Aufstockung erfolgreich umgesetzt wurde.

Um das derzeit günstige Marktumfeld zu nutzen, wird laufend die Möglichkeit eines sogenannten „Pre-Fundings“ zur Optimierung der Finanzierungskosten geprüft. Dies umfasst die Refinanzierung noch nicht fälliger Finanzverbindlichkeiten bereits während der Laufzeit. So konnten für die Finanzierungen von insgesamt drei Büroobjekten in Wien sowohl eine das Volumen betreffende Aufstockung als auch eine maßgebliche Laufzeitverlängerung bei gleichzeitiger Reduktion der Finanzierungskosten vereinbart werden.

Akquisitions- und Neufinanzierungen

Im 1. Quartal erfolgte die erfolgreiche und langfristige Finanzierung von vier bislang unbelasteten, im vergangenen Geschäftsjahr erworbenen Fachmarktzentren in Slowenien. Diese befinden sich in den Städten Celje, Velenje, Domžale und Postojna und erweitern das bestehende STOP.SHOP.-Portfolio der IMMOFINANZ Group um rund 13.000 m².

Ein weiteres Highlight stellte die Sicherung einer langfristigen Bestandsfinanzierung für das erste Shopping Center der neuen Marke VIVO! in Piła, Polen, dar. Das Einkaufszentrum wurde im Oktober 2014 eröffnet und verfügt über rund 24.000 m² Verkaufsfläche, die Gesamtinvestitionskosten betragen rund EUR 32,0 Mio.

Für ein zuvor unbelastetes Logistikobjekt in Dunaharaszti, Ungarn, konnte ebenso eine langfristige Bestandsfinanzierung abgeschlossen werden.

Refinanzierungen, Prolongationen & Aufstockungen

Ein Refinanzierungsschwerpunkt im Retail-Bereich galt der zentraleuropäischen Fachmarktkette STOP.SHOP.: Für Objekte in Wien Simmering und Wien Stadlau sowie Tulln, Österreich, konnten ebenso langfristige Bestandsfinanzierungen bei gleichzeitiger Aufstockung des Volumens abgeschlossen werden wie für STOP.SHOP.s in Ružomberok, Nové Zámky, Lučenec, Zvolen und Trenčín, Slowakei.

Ebenfalls in den Berichtszeitraum fiel der Abschluss bzw. die Prolongation von drei langfristigen Bestandsfinanzierungen für Logistikzentren in Düsseldorf, Oberhausen und Hamburg, Deutschland.

Das abgeschlossene Geschäftsjahr war weiters von zahlreichen, zum Teil großvolumigen Prolongationen fälliger Bestandsfinanzierungen für Büroimmobilien geprägt. Ein Schwerpunkt lag dabei in Prag, Tschechien: Für die Objekte *BB Centrum A*, *BB Centrum B* und *Atlas* konnten fällige Finanzierungen ebenso erfolgreich prolongiert werden wie für das mittlerweile fertiggestellte Entwicklungsprojekt *Jindřišská 16* in zentraler Lage der Prager Innenstadt. Ebenso erwähnenswert sind die Refinanzierungen der Büroobjekte *Crown Point* in Warschau, Polen, *Victoria Park* in Bukarest, Rumänien, sowie die Aufstockung des Finanzierungsvolumens für den *Vienna Twin Tower* in Wien, Österreich, in welchem sich auch die Konzernzentrale der IMMOFINANZ Group befindet.

Für die beiden bereits fertiggestellten Wohnungseigentumsprojekte *Evocasa Orizont* und *Evocasa Viva* der IMMOFINANZ-Tochter Adama in Ploiesti bzw. Brasov, Rumänien, wurden bestehende Finanzierungen durch eine lokale Bank für die Verkaufsphase der Eigentumswohnungen verlängert.

Einen wichtigen Schritt stellte die Anschlussfinanzierung der kurz nach Bilanzstichtag fälligen CMBS (Commercial Mortgage Backed Securities) Anleihe „Forest Finance“ durch ein deutsch-österreichisches Bankenkonsortium dar, welche noch vor dem Bilanzstichtag abgeschlossen wurde. Bei dieser Portfoliofinanzierung, einer der größten Finanzierungstransaktionen in Österreich in den letzten Jahren, haben die Bank Austria gemeinsam mit der pbb Deutsche Pfandbriefbank eine Finanzierung über EUR 300,0 Mio. für die IMMOFINANZ Group bereitgestellt. Die ausgereichten Darlehen dienen der Refinanzierung eines österreichischen Liegenschafts-portfolios mit insgesamt 38 Objekten mit rund 218.000 m² Gesamtmietfläche. Das gemischte Portfolio besteht primär aus Büro- und Einzelhandelsobjekten, der überwiegende Teil der Liegenschaften befindet sich in Wien.

Development-Finanzierungen

Für zahlreiche Entwicklungsprojekte konnten bereits während der Bauphase Development-Finanzierungen abgeschlossen werden. Besonders erwähnenswert ist hier die großvolumige Finanzierung für das Projekt *Tarasy Zamkowe* in Lublin, Polen. Diese wurde in Euro abgeschlossen, wobei durch ein entsprechendes FX-Termingeschäft die zeitgerechte Verfügbarkeit von Polnischen Zloty sichergestellt wurde. Als weitere Beispiele laufender bzw. im Berichtszeitraum abgeschlossener Development-Finanzierungen sind die Büroprojekte *Jungmannova 15* in Prag, Tschechien sowie *CARLSQUARTIER* in Düsseldorf, Deutschland, erwähnenswert. Letztere umfasst auch eine zusätzliche Umsatzsteuertranche sowie eine angeschlossene langfristige Bestandsfinanzierung.

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

Im Herbst 2014 übernahm die IMMOFINANZ Group das Entwicklungsprojekt *Cluster Produktionstechnik* des in Bau befindlichen „Campus Melaten“ der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen, Deutschland. Die Fertigstellung des Projekts mit 28.000 m² Mietfläche ist für den Herbst 2016 vorgesehen. Mit übernommen wurden alle für die Projektrealisierung relevanten Planer-verträge sowie eine entsprechende Development-Finanzierungsvereinbarung, welche restrukturiert und an IMMOFINANZ-Standards angepasst wird.

Konzernfinanzierungen

Die BUWOG AG hat im April 2014 eine Wandelanleihe in Höhe von EUR 260,0 Mio. begeben, die zu 100% von der IMMOFINANZ AG gezeichnet worden ist. Die IMMOFINANZ AG finanzierte den Ankauf dieser BUWOG-Wandelanleihe durch eine Kreditfinanzierung mit mehreren Banken im Ausmaß von ebenfalls EUR 260,0 Mio., die im Berichtszeitraum gezogen wurde und eine Laufzeit von bis zu zweieinhalb Jahren ausgewiesen hat. Die BUWOG-Wandelanleihe selbst sowie ein BUWOG-Aktienpaket dienten als Sicherheit für diese Finanzierung. Die BUWOG verwendete diese Geldmittel für den Erwerb des 18.000 Wohneinheiten umfassenden DGAG-Portfolios in Norddeutschland. Diese Finanzierung wurde bereits im 2. Quartal zur Gänze rückgeführt.

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. Per 30. April 2015 war die Umtauschanleihe „im Geld“. Der Schlusskurs der BUWOG-Aktie an der Wiener Börse per 30. April 2015 betrug EUR 18,09 – und somit 11,3% über dem Umtauschpreis von EUR 16,26.

Diese Finanzierungsabschlüsse zeigen, dass attraktive Projekte eigenkapitalstarker Unternehmen auch in volatilen Märkten finanziert werden. Die IMMOFINANZ Group ist unverändert in der Lage, Finanzierungen in allen Geschäftsbereichen zu vorteilhaften Konditionen abzuschließen – sowohl für ihr Bestandsportfolio als auch für Akquisitionen und Entwicklungsprojekte. Zwei weitere Faktoren kommen dem Unternehmen hier zugute: Zum einen profitiert es von seinen langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 70 Banken bzw. Finanzinstituten im In- und Ausland, zum anderen ist die große Streuung der Finanzierungen ein Vorteil. Dadurch verfügt die IMMOFINANZ Group über einen breiten Zugang zu verschiedenen Finanzierungsquellen und ist zugleich von einzelnen Fremdkapitalgebern unabhängig.

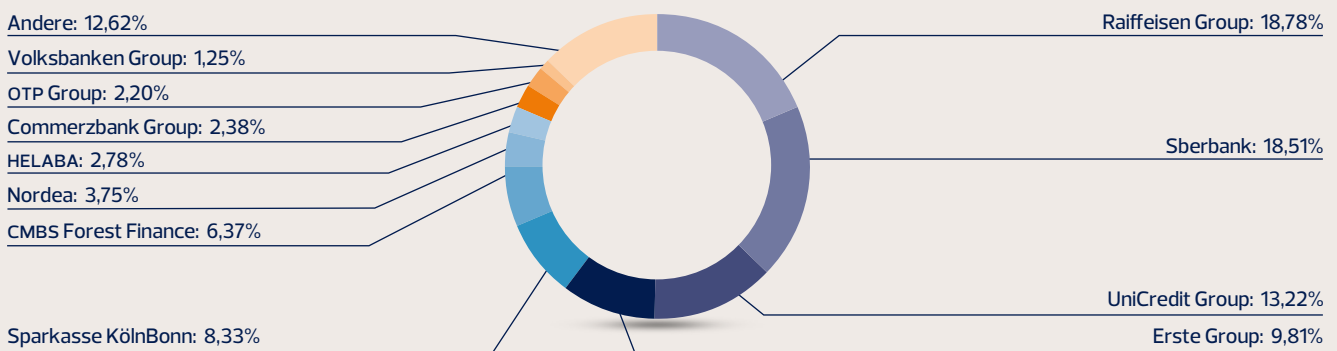
Finanzierungskosten sinken

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ Group konnten im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 kontinuierlich gesenkt werden und betragen zum Bilanzstichtag 30. April 2015 3,94% p.a. inklusive Derivate zur Zinsabsicherung (3,44% p.a. exklusive Derivate). Zieht man davon den signifikanten Anteil der in Russland aufgenommenen Finanzierungen rechnerisch ab, ergeben sich durchschnittliche Finanzierungskosten von 3,24% p.a. inklusive bzw. 2,62% p.a. exklusive Derivate.

Bereits gesicherte Refinanzierungen nach dem Berichtszeitraum lassen eine weitere Reduktion der Finanzierungskosten im Laufe des Geschäftsjahres 2015/16 erwarten. Dies ist einerseits auf die stark gesunkenen Referenzzinssätze (EURIBOR, LIBOR), andererseits auf sinkende Finanzierungsmargen in einem zunehmend kompetitiven Marktumfeld in den IMMOFINANZ-Kernmärkten zurückzuführen.

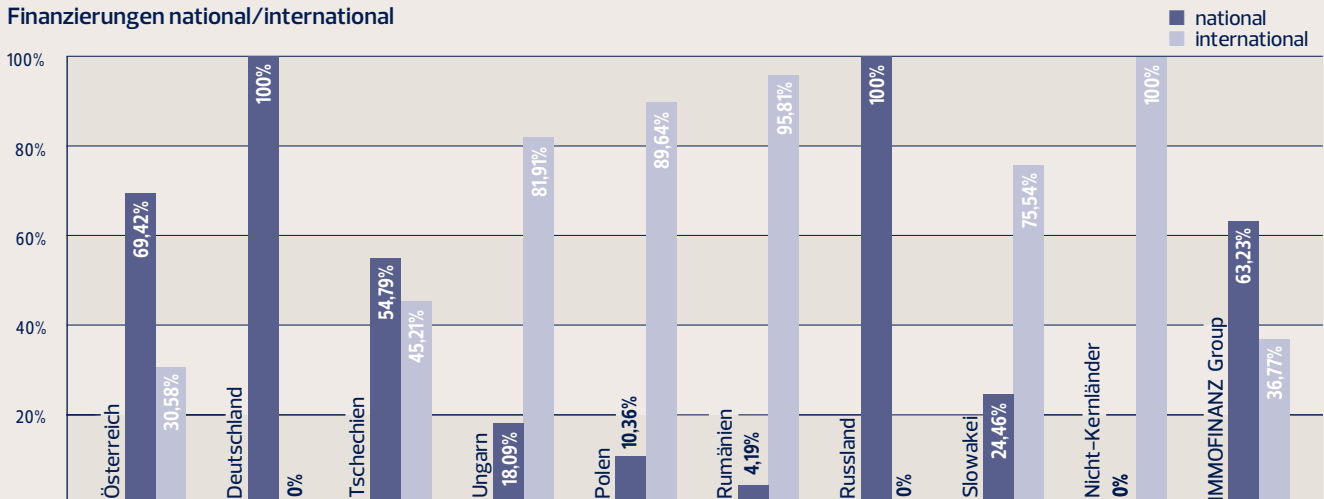
Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Prolongationen und Mittelzuflüssen nach Neufinanzierungen im Geschäftsjahr 2014/15 betrug rund EUR 1.561,4 Mio. Per 30. April 2015 wurden Mittelzuflüsse in Höhe von EUR 994,1 Mio. ausbezahlt.

Finanzierende Bankengruppen – per 30. April 2015



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. Objekte in Russland, bei denen Fremdfinanzierungen abgeschlossen wurden, ausschließlich mit russischen Banken finanziert.

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 30. April 2015 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

Gewichteter Durchschnitts-zinssatz der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten	Restschuld ¹ in TEUR per 30. April 2015	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fix verzinst in %	Variabel verzinst in %	Zinssatz fix in %	Zinssatz variabel in %
Wandelanleihen in EUR	529.853,7	4,23%	100,00%	0,00%	4,23%	n.a.
Unternehmensanleihe in EUR	100.000,0	5,25%	100,00%	0,00%	5,25%	n.a.
Umtauschanleihe in EUR	374.900,0	1,50%	100,00%	0,00%	1,50%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.345.282,9	2,31%	11,07%	88,93%	3,49%	2,17%
Bankverbindlichkeiten in CHF	270,5	0,25%	0,00%	100,00%	n.a.	0,25%
Bankverbindlichkeiten in USD	737.435,1	7,16%	0,00%	100,00%	n.a.	7,16%
Bankverbindlichkeiten in PLN	8.573,2	4,53%	0,00%	100,00%	n.a.	4,53%
IMMOFINANZ Group	4.096.315,4	3,44%	30,87%	69,13%	3,35%	3,48%

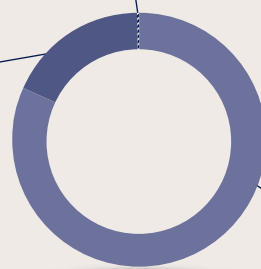
¹ Tatsächliche Restschuld (nominelle Schuld), exkl. IFRS 5

In Summe beläuft sich die Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group per 30. April 2015 auf EUR 4,1 Mrd. Per 30. April 2015 sind 81,78% der wichtigsten Finanzierungen in Euro denominated, weitere 18,00% in US-Dollar und 0,22% in anderen Währungen (Schweizer Franken, Polnischen Zloty).

Finanzverbindlichkeiten pro Währung – per 30. April 2015

Finanzverbindlichkeiten sonstige Währungen: 0,2%

Finanzverbindlichkeiten in USD: 18,0%



Finanzverbindlichkeiten in EUR: 81,8%

Anleihen & Wandelanleihen

Die IMMOFINANZ AG hat zwei Wandelanleihen, eine Unternehmensanleihe und eine Umtauschanleihe mit einem Nominale von insgesamt EUR 1.004,9 Mio. aushaften. Zum 30. April 2015 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 30. April 2015 in TEUR
Wandelanleihe 2007–2017 ³	XS0332046043	19. Nov. 2017	3,75% ²	35.100,0	0,0	-13.700,0	21.400,0
Wandelanleihe 2011–2018 ³	XS0592528870	8. März 2016 ¹	4,25%	508.684,5	-230,8	0,0	508.453,7
Umtauschanleihe 2014–2019 ³	XS1108672988	11. Sep. 2017 ¹	1,50%	0,0	-100,0	375.000,0	374.900,0
Anleihe 2012–2017	AT0000A0VDP8	3. Juli 2017	5,25%	100.000,0	0,0	0,0	100.000,0
				643.784,5	-330,8	361.300,0	1.004.753,7

¹ Put-Option für Anleiheninhaber, laufendes Wandlungs- bzw. Umtauschrecht

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,-) 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: Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt 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.

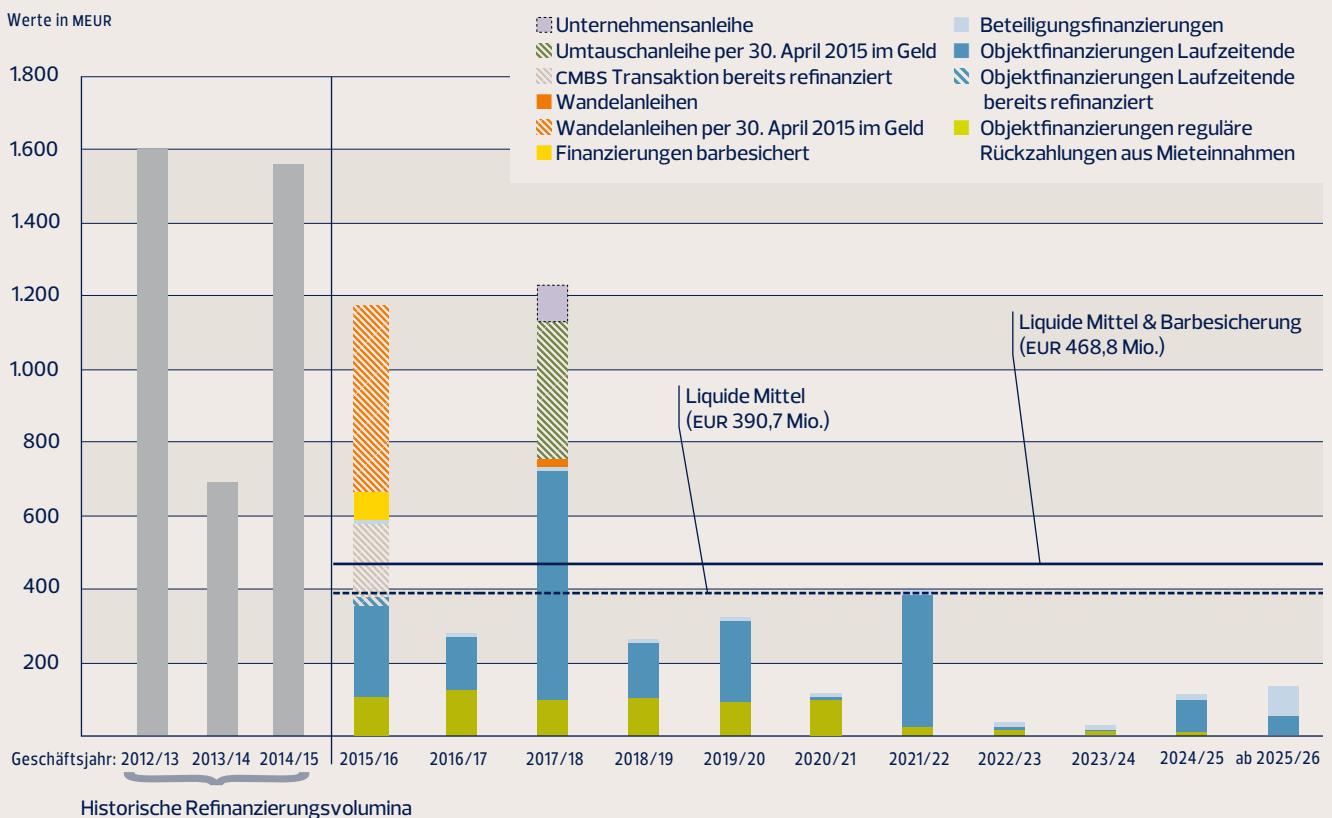
Kommt es zukünftig zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ AG oder der BUWOG AG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst. Die nachfolgenden Berechnungen für die Wandelanleihe 2018 erläutern diesen Anpassungsmechanismus:

Beispielkalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der BUWOG-Dividende (Dividendenzahlung Oktober 2014)		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
Input Faktor „CP“	Wandlungspreis alt	3,56
Input Faktor „M“	Durchschnittlicher Marktpreis	15,24
Input Faktor „V“	Dividende	0,69

Die Wandelanleihe 2018 hat per 30. April 2015 ein aushaftendes Nominale von EUR 508,5 Mio. mit einer Put-Option am 8. März 2016. Da sich die Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG in der Folge positiv entwickelten und am 30. April 2015 mit EUR 2,678 bzw. 18,09 schlossen, war die Wandelanleihe 2018 per Ende des Geschäftsjahres „im Geld“.

Am 19. November 2014 (Put-Datum) endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2017. 137 Stück Wandelanleihen 2017 wurden von den Inhabern zur Rückzahlung gekündigt, und der Betrag in Höhe von EUR 13,7 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt. Somit 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.

Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 30. April 2015



Die liquiden Mittel betragen per 30. April 2015 EUR 390,7 Mio.

Derivate

Zum Stichtag 30. April 2015 hält die IMMOFINANZ Group Derivate zur Zinssicherung bzw. Zinsdeckung mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 1.337,5 Mio. In Summe sind damit 63,52% der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

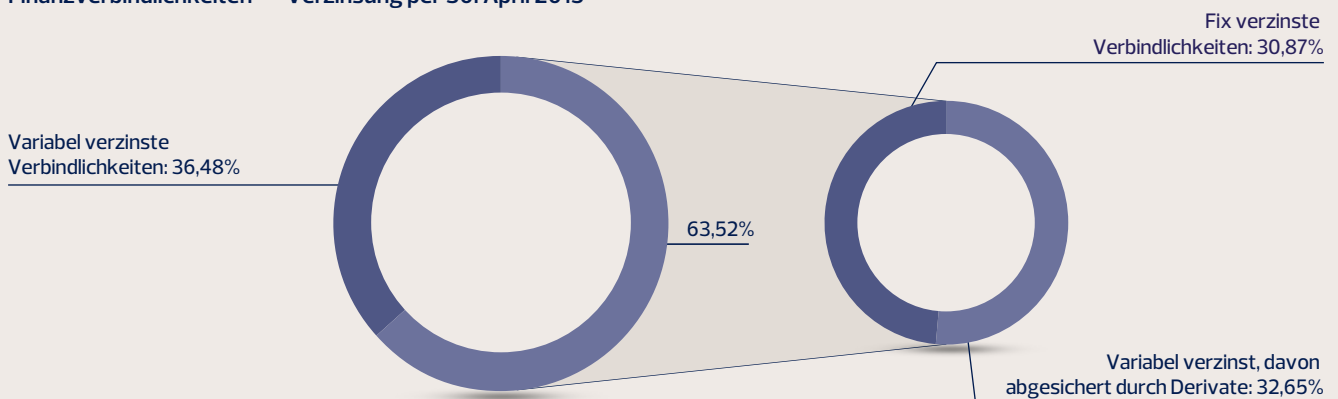
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30. April 2015 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz
Collar	3-M-EURIBOR	-3.217,4	191.149,4	3,00%
Zins-Swap	3-M-EURIBOR	-38.379,7	959.472,3	1,91%
Zins-Swap	6-M-EURIBOR	-6.797,9	186.872,1	1,10%
IMMOFINANZ AG		-48.395,0	1.337.493,8	

¹ Exkl. IFRS 5

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 3,94%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der wichtigsten Finanzierungen exklusive der Aufwendungen für Derivate beträgt 3,44%.

Finanzverbindlichkeiten – Verzinsung per 30. April 2015



Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group stellt sich für die Geschäftsjahre 2014/15 und 2013/14 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Mieterlöse	426.280,3	478.533,6
Ergebnis aus Asset Management	313.339,8	383.852,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	43.453,2	5.664,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	11.000,5	-45.036,3
Sonstige betriebliche Erträge	22.336,4	17.084,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-73.646,2	-91.089,2
Operatives Ergebnis	316.483,7	270.476,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	-100.481,0	199.206,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	216.002,7	469.682,3
Finanzergebnis	-565.177,8	-248.578,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-349.175,1	221.103,4
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-361.372,9	71.950,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ¹	0,0	104.980,6
Konzernergebnis	-361.372,9	176.930,8

¹ Im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ist im Geschäftsjahr 2013/14 das anteilige BUWOG-Ergebnis enthalten.

Ergebnis aus Asset Management

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen. Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2014/15 um 10,9% auf EUR 426,3 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 478,5 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ Group den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf erfolgte Immobilienverkäufe. Da die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet ist, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien der IMMOFINANZ auf Quartalsbasis fortgesetzt werden müssen.

In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr um 10,0% auf EUR 387,2 Mio. In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ Group waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt (weitere Informationen im Kapitel Portfoliobericht auf Seite Seite 70).

Die Umsatzerlöse sanken analog zu den Mieterlösen um 10,5% auf EUR 546,6 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt daher mit EUR 313,3 Mio. um 18,4% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die im Wesentlichen auf Forderungsabschreibungen in Russland in Höhe von EUR 10,7 Mio. zurückzuführen sind. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach Wertberichtigungen beträgt per 30. April 2015 EUR 15,0 Mio.

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 43,5 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 5,7 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere kleinere Retail-Objekte in Österreich ebenso veräußert wie drei Wohnimmobilienprojekte in Houston, USA. Mit der Abgabe von drei Logistikobjekten in der Schweiz an einen Immobilienfonds der Credit Suisse erfolgte der strategiekonforme Rückzug aus dem Schweizer Markt. Das Logistikengagement in Polen und Tschechien wurde plangemäß durch Verkäufe von zwei Immobilien (*Bokszerska Distribution Park* in Warschau und *Westpoint Distribution Park* in Prag) reduziert. Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte der Verkauf der niederländischen Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten an Shurgard. Weiters wurde ein Wohnimmobilienportfolio in Wien an eine österreichische Versicherungsgruppe abgegeben sowie das *Leonardo Hotel Vienna* – das letzte Hotel im Bestand der IMMOFINANZ bezogen auf die Hauptnutzungsart – an den Pächter veräußert.

Mit diesen ebenfalls nach Ende des Berichtszeitraums erfolgten Verkäufen wird sich der Anteil des Geschäftsfelds „Sonstige“ am Bestandsimmobilienportfolio weiter reduzieren.

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2014/15 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2014/15 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR -45,0 Mio.). Positive Effekte resultieren dabei insbesondere aus dem Verkauf von Wohnungen im *Gerling Quartier*, Köln, sowie aus der Fertigstellung und Eröffnung des Shopping Centers *Taraszy Zamkowe* in Lublin, das eine Mietfläche von 38.000 m² aufweist.

Im Oktober 2014 erfolgte die Eröffnung des ersten Einkaufszentrums der neuen IMMOFINANZ-Markte VIVO!. Dieses Shopping Center in Piła, Polen, hat eine Mietfläche von rund 24.000 m² und wies zum Zeitpunkt der Eröffnung bereits einen Vermietungsgrad von 91,0% auf. Weiters wurden drei Standorte der Fachmarktkette STOP.SHOP. fertiggestellt.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 316,5 Mio. und liegt damit um 17,0% über dem Vorjahreswert (EUR 270,5 Mio.). Der Rückgang des Ergebnisses aus Asset Management konnte dabei durch gestiegene Ergebnisbeiträge aus Immobilienverkäufen und der Immobilienentwicklung überkompensiert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) sanken um 19,1% auf EUR -73,6 Mio. (Vorjahr: EUR -91,1 Mio.). Dieser Rückgang ist u.a. auf geringere Rechts-, Prüfungs- und Beratungs- sowie Personalaufwendungen zurückzuführen.

EBIT, Finanzergebnis und EBT

Das EBIT verringerte sich im Jahresvergleich um 54,0% auf EUR 216,0 Mio. Das Sonstige Bewertungsergebnis ist mit EUR 100,5 Mio. negativ (Vorjahr: EUR 199,2 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR -312,3 Mio. (Vorjahr: EUR -179,7 Mio.). Diese betrifft vor allem das russische Immobilienportfolio in Höhe von EUR -197,0 Mio. Für die Abwertung des Russland-Portfolios waren primär temporär niedrigere Mieterlöse sowie ein Anstieg der Bewertungszinssätze ausschlaggebend. Dies ist eine Folge der Ungewissheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland. Weiters ergaben sich Wertänderungen einiger osteuropäischer Büroimmobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren. Dabei handelt es sich zum einen um einen höheren Kapitalaufwand für laufende und geplante Modernisierungen (Bratislava und Prag), zum anderen um einen temporär gestiegenen Leerstand in Folge des Auszugs größerer Mieter (Warschau). In Warschau wirkte sich zudem die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre auf die allgemeine Marktsituation in Form eines steigenden Leerstands aus. Positive Bewertungseffekte wurden hingegen in Österreich und Deutschland verzeichnet. Der Immobilienmarkt in diesen beiden Ländern entwickelt sich derzeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sehr gut.

Das Finanzergebnis reduzierte sich auf EUR -565,2 Mio. (Vorjahr: EUR -248,6 Mio.). Der Finanzierungsaufwand beläuft sich auf EUR -200,4 Mio. (Vorjahr: EUR -193,8 Mio.), netto blieb er stabil bei EUR -175,2 Mio. (Vorjahr: EUR -175,3 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte vor allem aus der Bewertung der USD-Finanzierungen der Moskauer Shopping Center in Höhe von EUR -270,6 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -126,9 Mio.). Diese stellen quasi den Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio dar. Letztere belaufen sich auf EUR 224,0 Mio. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -81,7 Mio.; Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR -12,7 Mio.) u.a. die Aufwertung der Verbindlichkeit aus der Umtauschanleihe 2014–2019 mit EUR 49,3 Mio. negativ aus. Aufgrund des deutlichen Kursanstiegs der BUWOG-Aktie (rund +20,6% seit der Platzierung der Umtauschanleihe) kam es zu einer Aufwertung der Verbindlichkeit auf EUR 425,0 Mio. (Nominale EUR 375,0 Mio.). Die gehaltenen BUWOG-Aktien (als Gegenposten zur Verbindlichkeit) können hingegen aufgrund von Bilanzierungsvorschriften nicht aufgewertet werden, da die Beteiligung an der BUWOG Gruppe nach der Equity-Methode bilanziert wird. Diesen unbaren Bewertungseffekten in Höhe von EUR -49,3 Mio. aus der Umtauschanleihe stehen allerdings stille Reserven gegenüber. Die stillen Reserven der rund 48,8 Mio. BUWOG-Aktien betragen zum 30. April 2015 somit rund EUR 155,7 Mio.¹

Der Rückgang der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR -37,6 Mio. (Vorjahr: EUR 66,2 Mio.) ist u.a. auf eine Abwertung der 25%-Beteiligung an TriGränit in Höhe von EUR -24,4 Mio. infolge des Verkaufs der Beteiligung per Ende Juli 2015 zurückzuführen. Die Transaktion erfolgte vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen, das Closing wird für Herbst 2015 erwartet. Weiters war im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein positiver Bewertungseffekt aus der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 24,1 Mio. berücksichtigt. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR -349,2 Mio. (nach EUR 221,1 Mio. Vergleichszeitraum des Vorjahres).

Konzernergebnis

Als Folge der negativen Effekte aus der währungsbereinigten Bewertung der Immobilien sowie des geringeren Finanzergebnisses reduziert sich das Konzernergebnis auf EUR -361,4 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 72,0 Mio. bzw. EUR 176,9 Mio. inkl. 100,0% BUWOG).

¹ 48,8 Mio. Stück BUWOG-Aktien x EUR 18,09 (Kurs per 30. April 2015) – EUR 14,9 (Buchwert je Aktie per 30. April 2015) x 48,8 Mio. Stück = EUR 155,7 Mio.

Ergebnis je Aktie

Das verwässerte Ergebnis je Aktie für des Geschäftsjahr 2014/15 beträgt EUR -0,35 (Vorjahr: EUR 0,17).

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2015	in %	30. April 2014	in %
Immobilienvermögen	5.830.951,3	75,9%	6.411.640,2	74,2%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	469.133,7		222.206,1	
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	266.490,3		175.066,5	
Immobilienvorräte	148.031,1		155.777,2	
Sonstige Sachanlagen	3.879,8	0,0%	8.610,5	0,1%
Immaterielle Vermögenswerte	177.176,9	2,0%	219.112,9	2,3%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	799.881,6	9,0%	869.659,8	9,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	625.558,4	7,1%	627.597,1	6,7%
Steuererstattungsansprüche	39.923,9	0,5%	37.722,7	0,4%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	87.321,0	1,0%	410.568,0	4,4%
Latente Steuererstattungsansprüche	8.602,4	0,1%	14.135,7	0,2%
Liquide Mittel	390.702,7	4,4%	235.864,0	2,5%
Aktiva	8.847.653,1	100,0%	9.387.960,7	100,0%
Eigenkapital	3.699.554,1	41,8%	4.217.327,8	44,9%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	529.173,6	6,0%	538.262,0	5,7%
Finanzverbindlichkeiten	3.603.872,9	40,7%	3.619.157,9	38,6%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	422.180,9	4,8%	409.886,6	4,4%
Steuerschulden	43.526,0	0,5%	35.476,5	0,4%
Rückstellungen	104.744,8	1,2%	98.367,8	1,0%
Latente Steuerschulden	377.386,7	4,3%	449.561,2	4,8%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	67.214,1	0,8%	19.920,9	0,2%
Passiva	8.847.653,1	100,0%	9.387.960,7	100,0%

Das Immobilienvermögen repräsentiert 75,9% der Aktiva und ist in den Bilanzpositionen „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ unterteilt. Das gesamte Immobilienvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mrd. auf EUR 6,7 Mrd.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sanken von EUR 869,7 Mio. auf EUR 799,9 Mio. Dies ist eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung und der Abwertung der 25%-Beteiligung an TriGránit.

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte von EUR 410,6 Mio. auf EUR 87,3 Mio. spiegelt die Rückführung der Wandelanleihe auf BUWOG-Aktien wider.

Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 235,9 Mio. auf EUR 390,7 Mio. und entsprechen damit 4,4% der Vermögenswerte der Gesellschaft. Der Anstieg ist auf den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 8,8 Mrd. und teilen sich mit EUR 7,8 Mrd. auf langfristiges und mit EUR 1,1 Mrd. auf kurzfristiges Vermögen auf.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ Group beläuft sich zum 30. April 2015 auf EUR 3,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,2 Mrd.); der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. April 2015 41,8% (Vorjahr: 44,9%).

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 5,1 Mrd. und teilen sich mit EUR 2,9 Mrd. auf langfristige und mit EUR 2,2 Mrd. auf kurzfristige Verbindlichkeiten auf.

Cashflow-Rechnung

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ Group inkl. BUWOG stellt sich für das Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten	-349.175,1	221.103,4
Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,0	127.773,5
Neubewertungen, Zu-/Abschreibungen und negative Unterschiedsbeträge	67.561,8	-127.804,8
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	36.841,6	-66.028,6
Ergebnisse aus der Veräußerung von langfristigen Vermögen	103,8	241,9
Zeitwertschwankungen von Finanzinstrumenten	346.743,4	104.749,3
Gezahlte Ertragsteuern	-29.119,7	-46.276,7
Zinsensaldo	175.203,0	222.769,6
Ergebnis aus Endkonsolidierungen und Liquidationen	-10.950,0	-4.038,5
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-2.730,4	-101.826,5
Cashflow aus dem Ergebnis	234.478,4	330.662,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	153.741,2	279.394,5
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	57.196,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	117.246,2	129.069,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	59.769,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-118.555,9	-872.486,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	-30.614,8
Währungsdifferenzen	2.407,2	24.482,9
Veränderung des Finanzmittelbestands	154.838,7	-488.505,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	235.864,0	724.369,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	390.702,7	235.864,0

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 29,1% von EUR 330,7 Mio. auf EUR 234,5 Mio., jener aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 30,8% auf EUR 153,7 Mio. (Vorjahr: EUR 222,2 Mio. exkl. BUWOG). Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2014/15 bei EUR 117,2 Mio. (Vorjahr: EUR 69,3 Mio. exkl. BUWOG).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen die Aufnahme und Bedienung von Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und Wandelanleihen sowie die Dividendenausschüttung und beträgt für das Geschäftsjahr 2014/15 EUR -118,6 Mio. (Vorjahr: EUR -841,9 Mio. exkl. BUWOG).

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2014 von EUR 235,9 Mio. auf EUR 390,7 Mio. erhöht.

Kennzahlen

Die folgende Tabelle beinhaltet die wesentlichen Kennzahlen zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group:

Ergebniskennzahlen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Mieterlöse in Mio. EUR	426,3	-10,9%	478,5
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	316,5	17,0%	270,5
EBIT in Mio. EUR	216,0	-54,0%	469,7
EBT in Mio. EUR	-349,2	n.a.	221,1
Konzernergebnis in Mio. EUR	-361,4	n.a.	176,9
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,35	n.a.	0,17
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (FFO) je Aktie in EUR ¹	0,12	-41,8%	0,20
Interest Coverage Ratio in % ²	157,9%	13,1%	139,6%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	234,5	-29,1%	330,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. EUR	153,7	-45,0%	279,4

Vermögenskennzahlen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Bilanzsumme in Mio. EUR	8.847,7	-5,8%	9.388,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote in % ³	41,8%	-6,9%	44,9%
Loan to Value (netto) in % ⁴	50,3%	-5,5%	53,2%
Gearing in % ⁵	89,7%	3,3%	86,8%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Gesamtanzahl der Immobilien	478	-0,6%	481
Vermietbare Fläche in m ²	3.278.567,0	-9,7%	3.630.418,0
Vermietungsgrad in %	84,2%	-0,7%	84,8%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	5.831,0	-9,1%	6.411,6
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	469,1	>100,0%	222,2
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	148,0	-5,0%	155,8

Aktienkennzahlen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Buchwert je Aktie in EUR	3,73	-10,0%	4,14
Net Asset Value verwässert je Aktie in EUR	4,19	-8,2%	4,56
Triple Net Asset Value je Aktie in EUR	3,94	-8,3%	4,30
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,68	0,2%	2,67
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie in %	36,1%	-12,9%	41,4%
Anzahl der Aktien	1.073.193.688	-4,9%	1.128.952.687
Anzahl eigener Aktien	80.561.942	-28,6%	112.895.268
Ultimo Börsenkapitalisierung in Mio. EUR	2.874,0	-4,7%	3.016,6

¹ Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 234,5 Mio.) + Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinvestitionen (EUR 15,4 Mio.) – Gezahlte Zinsen (EUR 155,2 Mio.) – Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 21,4 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 43,5 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen BUWOG (EUR 0,0 Mio.) dividiert durch Anzahl Aktien (unverwässert) (1.013.118.076)

² Operatives Ergebnis (EUR 316,5 Mio.) dividiert durch Finanzierungsaufwand (EUR 200,4 Mio.)

³ Eigenkapital (EUR 3.699,6 Mio.) dividiert durch Gesamtkapital (EUR 8.847,7 Mio.)

⁴ Berechnung im Kapitel Portfoliobericht auf Seite 60

⁵ (Finanzverbindlichkeiten lfr. und kfr. (EUR 3.603,9 Mio.) + Verbindlichkeiten aus WA lfr. und kfr. (EUR 529,2 Mio.) – Liquide Mittel (EUR 390,7 Mio.) – BUWOG-Umtausch-anleihe (EUR 425,0 Mio.)) dividiert durch Eigenkapital (EUR 3.699,6 Mio.)

Ergebniskennzahlen

Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2014/15 um 10,9% auf EUR 426,3 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ Group den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf planmäßig durchgeführte Immobilienverkäufe. Dieser Rückgang konnte durch gestiegene Ergebnisbeiträge aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung mehr als kompensiert werden. Das operative Ergebnis lag daher um 17,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Als Folge der negativen Effekte aus der währungsbereinigten Bewertung der Immobilien sowie des geringeren Finanzergebnisses reduziert sich das Konzernergebnis auf EUR –361,4 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 72,0 Mio. bzw. EUR 176,9 Mio. inkl. 100,0% BUWOG).

Vermögenskennzahlen

Die Eigenkapitalquote zum 30. April 2015 beträgt 41,8% (Vorjahr 44,9%). Der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Die Bilanzsumme reduzierte sich aufgrund der negativen Effekte aus der währungsbereinigten Neubewertung und der Immobilienverkäufe auf EUR 8.847,7 Mio. (Vorjahr EUR 9.388,0 Mio.).

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

Der Vermietungsgrad war im Jahresvergleich mit 84,2% stabil (Vorjahr: 84,8%). Die vermietbare Fläche reduzierte sich aufgrund der Immobilienverkäufe auf 3.278.567 m² (Vorjahr: 3.630.418 m²).

Aktienkennzahlen

Der Buchwert je Aktie beläuft sich auf EUR 3,73 (Vorjahr: EUR 4,14). Der Net Asset Value betrug zum 30. April 2015 EUR 4,19 (Vorjahr: EUR 4,56) – auch hier macht sich das negative Konzernergebnis bemerkbar. Der Aktienkurs blieb im Jahresvergleich mit EUR 2,68 unverändert (Vorjahr: EUR 2,67).

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 hinzugezählt 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 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:

	30. April 2015		30. April 2014	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	3.701.807,3		4.209.168,0	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0,0		0,0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.701.807,3		4.209.168,0	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	33.934,4		10.578,4	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	116.313,0		106.873,1	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	519.914,8		551.890,5	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-37.594,7		-27.671,9	
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-176.506,6		-216.327,4	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		992.631,7		1.016.057,4
EPRA NAV	4.157.868,3	4,19	4.634.510,7	4,56

Der Net Asset Value verringerte sich aufgrund des negativen Konzernergebnisses von EUR 4,56 auf EUR 4,19 per 30. April 2015.

Buchwert je Aktie

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2015	30. April 2014
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	3.701.807,3	4.209.168,0
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	992.631,7	1.016.057,4
Buchwert je Aktie	3,73	4,14

Triple Net Asset Value (NNNAV)

Der Triple Net Asset Value wird – ebenso wie der NAV – entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, mit deren Anfall im Falle einer Veräußerung des Immobilienvermögens – dies ist regelmäßig bei Asset Deals in bestimmten Geschäftssegmenten der Fall – zu rechnen ist, werden abgezogen. Weiters erfolgt die Berücksichtigung der latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2015		30. April 2014	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
EPRA NAV	4.157.868,3	4,19	4.634.510,7	4,56
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-116.313,0		-106.873,1	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-16.127,0		-24.592,2	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	31.408,6		31.180,3	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-141.496,2		-162.042,2	
EPRA NNNAV	3.915.340,6	3,94	4.372.183,5	4,30

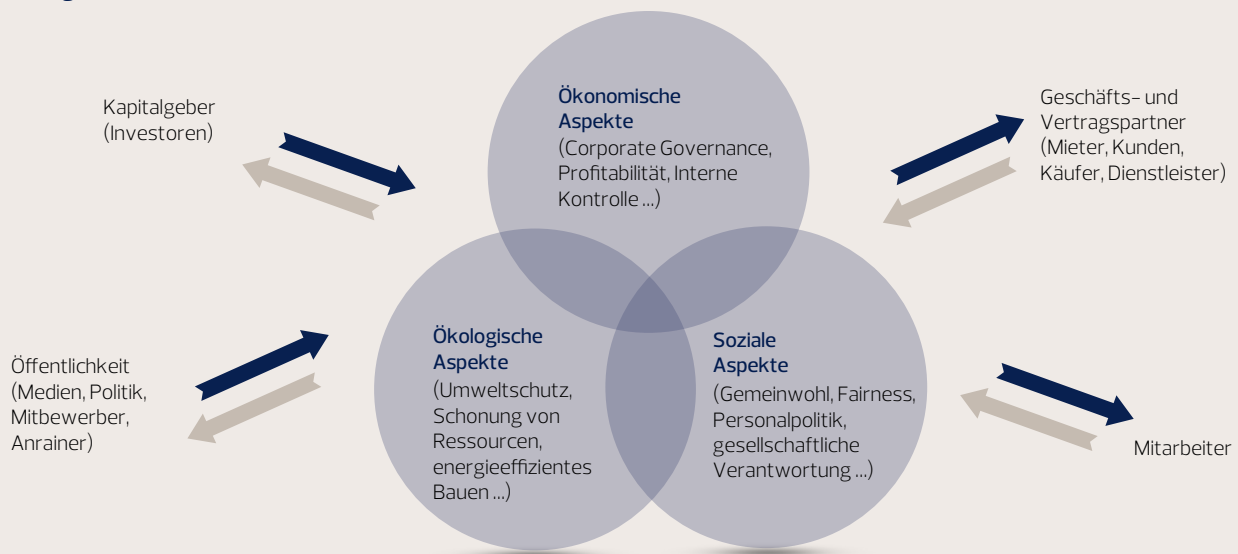
Der Triple Net Asset Value verringerte sich aufgrund des negativen Konzernergebnisses von EUR 4,30 auf EUR 3,94 per 30. April 2015.

Nachhaltigkeit

Als internationaler Immobilieninvestor und -entwickler verfolgt die IMMOFINANZ Group das Ziel, nachhaltige Erfolge für ihre Stakeholder zu erreichen. Dazu zählen private und institutionelle Investoren, Geschäfts- und Vertragspartner, die Öffentlichkeit und die Mitarbeiter. Da dieses Vorhaben nur im Einklang mit der Gesellschaft und der Umwelt realisierbar ist, nimmt das Unternehmen seine verantwortungsvolle Rolle ernst. Der Fokus liegt dabei neben Klimaschutz und Ressourcenschonung auf Entfaltungsmöglichkeiten für Menschen und vor allem auf einer vernünftigen, tragfähigen Wirtschaftsweise. Im Firmenalltag selbst sorgt das Unternehmen für ein Umfeld, in dem sich seine Mitarbeiter wohlfühlen und optimal weiterentwickeln können.

Somit umfasst das Thema Nachhaltigkeit bei der IMMOFINANZ Group einen ökologischen, einen ökonomischen und einen sozialen Aspekt. Jeder dieser Aspekte tangiert die Stakeholder des Unternehmens in unterschiedlicher Ausprägung.

Nachhaltigkeit



Drei Ebenen der Nachhaltigkeit

Ökologische Aspekte

Die IMMOFINANZ Group betrachtet den Umweltschutz als eine gesellschaftliche und ökonomische Notwendigkeit. Daher wird den Themen „Energieeffizienz“ und „ressourcenschonende Bauweise“ besonders bei Renovierungen, Zukäufen und Eigenentwicklungen ein hoher Stellenwert eingeräumt.

Umweltfreundliches Handeln beim Bauen und Revitalisieren

Um zum Umwelt- und Klimaschutz beizutragen, können – basierend auf relevanten Vorschriften und Regulierungen – gerade im Baubereich zahlreiche Maßnahmen gesetzt werden: durch den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und durch die Errichtung hocheffizienter Neubauobjekte. Dabei steht im Vordergrund, den Energieverbrauch zu minimieren und verstärkt nachhaltige Energiequellen zu nutzen.

In der Projektentwicklung wird jede Immobilie über den gesamten Entwicklungszyklus in ökologischer und kommerzieller Hinsicht optimiert. Um die ökologische Verantwortung auch für die Außenwelt sichtbar und vergleichbar zu machen, wird für alle aktuellen und zukünftigen Projektentwicklungen eine Zertifizierung der Nachhaltigkeit durchgeführt. Neben Green Building, einem von der EU-Kommission initiierten Zertifizierungssystem für gewerbliche Immobilien, ist für Bürogebäude vorrangig eine Zertifizierung nach LEED (Leadership in Energy and Environment Design) bzw. für Shopping Center eine Zertifizierung nach BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) vorgesehen. In Abhängigkeit von den lokalen Erfordernissen finden auch Zertifizierungen nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) statt.

Im Berichtsjahr hat die IMMOFINANZ Group das Entwicklungsprojekt *Tarasy Zamkowe* in Lublin (Polen) fertiggestellt, das 38.000 m² vermietbare Fläche und rund 150 Shops umfasst. Das Design dieses Shopping- und Entertainment Centers kombiniert einzigartige Architektur mit höchsten ökologischen Standards. Ein Highlight stellen die Grünflächen am Dach des Gebäudes dar: Wiesen, viele Pflanzen, Gehwege und Aussichtspunkte – sowie eine eindrucksvolle Aussicht auf die Altstadt und die historische Burg. Zudem befindet sich in der Parkgarage die erste Ladestation für Elektrofahrzeuge der Stadt; tanken ist kostenlos und kann mühelos während des Shoppingaufenthalts erledigt werden. Dieser nachhaltige Ansatz wurde honoriert: Im Herbst 2014 hat *Tarasy Zamkowe* als erstes Shopping Center in Polen das „BREEAM Excellent certificate for the design stage“ erhalten und war auf der Shortlist für den BREEAM Award 2015. Weiters wurde das Einkaufszentrum vom polnischen Umweltministerium (in Kooperation mit Ernst&Young) aufgrund des Einsatzes „grüner Technologien“ mit dem „Project:Space“-Award in der Kategorie „Commercial Investments“ ausgezeichnet.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurde zudem die Revitalisierung des Projekts *Jungmannova 15* in Prag fertiggestellt. Das zwischen 1907 und 1910 errichtete Gebäude ist im Jahr 2007 von der IMMOFINANZ Group erworben worden – mit dem Ziel, es umfassend zu modernisieren. Dem Thema Nachhaltigkeit wurde dabei durch den Einsatz von höchsten Baustandards und aktuellsten technischen Entwicklungen, wie etwa wassersparenden Technologien, Rechnung getragen. Während der ersten Phase der Bauarbeiten wurden in der Baugrube mehrere jüdische Gräber, wahrscheinlich aus dem 13. Jahrhundert, gefunden. Die IMMOFINANZ Group trat von Anfang an in einen Dialog mit der lokalen jüdischen Gemeinde in Prag und „The European Committee for Protection of Jewish Cemeteries“ unter Präsident Rabbi David Niederman. Durch die Anstrengungen aller Beteiligten konnte eine Lösung gefunden werden, die Gräber unangetastet vor Ort zu belassen. Der Bauplan wurde dementsprechend angepasst, wobei der Fokus auf der Erhaltung der Position sowie auf dem Schutz der Gräber lag. Zudem ist der Zutritt für religiöse Zwecke gewährleistet. Laut „The European Committee for Protection of Jewish Cemeteries“ hat die IMMOFINANZ Group „beispielhaft“ gehandelt und mit der Sicherung der Gräber eine Vorbildfunktion eingenommen.

Jungmannova 15 umfasst 7.200 m² vermietbare Büro- und 580 m² Gewerbeflächen, liegt im Herzen des Prager Stadtzentrums nahe dem Wenzelsplatz. Ausreichend Grünflächen, Terrassen in den Obergeschoßen und kleine Outdoor-Gärten im Parterre sorgen für eine optimale Kombination von Arbeitsumgebung und Natur. Auch diese nachhaltige Bauweise wurde offiziell anerkannt: *Jungmannova 15* hat als erstes Gebäude in Tschechien die LEED Platinum Zertifizierung erhalten, es ist zugleich die erste IMMOFINANZ-Immobilie mit dieser Nachhaltigkeitsauszeichnung.

Daten und Fakten zu den nachhaltigen Gebäuden

Neben dem Shopping Center *Tarasy Zamkowe* in Lublin und dem Bürogebäude *Jungmannova 15* in Prag hat die IMMOFINANZ Group im letzten Geschäftsjahr auch das Bürogebäude *Panta Rhei* in Düsseldorf fertiggestellt, dieses wurde LEED Gold zertifiziert. Die Prager Büroimmobilie *Jindřišská 16* hat im Berichtszeitraum ebenfalls das LEED Gold-Zertifikat erhalten.

Wie sich der nachhaltige Ansatz im Betrieb der vier Gebäude widerspiegelt, lässt sich anhand der folgenden Zahlen veranschaulichen:

- > Im Shopping Center *Tarasy Zamkowe* werden dank nachhaltiger Technologien jährlich rund 36% weniger Energie benötigt, 55% Wasser eingespart und gleichzeitig 35% weniger Treibhausgase als bei Referenzobjekten emittiert.
- > Bei den revitalisierten tschechischen Bürogebäuden *Jungmannova 15* und *Jindřišská 16* ist der jährliche Wasserverbrauch um 36% bzw. 40% niedriger als bei Referenzgebäuden ohne vergleichbaren nachhaltigen Ansatz. Weiters konnten die jährlichen Energiekosten von rund 31% bzw. 29% gesenkt werden. Rund 70% (für *Jindřišská 16*) bzw. rund 50% (für *Jungmannova 15*) der gesamten Holzbaustoffe entsprechen den Prinzipien und Kriterien des Forest Stewardship Council (FSC). Rund 25% des Werts der für *Jungmannova 15* verwendeten Baustoffe wurden zudem aus recycelten Materialien hergestellt.
- > Beim Bürogebäude *Panta Rhei* werden dank spezifischer Heizungs- und Kühlanlagen 37% der Energiekosten eingespart.

Modernisierung im Bestand: „In shape as new“

Die IMMOFINANZ Group investiert laufend in die Qualität ihrer Bestandsimmobilien, um den Ansprüchen am Markt gerecht zu werden und damit wettbewerbsfähig zu bleiben. In Ungarn etwa werden Möglichkeiten geprüft, die Heiz- und Kühlsysteme der Büro- und Logistikgebäude zu optimieren, und zahlreiche Optimierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt. Ziel ist es, vorhandene Ressourcen so effizient wie möglich zu nutzen und damit Kosten und Energie zu sparen. Rund 50% der ungarischen Bürobestandsgebäude sollen eine „BREEAM In-Use“ Zertifizierung erhalten, die Vorzertifizierungen wurden bereits mit „good/very good“ abgeschlossen. Auch bei den *Polus Tower I & II* in Bratislava finden Renovierungsarbeiten statt: Neben den öffentlichen Bereichen (Rezeption, Lifte, Lobby) werden die Büros neu ausgestattet, um zeitgemäßes Design und Funktionalität für die Mitarbeiter sicherzustellen. Nicht zuletzt arbeitet man auch in Wien an der Neugestaltung des Bestands: Die Shopping Mall des *Business Park Vienna* sowie die Fassade vom Bürobauteil A werden in den kommenden Monaten modernisiert.

Umweltbewusste IT-Technik

Die IT-Organisation der IMMOFINANZ Group ist auf einen effizienten und energiesparenden Betrieb ausgelegt. Modernste Hardware, die Implementierung von Energiesparkonzepten zusammen mit entsprechenden Verhaltensrichtlinien und organisatorischen Anpassungen sorgen für eine wesentliche Energieeinsparung. Als Teil der Green-IT-Strategie wurden alle Standorte mit Video-

konferenz-Tools ausgestattet – Reisekosten und der Carbon Footprint konnten so wesentlich reduziert werden. In der Konzernzentrale erfolgte im Berichtszeitraum die Installation von Copycenter mit FollowMe-Konzept. Damit gehen gedruckte Dokumente nicht mehr verloren, sondern folgen dem Anwender zu jedem beliebigen Druckausgabegerät innerhalb des Netzwerks des Unternehmens und ermöglichen somit sicheres und vertrauliches Drucken. Dies erhöht die Funktionalität und verhindert Ausdrücke, die vom Anwender nicht vom Druckgerät abgeholt werden. Dieses Konzept wird zukünftig Schritt für Schritt an allen IMMOFINANZ-Standorten implementiert.

Soziale Aspekte

Mitarbeiter als wichtiges Asset der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ Group legt größten Wert auf die Entwicklung ihrer Mitarbeiter. Die Personalabteilung versteht sich als Servicestelle und sorgt in enger Zusammenarbeit mit den Führungskräften dafür, motivierte und kompetente Arbeitnehmer zu gewinnen und zu halten, sie in den richtigen Positionen einzusetzen und zu fördern.

Im Geschäftsjahr 2014/15 lag der Fokus der Human Resources Abteilung (HR) vor allem auf der Personalentwicklung und einer in Österreich durchgeführten Mitarbeiterumfrage. Zudem wurde ein Projekt für die Erarbeitung und Integration eines neuen Bonus-systems gestartet.

Mitarbeiterumfrage mit anschließender Fokusgruppen-Arbeit

Im Mai des Berichtsjahres fand die gesetzlich vorgeschriebene Mitarbeiterumfrage zum Thema „Psychische Belastungen am Arbeitsplatz“ statt. Diese wurde um unternehmensspezifische Fragen erweitert, zwei externe Beratungsunternehmen begleiteten den Prozess. Nach der Ergebnispräsentation wurden unter der Moderation von HR und Betriebsrat Fokusgruppen zu den drei wichtigsten Mitarbeiteranliegen gebildet. Alle Mitarbeiter waren eingeladen, sich an der Ausarbeitung von Maßnahmen zu folgenden Themenbereichen zu beteiligen:

- > Kommunikation und Information
- > Organisation und Führung
- > Arbeitsabläufe und Prozesse

Jede Fokusgruppe erarbeitete selbständig Ideen, von denen einige bereits umgesetzt wurden. Dazu zählen die Einrichtung einer IMMOLounge als Mitarbeitertreffpunkt sowie die Einführung der „Turmgespräche“ – das sind regelmäßig stattfindende Mitarbeiter-treffen zur Förderung der abteilungsübergreifenden Kommunikation. Einige weitere Maßnahmen befinden sich noch in der Endausarbeitungsphase, der Erfolg der bereits integrierten Ergebnisse wird durch Gespräche mit den Mitarbeitern laufend evaluiert.

Karriere bei der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ Group legt großen Wert auf verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für die Mitarbeiter: Eigenverantwortung, Leistungsbereitschaft, Flexibilität und Professionalität werden gefördert. Individuelle Fortbildungspläne – in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings – nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Im Rahmen der IMMOFINANZ Academy haben interessierte Mitarbeiter zum Beispiel die Möglichkeit, an einer Immobiliengrundausbildung teilzunehmen, bei der mit ausgewählten Immobilienexperten das Wissen in acht Modulen vertieft wird. Im Berichtsjahr wurde ein weiterer Lehrgang erfolgreich abgeschlossen, der Plan für das kommende Geschäftsjahr sieht vor, diese Fortbildung in allen Kernländern auszurollen, um damit eine Optimierung des internen Wissensmanagements herbeizuführen. Ebenso besteht das Angebot, verschiedene Workshops zu den Themen „Verhandlungstechnik“, „Präsentationstechnik“ und „Projektmanagement“ zu besuchen.

Das Konzept hat Erfolg: So konnten im Geschäftsjahr 2014/15 einige Führungspositionen sowohl in den operativen als auch in den Servicebereichen intern nachbesetzt werden. Auch verschiedene Arbeitsstrukturen konnten im vergangenen Jahr verbessert werden.

Weiters wurde in den Kernländern Russland und Rumänien ein eigenes HR-Team etabliert, um den verstärkten operativen Aktivitäten sowie der Größe der Belegschaft Rechnung zu tragen.

Gute Leistung zahlt sich aus: Das Bonussystem Neu

Von allen Mitarbeitern wird hohe Leistungsbereitschaft erwartet. Daher honoriert die IMMOFINANZ Group Leistung und Produktivität mit einem variablen Gehaltsbestandteil, den im vergangenen Geschäftsjahr rund 60% aller Mitarbeiter bezogen. Im Durchschnitt beträgt er rund 12% des Jahresgehalts. Die Höhe des Bonus hängt vom Erreichen definierter und überprüfbarer, qualitativer und quantitativer Ziele jedes Einzelnen ab.

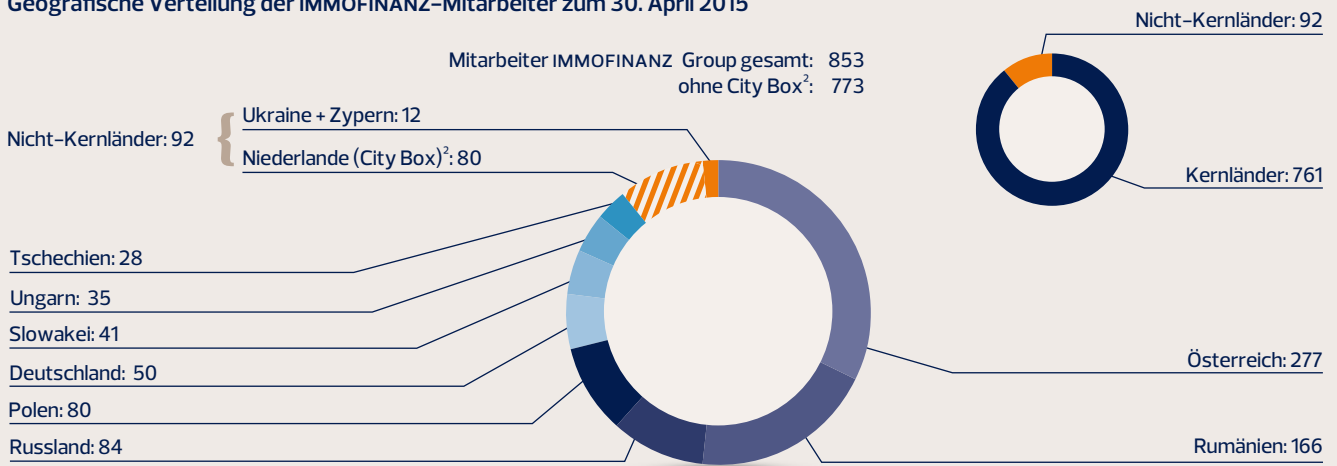
Im Dezember 2014 wurde beschlossen, für das Geschäftsjahr 2015/16 ein neues Bonussystem einzuführen. Die Erarbeitung stellte in den letzten Monaten des Berichtsjahres ein zentrales Projekt dar, bei dem die Personalabteilung die Beratungsrolle und Umsetzungs-

aufgaben übernommen hat. So wurden auch sämtliche Änderungen in den HR-Systemen abgebildet. Das neue System sieht vor, das jährliche Mitarbeitergespräch in zwei Teilen (Ziel- und Feedbackgespräch) abzuhalten.

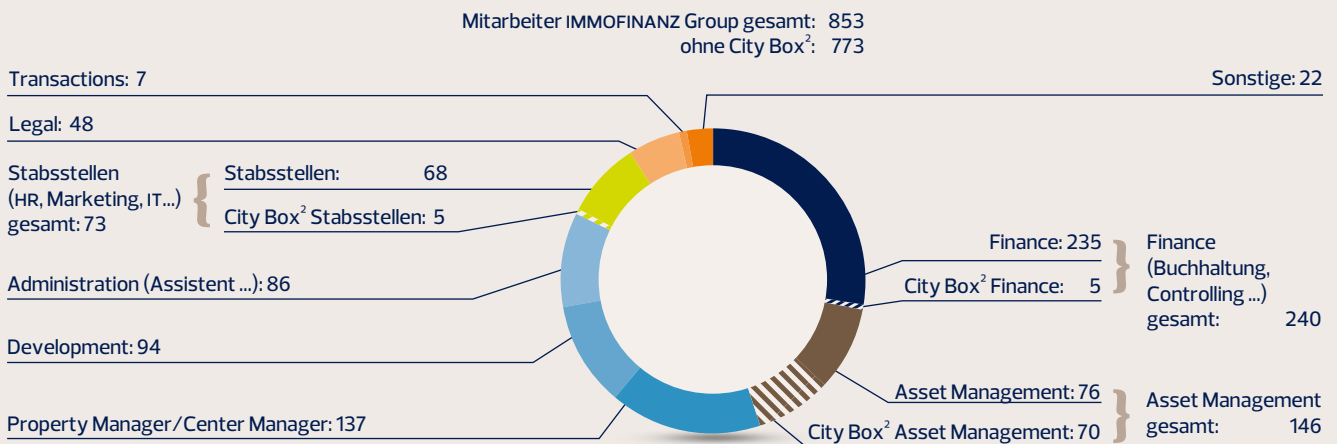
IMMOFINANZ-Mitarbeiter: Zahlen und Fakten

Zum 30. April 2015 sind 853¹ Mitarbeiter in den konsolidierten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group tätig. Im Vorjahr betrug dieser Wert 791. Insgesamt verteilt sich die IMMOFINANZ-Belegschaft auf 11 Länder. Rund 89% aller Mitarbeiter sind in den acht Kernmärkten angestellt, ca. 11% in den übrigen CEE-, CIS- und SEE-Gesellschaften.

Geografische Verteilung der IMMOFINANZ-Mitarbeiter zum 30. April 2015



Tätigkeitsbereiche der IMMOFINANZ-Mitarbeiter



IMMOFINANZ Group: Nationalitätenvielfalt und Diversität als Wettbewerbsvorteil

Mitarbeiter aus 20 Nationen sind für die IMMOFINANZ Group tätig. Nach dem Leitsatz „global denken – lokal handeln“ setzt die IMMOFINANZ Group auf lokale Experten in den acht Kernmärkten. Der regelmäßige Austausch ist dabei essenziell und wird – beispielsweise über die Intranet-Plattform IMMnet – gepflegt sowie auch über gezielte konzernweite Personalentwicklungsmaßnahmen sichergestellt. Die Chancengleichheit ist ein wichtiger Aspekt und spiegelt sich in folgenden Zahlen wider: Rund 60% der Gesamtbelegschaft sind Frauen, 34,9% der Führungspositionen sind weiblich besetzt.

¹ Headcount-Methode, Anzahl der Personen unabhängig davon ob Voll- oder Teilzeit
² Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte im Juni 2015 der strategiekonforme Verkauf von City Box.

Abseits vom Arbeitsplatz: Teamspirit als Ausgleich

Die IMMOFINANZ Group unterstützt ihre Mitarbeiter auch mit diversen Angeboten außerhalb des Arbeitsalltags – Teambuilding und die Förderung der Work Life Balance stehen dabei im Vordergrund. Dazu zählen etwa Sportveranstaltungen, wie der Business Run und der Vienna City Marathon, oder regelmäßige Fußballspiele unter Mitarbeitern sowie diverse Zusatzleistungen wie kostengünstige Massagen. Im September des Berichtsjahres hat erneut der IMMOFINANZ-Family Day stattgefunden, bei dem die Familien der Mitarbeiter die Möglichkeit hatten, einen Einblick in den Arbeitsalltag zu gewinnen. Zudem wird darauf geachtet, dass die Mitarbeiter auch aus arbeitsmedizinischer und sicherheitstechnischer Sicht eine gute Betreuung erhalten. Dafür wurde gemeinsam mit externen Experten ein Jahresplan entwickelt.

Mitarbeitervertretung: Die Aktivierung des IMMOFINANZ-Betriebsrats im Überblick

Im zweiten Jahr seines Bestehens hat der Betriebsrat der IMMOFINANZ Group u.a. die Mitarbeiterbefragung sowie die daran anknüpfende Arbeit in den Fokusgruppen begleitet. So waren in jeder der drei Fokusgruppen Betriebsratsmitglieder vertreten und zeichneten gemeinsam mit dem HR-Team für die Konzeption und Moderation verantwortlich. Auch hinsichtlich der Kommunikation im Unternehmen wurden verschiedenste Maßnahmen gesetzt – diese reichten von Betriebsversammlungen über die Präsenz auf der Intranet-Plattform IMMnet bis hin zu Einzelgesprächen. Einen wichtigen Stellenwert nahm außerdem die Äußerung des Betriebsrats zum freiwilligen, öffentlichen Teilangebot der O1 Group Limited, Zypern („O1“), und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH, Wien („PHI“, eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CA Immo), ein Teambuilding, Gesundheit und Sport wurden durch gemeinsame Freizeitaktivitäten – von kulturellen Veranstaltungen angefangen bis hin zum gemeinsamen Rafting-Ausflug – gefördert.

Weitere Themen im vergangenen Geschäftsjahr waren die Reduktion der Fluktuation sowie die Verbesserung der Mitarbeiterzufriedenheit. Auch wurde eine Weihnachtsaktion für Kinder unterstützt.

Nach dem Ausscheiden von Nikolaus Obermair im November 2014 rückte Werner Ertelthaler als ordentliches Betriebsratsmitglied und Philipp Obermair als in den Aufsichtsrat entsandtes Betriebsratsmitglied nach. Zudem wurde Carmen Balazs am 17. April 2015 stellvertretend für die Belegschaft als dritte Betriebsrätin in den Aufsichtsrat entsandt.

Das Projekt Clusterhaus: Die internationale „Firmensitz-Starthilfe“ für Jungunternehmer

Die IMMOFINANZ Group kooperiert seit 2012 mit „Clusterhaus“, das ist ein Projekt für junge Start-up-Unternehmer: Es umfasst kleinteilige, sogenannte Clustervermietungen in IMMOFINANZ-Büroimmobilien und richtet sich an die Bedürfnisse von Jungunternehmern, die in den Markt einsteigen und sich dort positionieren möchten. In zentraler Lage können diese Start-up-Unternehmen ihre Geschäftsideen zu attraktiven Preisen und mit flexiblen Mietverträgen vorantreiben.

Zwei Jahre nach Eröffnung des ersten Clusterhauses in Köln soll in diesem Sommer bereits das sechste Objekt – und das zugleich im sechsten Land – für Start-up-Mieter zur Verfügung stehen: Nach Deutschland (Köln), Österreich (Wien), Slowakei (Bratislava), Ungarn (Budapest) startet das erste Clusterhaus in Polen (Warschau).

Lokale CSR-Aktivitäten

Im Geschäftsjahr 2014/15 sind auf Ebene der IMMOFINANZ Shopping Center zahlreiche lokale CSR-Aktivitäten gesetzt worden.

So startete das rumänische Shopping Center *Gold Plaza Baia Mare* etwa die Kampagne „It's perfect to be imperfect“, um auf die Notwendigkeit der Integration behinderter Menschen in lokale Communities aufmerksam zu machen. Von Mai bis Juli 2014 wurde 16 geistig und körperlich behinderten Menschen ein facettenreiches Programm geboten. Das *Polus Center Cluj* unterstützte bereits zum fünften Mal ein weihnachtliches Projekt, bei dem ältere, arme und alleinstehende Stadtbewohner die Möglichkeit bekamen, Zeit unter Gleichgesinnten in weihnachtlicher Atmosphäre zu verbringen. Ebenso fanden im Shopping Center *Pitesti Mall* das ganze Jahr über unterschiedlichste Fund-Raising-Aktivitäten, wie zum Beispiel eine Charity Veranstaltung zugunsten autistischer Kinder, statt.

Ökonomische Aspekte

Der ökonomische Aspekt von Nachhaltigkeit sieht vor, das wirtschaftliche Tun eines Unternehmens derart anzulegen, dass es dauerhaft eine tragfähige Grundlage für positive Ergebnisse bietet. Es geht also um den klugen Umgang mit wirtschaftlichen Ressourcen und den Schutz dieser vor Ausbeutung. Bei der IMMOFINANZ Group spielt in diesem Zusammenhang auch die Transparenz in Verbindung mit diversen Kontrollprozessen eine große Rolle.

Freiwillige Selbstverpflichtung zu Transparenz und guter Unternehmensführung

Die IMMOFINANZ AG bekennt sich zu den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (besteht seit 1. Oktober 2002) und damit zur Transparenz im unternehmerischen Handeln. Der Corporate Governance Bericht ist auf den Seiten 32–39 ersichtlich.

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ Group hat zur Früherkennung und Überwachung von Risiken die Abteilung Internal Audit etabliert und diese im vergangenen Geschäftsjahr weiter professionalisiert. Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmten Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung und der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Das IKS wird im Konzernlagebericht ab Seite 103 beschrieben.

Rechtsstreitigkeiten

In diesem Kapitel wird im Wesentlichen der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und/oder früheren Vorstandsmitgliedern des Konzerns stehen. Die angeführten Streitwerte beinhalten teilweise idente Sachverhalte und sind daher nicht einfach addierbar.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen zehn und 908 Kläger Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG – großteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2015 wurden 811 Klagen gegen IMMOFINANZ AG, wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde, und 79 Klagen nur gegen IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 890 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 252 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten mehr oder weniger umfangreiche Beweisaufnahmen. In 74 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In einem weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In fünf Verfahren wurde der Klage gegen IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA stattgegeben. IMMOFINANZ AG und IMBEA haben gegen diese Urteile mit einer Ausnahme berufen bzw. Berufung angemeldet. Die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Wien (OLG Wien) werden in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 323 Verfahren beendet (ein rechtskräftiges klagsstattgebendes Urteil, 45 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 195 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 63 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2015 eingebrachten 890 Klagen die bisher beendeten 323 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2015:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	216	22,1
IMBEA	33	6,7
IFAG und IMBEA	318	215,6
Gesamt	567	244,4

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta AG und Streitverkündigungen gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST

AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substanzieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2015 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 412 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 21 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und 56 Verfahren gegen die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	412	42,4
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32,3
Gesamt	641	74,7

Gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta AG

Gegen die Aviso Zeta AG sind per Ende April 2015 noch insgesamt 954 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 270,7 Mio. bei Gericht anhängig, wobei sie in diesen Verfahren entweder beklagte Partei oder Nebenintervenientin ist. Den Verfahren liegen unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. In 835 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 258,5 Mio. wird der Kauf von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien noch verhandelt. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 (Ende April 2015) konnten in Summe bereits 1.465 Verfahren beendet werden. In den meisten Fällen (792 Verfahren) wurde ewiges Ruhen gegen Kostenaufhebung vereinbart. In weiteren 226 Fällen erfolgte eine Zurückziehung der Klage unter Anspruchsverzicht, und in 147 Verfahren wies das Gericht die Klage ab. Lediglich 36 Verfahren wurden aus Sicht der Aviso Zeta AG verloren. In insgesamt 258 Fällen wurden Vergleiche abgeschlossen. Die Aviso Zeta AG ist in weiteren 934 Verfahren (Streitwert EUR 18,2 Mio.) geklagt worden, in denen es um die Vermittlung von Wertpapieren geht (insbesondere um Produkte von Lehman Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“). Davon sind bereits 782 Verfahren beendet. Hier von wurden in Summe 779 Verfahren positiv beendet (Klagsrückziehung, Klagsabweisung, Vergleiche oder ewiges Ruhen), lediglich in drei Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Einige wenige Verfahren wurden bis zur Entscheidung des EuGH zur Frage der korrekten Prospektveröffentlichung unterbrochen. Mittlerweile hat der EuGH das Verfahren wieder an die innerstaatlichen Gerichte zurückverwiesen, wo diese Verfahren Ende des Jahres 2014 fortgesetzt wurden. Die Aviso Zeta AG hat in zweiter Instanz Recht bekommen, derzeit sind die Verfahren beim OGH anhängig.

In insgesamt 203 noch offenen Verfahren wurde der Aviso Zeta AG der Streit verkündet und ist die Aviso Zeta AG dem Streit beigetreten. Diese Verfahren befassen sich ausschließlich mit dem Erwerb von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien. Bislang sind keine Regressansprüche gegen die Aviso Zeta AG geltend gemacht worden.

Darüber hinaus wurde die Aviso Zeta AG von ehemaligen Vorstandsmitgliedern in zwei Fällen auf Abfertigungsansprüche geklagt.

Ende 2012 hat die Aviso Zeta AG drei ehemalige Vorstände der Constantia Privatbank AG auf Schadenersatz und Feststellung geklagt, um sich für allfällige Fehlberatungen im Zusammenhang mit Aktienkäufen regressieren zu können. Diese Verfahren befinden sich im Beweisverfahren.

Passivverfahren Aviso Zeta AG

Aviso Zeta AG	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Gesamt	954	270,7
Beklagte i. S. IMMOFINANZ/IMMOEAST	632	247,8
Beklagte i. S. Dragon FX Garant	118	2,6
Nebenintervenientin	203	10,7
Sonstige	1	9,6

Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete umfassende Stellungnahmen zu den Anträgen. Das Handelsgericht Wien hat das gesetzlich vorgesehene Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225g AktG) beauftragt. Das Gremium hat im April 2014 Dr. Hans Bodendorfer als Sachverständigen bestellt und mit einem Gutachten beauftragt, ob das festgesetzte Umtauschverhältnis der Sach- und Rechtslage entspricht und zu untersuchen, ob die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind. Das Gutachten wird bis Ende des Jahres erwartet.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungstichtag (28. April 2010). Vonseiten der IMMOFINANZ AG wurde optional das Recht zur Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt.

Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei im Zivilverfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA in Höhe von rund EUR 7 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag in Höhe von rund EUR 4 Mio. zugesprochen. Das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden ist weiterhin beim Obersten Gerichtshof anhängig. Dieser stellte zu einer Verfahrensfrage einen Aufhebungsantrag an den VfGH. Nach der Entscheidung des VfGH wird die Entscheidung des OGH für Sommer 2015 erwartet.

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Im Verfahren haben erst einige Parteieinvernahmen stattgefunden.

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10 Mio. Schadenersatz ein. In diesem Verfahren sind erste Zeugen- und Parteieinvernahmen durchgeführt worden, die nächste Tagsatzung findet Ende 2015 statt.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Durch mehrfachen Richterwechsel ist das Beweisverfahren noch nicht abgeschlossen.

Wie bereits oben angeführt beinhalten die Streitwerte teilweise idente Sachverhalte. Nach Einschätzung des voraussichtlichen Verfahrensausgangs wurden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für Prozesskosten in ausreichender Höhe bilanziert.

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten die Grundeigentumsverhältnisse betreffend auftreten.

Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen seitens der IMMOFINANZ wird auf das Kapitel 8.3.1 im Konzernabschluss verwiesen.

Im Mai 2015 ist von den Aktionären O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (mittelbar 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG) Feststellungs- und Anfechtungsklage beim Handelsgericht Wien gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. April 2015 erfolgten Wahlen von Herrn Mag. Horst Populorum und Herrn KR Wolfgang Schischek in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG erhoben worden. Bei den Wahlen kamen die von O1 und CA Immo vorgeschlagenen Kandidaten, Frau Dr. Tamara Gutmann und Herr Oliver Puhl, nicht zum Zug. IMMOFINANZ AG hat die Abweisung der Klage beantragt. Die Anfechtung wird mit der Satzungsbestimmung (§ 10 Abs. 5) begründet, nach der das „erste Amtsjahr“ bei Wahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung mit der nächsten ordentlichen Hauptversammlung endet. Mit dieser Bestimmung wird jedoch – entgegen dem Vorbringen der Kläger – die Zählung der Amtsjahre geregelt, nicht aber die Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung verkürzt. Mit der Anfechtung widersprechen O1/CA Immo auch ihren eigenen Wahlvorschlägen in der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. April 2015, die ebenfalls für eine Amtsperiode von dreieinhalb Jahren erfolgten. O1/CA Immo machen weiters geltend, dass die weibliche Kandidatin nicht gewählt wurde. Das Gesetz hat aber mit Absicht keine Frauenquote eingeführt. Aus Sicht der IMMOFINANZ AG liegen keine Anfechtungsgründe vor.

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2015 EUR 1.114.171.813,16 (30. April 2014: EUR 1.172.059.877,27). Dieses Grundkapital ist in 1.073.193.688 (30. April 2014: 1.128.952.687) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionären bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Die Entwicklung der Aktienzahl hat sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt dargestellt:

	Stück Aktien	Differenz	Sachverhalt
30. April 2014	1.128.952.687		
Dezember 2014	1.117.728.000	11.224.687	Einziehung eigener Aktien
März 2015	1.073.193.688	44.534.312	Einziehung eigener Aktien
30. April 2015	1.073.193.688		

Wandelanleihen

Wandelanleihe 2017 (WA 2017)

Die IMMOFINANZ AG hat am 19. November 2007 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 19. November 2017 emittiert (ISIN XS0332046043).

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden für die WA 2017 anteilig Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Nach den derzeit geltenden Wandlungsrechten (zuletzt angepasst am 16. Oktober 2014 infolge der Dividendenauszahlung der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2013/14) berechtigen die ausstehenden WA 2017 zur Wandlung in insgesamt 2.685.069 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 141.443 Aktien der BUWOG AG.

Unter Inanspruchnahme des vorzeitigen Kündigungsrechts der WA 2017 wurden von Inhabern zum 19. November 2014 WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 13,7 Mio gekündigt und von der IMMOFINANZ AG zurückgezahlt. Die WA 2017 ist zum 30. April 2015 im Gesamtnominale von EUR 21,4 Mio. aushaftend.

Wandelanleihe 2018 (WA 2018)

Am 8. März 2011 hat die IMMOFINANZ AG 125.029.692 Stück Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 515,1 Mio. und einer Laufzeit bis zum 8. März 2018 emittiert (ISIN XS0592528870). Gemäß den Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der WA 2018 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 8. März 2016 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und Zuteilung von BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden für die WA 2018 anteilig Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Nach den derzeit geltenden Wandlungsrechten (zuletzt angepasst am 15. Oktober 2014 infolge der Dividendenauszahlung der BUWOG AG für das Geschäftsjahr 2013/14) berechtigen die ausstehenden WA 2018 zur Wandlung in insgesamt 142.823.659 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 7.478.712 Aktien der BUWOG AG. Zum 30. April 2015 ist die WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 508.453.707 aushaftend.

Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2014/15

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden Wandlungsrechte für insgesamt 56.022 Stück Wandelanleihen WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 230.810,64 ausgeübt. Die Bedienung erfolgte mit eigenen Aktien der IMMOFINANZ AG (und Aktien der BUWOG AG).

Zusammenfassung der Entwicklung der Nominalwerte der Wandelanleihen im Geschäftsjahr 2014/15:

	ISIN	Nominale per 30. April 2014 in TEUR	Wandlungen 2014/15 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen 2014/15 in TEUR	Nominale per 30. April 2015 in TEUR
WA 2017	XS0332046043	35.100,0	0,0	-13.700,0	21.400,0
WA 2018	XS0592528870	508.684,5	-230,8	0,0	508.453,7
IMMOFINANZ AG		543.784,5			529.853,7

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

In der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 212.804.717 auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 220.930.312,99 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 1,2 Mrd. auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 220.930.312,99 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen beschlossen, die von der Gesellschaft (i) auf Grundlage eines Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. September 2011 und/oder (ii) in der Hauptversammlung vom 27. September 2007 ausgegeben oder mit Umtauschrechten in junge Aktien ausgestattet wurden bzw. werden.

Eigene Aktien

Erwerbe und Einziehung von eigenen Aktien in Geschäftsjahren vor dem Berichtszeitraum (GJ 2014/15)

Erwerbe von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2010/11 aufgrund der Vereinbarungen zum „IBAG Bond“ und Aviso Zeta

Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hat am 23. August 2010 im Zuge des Closings der Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ Group und Constantia Packaging B.V. zum sogenannten „IBAG Bond“ (EUR 512 Mio.) 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie von EUR 2,75 erworben. Weiters hat die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH 2.066.020 Stück IMMOFINANZ-Aktien von der Aviso Zeta AG (nunmehrige 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) am 29. September 2010 zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie in Höhe von EUR 2,708 pro Aktie gekauft.

Die insgesamt von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erworbenen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien umfassen einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 59.250.607,08, das entspricht 5,32% des Grundkapitals zum 30. April 2015.

Durch den Erwerb sämtlicher Aktien der Aviso Zeta AG durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Dezember 2010 erfolgte mittelbar ein Erwerb von sechs Stück auf Inhaber lautende Aktien (ehemalige Namensaktien) der IMMOFINANZ AG. Die sechs IMMOFINANZ-Aktien entsprechen einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6,23.

Sämtliche Erwerbe erfolgten auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Aktienrückkaufprogramm 2010/11

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2010/11 hat die IMMOFINANZ AG 47.350.248 Stück eigene Aktien erworben (Gesamtkaufpreis EUR 145.755.598,48, anteiliger Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 49.158.238,87, entsprechend 4,41% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015).

Aktienrückkaufprogramm 2012/13

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2012/13 sind insgesamt 20.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG erworben worden (Gesamtkaufpreis von EUR 62.361.443,45, anteiliger Betrag am Grundkapital EUR 20.763.666,91, entsprechend 1,86% des Grundkapitals zum 30. April 2015).

Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit eigenen Aktien**Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 30. September 2014 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 30. September 2014 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Rückführung der Finanzierung mit eigenen Aktien

Die Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien sind im Geschäftsjahr 2014/15 rückgeführt worden. Dabei hat die Gesellschaft am 27. März 2015 insgesamt 101.605.741 Stück eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 105.485.388,09, entsprechend 9,47% des Grundkapitals zum 30. April 2015, erworben.

57.071.429 Stück der rückerworbenen Aktien, die aus dem Bestand der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH stammen, sind gemäß den zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH vereinbarten Finanzierungsbedingungen wieder an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH rückübertragen worden.

Einziehungen von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2014/15

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 17. Dezember 2014 insgesamt 11.224.687 Stück eigene Aktien eingezogen. Die Einziehung erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. September 2014 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG. Die eingezogenen Aktien stammen aus dem Aktienrückkaufprogramm 2012/13 und sind – nach der konzerninternen Veräußerung an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH – nunmehr zur Einziehung durch Sachausschüttung an die Gesellschaft übertragen worden. Durch die Einziehung ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) um EUR 11.653.283,10 herabgesetzt worden.

Mit Wirkung zum 27. März 2015 sind weitere 44.534.312 Stück eigene Aktien – nach Rückerwerb im Zuge der Rückführung der Finanzierungsgeschäfte – entsprechend einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 46.234.781,01 von der Gesellschaft eingezogen worden. Die eingezogenen eigenen Aktien stammen zum Teil aus dem Aktienrückkaufprogramm 2010/11 und 2012/13. Durch die Einziehung der Aktien ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) entsprechend um EUR 46.234.781,01 herabgesetzt worden und beträgt nunmehr EUR 1.114.171.813,16 und ist zerlegt in 1.073.193.688 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aktienrückkaufprogramm 2014/15

Im Zuge des Aktienrückkaufprogramms 2014/15 sind insgesamt 10.167.053 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG rückerworben worden. Das Aktienrückkaufprogramm erfolgte auf Grundlage der von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 30. September 2014 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien zu erwerben. Das Aktienrückkaufprogramm ist zwischen 23. Dezember 2014 und 6. März 2015 durchgeführt worden. Die Aktien sind von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, zu einem Durchschnittspreis von EUR 2,26 pro Aktie erworben worden. Der Gesamtkaufpreis betrug EUR 23.014.581,16. Der anteilige Betrag dieser Aktien am Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt EUR 10.555.265,10, das entspricht 0,95% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015.

Aktienrückkaufprogramm 2015

Ein weiteres Aktienrückkaufprogramm ist am 1. April 2015 gestartet worden. Das Aktienrückkaufprogramm erfolgte auf Grundlage der von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 30. September 2014 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien zu erwerben. Im Berichtszeitraum sind von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 13.323.454 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 37.238.886,08 erworben worden. Der anteilige Betrag dieser Aktien am Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt EUR 13.832.188,04, das entspricht 1,24% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015.

Überblick zum Bestand an eigenen Aktien:

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2015 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2015 in %	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
August 2010	55.005.409	Erwerb gemäß Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	5,13%	151.264.874,75 (konzerninterne Verrechnung)
September 2010	2.066.020	Erwerb zur Beendigung der Bankgeschäftstätigkeit der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,19%	5.594.782,16
Dezember 2010	6	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00%	1
Nov. 2010–März 2011	47.350.248	Aktienrückkaufprogramm 2010/11 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,41%	145.755.598,48
Oktober 2012	-11.526.415	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.966.532,08	-1,07%	n.a.
Okt. 2012–Feb. 2013	20.000.000	Aktienrückkaufprogramm 2012/13 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,86%	62.361.443,45
Jänner 2013	-101.605.741	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-105.485.388,09	-9,47%	150.000.000,00 (Finanzierungswaluta)
Oktober 2014	-64.834	Bedienung WA 2018	-67.309,58	-0,01%	142.634,80
Dezember 2014	-11.224.687	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.653.283,10	-1,05%	n.a.
Dez. 2014–März 2015	10.167.053	Aktienrückkaufprogramm 2014/15 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	10.555.265,10	0,95%	23.014.581,67
März 2015	101.605.741	Rückwerb zur Finanzierung eingesetzter eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	105.485.388,09	9,47%	150.000.000,00 (Finanzierungswaluta)
März 2015	-44.534.312	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-46.234.781,01	-4,15%	n.a.
April 2015–(laufend)	13.323.454	Aktienrückkaufprogramm 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	13.832.188,04	1,24%	37.238.886,08
IMMOFINANZ Group gesamt April 2015	80.561.942		83.638.066,45	7,51%	n.a.

Zum 30. April 2015 hält die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) als zivilrechtliche Eigentümerin insgesamt 80.561.936 Stück eigene Aktien. Sechs Stück eigene Aktien werden von Aviso Zeta AG, ebenso eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, gehalten. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese in Summe 80.561.942 Stück Aktien insgesamt EUR 83.638.066,45, das entspricht 7,51% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015.

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. September 2014 wurde der Vorstand bis zum 29. Jänner 2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 234.411.975,04 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Bezugsrechtsausschluss ausgenutzt werden und zwar (i) bei Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Ausnutzungszeitpunkt und (ii) bei Sacheinlagen, Mehrzuteilungsoption („Greenhoe“) oder Ausgleich von Spitzenbeträgen. Insgesamt darf das genehmigte Kapital unter Bezugsrechtsausschluss bis zu 20% des Grundkapitals der Gesellschaft bei Ausübung ausnutzen. Auf diese Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die aufgrund einer während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind.

Kontrollwechselbestimmungen („Change of Control“)

Wandelanleihen

Die Emissionsbedingungen der WA 2017 sowie WA 2018 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibungen, im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die IMMOFINANZ AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der WA 2017 sowie WA 2018 enthalten.

Unternehmensanleihe 2017

Die IMMOFINANZ AG hat im Juli 2012 die 5,25% 2012–2017 Teilschuldverschreibungen (ISIN AT0000A0VDP8) („Unternehmensanleihe 2017“) im Gesamtvolumen von EUR 100 Mio. begeben. Die Laufzeit der Anleihe 2017 beträgt fünf Jahre (3. Juli 2012 bis 2. Juli 2017). Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, falls ein Kontrollwechsel erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der IMMOFINANZ AG führt, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen.

Umtauschanleihe 2019

Die Emissionsbedingungen der UA 2019 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibung, im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die IMMOFINANZ AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen oder das Recht, an Zahlung statt BUWOG-Aktien anzudienen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der UA 2019 enthalten.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen.

Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihrem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus gibt es keine bedeutenden Vereinbarungen, die im Falle eines Kontrollwechsels in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

Nach § 21 der Satzung der IMMOFINANZ AG beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmengleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der IMMOFINANZ AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Bedeutende Beteiligungen

Gemäß börserechtlichen Stimmrechtsmeldungen und Directors' Dealings-Meldungen halten die FRIES Familien-Privatstiftung sowie die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries (zusammen „Fries-Gruppe“) direkt und über ihre Beteiligungsgesellschaften gemeinsam 69.781.813 IMMOFINANZ-Aktien und damit eine Beteiligung von 6,5%.

Gemäß Mitteilung vom 28. April 2015 halten O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH, eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, direkt oder aufgrund wechselseitiger Zurechnung gemäß § 92 Z 7 BörseG, insgesamt 61.133.364 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 5,7% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG.

Risikomanagement

Als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler ist die IMMOFINANZ Group in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Mit einem aktiven Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Ziel ist es, gewerbliche Immobilien in den Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik zu bewirtschaften, zu entwickeln und zyklusoptimiert zu verkaufen. Der geografische Fokus liegt auf acht Kernländern: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Russland.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken Maßnahmen zur Optimierung des Internen Kontrollsystems (IKS) gesetzt. Das IKS wird im Konzernlagebericht ab 103 beschrieben.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind unternehmensstrategischer, finanzieller sowie markt- und immobilispezifischer Natur. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus (Re-)Finanzierungen, aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im Konzernabschluss im Kapitel 8.2 ersichtlich.

Markt- und immobilispezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung in den einzelnen Ländern bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko, die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

Unternehmensstrategische Risiken

Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ Group, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Die IMMOFINANZ Group verfügt dementsprechend über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Nach Abspaltung der BUWOG AG Ende April 2014 hat sich die geografische Portfolioaufteilung stärker in Richtung Osteuropa verschoben, Russland ist nunmehr der größte Einzelmarkt der IMMOFINANZ Group. In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken: Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am Verkehrswert mehr als 15% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Immobilien in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, auf den 27,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios entfallen.

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die IMMOFINANZ Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die IMMOFINANZ Group auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen.

Die Compliance-Richtlinie der IMMOFINANZ Group stellt die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicher. Zu diesem Zweck wurden u.a. die Compliance-Organisation definiert sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden laufend eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Prozesse zur Evaluierung von operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich angewandt und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen und bei Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. Die IMMOFINANZ Group überwacht die Einhaltung dieser Covenants permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Financial Covenants werden im Konzernabschluss unter 6.14 behandelt.

Marktumfeldrisiko und immobiliespezifische Risiken

Branchen- und Marktumfeldrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist derzeit hauptsächlich in drei gewerblichen Assetklassen investiert. Abgesehen davon, dass mit jeder Assetklasse spezifische Risiken einhergehen, ist der Konzern Risikofaktoren ausgesetzt, die von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängen.

Diese Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien (**Wertänderungsrisiko**), auf die Ergebnisse, auf die Entwicklungspläne und auf die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group beinhaltet Verkäufe und Zukäufe von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Kommen einzelne Transaktionsmärkte zum Erliegen (**Transaktionsrisiko**), könnten die vorgesehenen weiteren Portfoliooptimierungen und -bereinigungen nicht oder nur zeitlich verzögert umsetzbar sein. Die Transaktionsvolumina bestätigen allerdings die Erholung des Immobilienmarkts in Europa. Laut CBRE erhöhte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in Europa im Jahr 2014 um 35,2% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 223,4 Mrd. In den CEE-Ländern exkl. Russland wurden 2014 Immobilien im Wert von rund EUR 7,57 Mrd. (plus 25,1% im Vergleich zu 2013) gehandelt. Die Renditen sind in West- und Osteuropa weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Risikobereitschaft der Investoren hat sich erhöht, Investoren auf der Suche nach höheren Renditen setzen zusehends auf renditestärkere Assetklassen wie etwa Logistik oder Retail.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko korreliert in hohem Ausmaß mit der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in den einzelnen Ländern. Eine Verschlechterung der Wirtschaftslage kann zu geringerer Nachfrage der Mieter nach Flächen bzw. dazu führen, dass Mietverträge nicht verlängert werden und der Leerstand steigt.

Auch die Konkurrenzsituation hat Auswirkungen auf die Vermietung. Eine hohe Neuproduktion an Flächen, die nicht vom Markt absorbiert werden, kann die Mietpreise unter Druck bringen bzw. zur Folge haben, dass bestehende Verträge nicht verlängert werden und Mieter in neue Gebäude abwandern. Bei Mietvertragsverlängerungen können notwendige Mietreduktionen bzw. höhere finanzielle Anreize zu einer Ertragsminderung führen.

Die um Akquisitionen, Verkäufe und Fertigstellungen bereinigten Mieterlöse der IMMOFINANZ Group sanken im Geschäftsjahr 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr um 10,0% auf EUR 387,2 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die aktuelle Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt. Im Jahresvergleich sind die bereinigten Mieterlöse aus Russland temporär um EUR -36,3 Mio. auf EUR 127,2 Mio. gesunken. In Prag und Warschau kamen hohe Volumina an Neuflächen auf den Büromarkt, was zu einem gestiegenen Leerstand in einigen Büroimmobilien führte.

Um das **Inflationsrisiko** zu minimieren, sind in den Standardmietverträgen der IMMOFINANZ Group Wertsicherungsklauseln vorgesehen.

Die IMMOFINANZ Group unterliegt einem **Ausfallrisiko** durch die Mieter. Konzernrichtlinien sehen vor, dass für künftige Mieter eine Bonitätsprüfung durchgeführt werden muss, zusätzlich werden Sicherheitsleistungen gefordert. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Mieter in Verzug gerät. Dies ist vor allem in Russland im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 der Fall gewesen. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet.

In Russland hat die IMMOFINANZ Group im Dezember 2014 allen Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren, mit denen zu diesem Zeitpunkt keine individuelle Vereinbarung bestanden hat, eine allgemeine und für drei Monate gültige Wechselkursfixierung der Mietzahlungen angeboten. Bedingung war, dass allfällige Außenstände beglichen werden müssen. Aufgrund der kurzfristig unveränderten wirtschaftlichen Situation kam es unter Auflagen zu befristeten Verlängerungen bestehender Mietreduktionen und neuerlichen Wechselkursfixierungen.

Risiken aus der Immobilienentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen. Dazu zählen etwa Verzögerungen bei Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren oder bei Kreditvergaben, Probleme mit General- oder Subunternehmern, Baumängel sowie fehlende Nachfrage nach Mietflächen aufgrund herrschender Marktbedingungen oder unerwarteter Ereignisse. Verzögerungen während der Bauphase oder bei der Erstvermietung können negative Auswirkungen auf das Ergebnis aus der Immobilienvermietung haben.

Die IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem sie projektbegleitend regelmäßige Kosten- und Terminkontrollen durchführt. Die von der IMMOFINANZ Group derzeit aktiv verfolgten Entwicklungsprojekte haben einen Buchwert von EUR 612,0 Mio. Die offenen Baukosten bis zur Fertigstellung dieser Entwicklungsprojekte betragen per 30. April 2015 EUR 419,1 Mio.

Immobilienbewertungsrisiko

Verändern sich makroökonomische Rahmenbedingungen oder bestimmte immobilienpezifische Faktoren, so besteht das Risiko von deutlichen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Negative Marktwertveränderungen können das Konzernergebnis beeinflussen und das Eigenkapital reduzieren. Viele Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, liegen dabei außerhalb des Einflussbereichs der IMMOFINANZ Group.

Das Geschäftsjahr 2014/15 zeigt eine gesamte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens von EUR –312,3 Mio. Diese betrifft mit EUR –197,0 Mio. das Russland-Portfolio, wobei vor allem temporär niedrigere Mieterlöse sowie ein Anstieg der Bewertungszinssätze ausschlaggebend waren. Weiters ergaben sich Wertänderungen einiger osteuropäischer Büroimmobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren. In Polen wirkte sich zudem die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre auf die allgemeine Marktsituation aus und hatte einen steigenden Leerstand zur Folge.

Durch eine sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und –schwankungen sowie Konzentrationsrisiken teilweise ausgeglichen werden. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Teil der Strategie der IMMOFINANZ Group ist es, sämtliche Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien zu erkennen und in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen zu bewerten.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist die IMMOFINANZ Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien sowie Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture- bzw. Development-Partnern. Rechtsgeschäfte der IMMOFINANZ Group werden grundsätzlich von der konzern-eigenen Rechtsabteilung unterstützt, bei Bedarf auch unter Zuhilfenahme externer Experten. Eine Auflistung der wesentlichsten Rechtsstreitigkeiten ist im Kapitel Rechtsstreitigkeiten im Konzernlagebericht ab Seite 91 ersichtlich.

Die Ergebnisse von gegenwärtig anhängigen bzw. künftigen Verfahren lassen sich nicht mit Sicherheit voraussehen. Aufgrund von Vergleichsvereinbarungen, gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen können Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch bestehende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf die Ergebnisse der IMMOFINANZ Group haben können.

Umweltrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist Umweltrisiken und dem Risiko von Katastrophen ausgesetzt. Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen, wie beispielsweise Erdbeben, Überflutungen, Sturm und Hagel, können erhebliche Schäden an in Bau befindlichen und bereits fertiggestellten Immobilien verursachen. Solche Schäden können auch durch von Menschen verursachte Katastrophen, wie beispielsweise nukleare Störfälle, hervorgerufen werden.

Um sich gegen wesentliche Schadensereignisse aus diesen Risiken zu schützen, schließt die IMMOFINANZ Group Versicherungen entweder auf Konzernebene (diverse Haftpflichtversicherungen) oder auf Entwicklungsprojekt- bzw. Bestandsimmobilienbene ab. Durch Bestandsversicherungen sind teilweise oder gänzliche Zerstörungen und Beschädigungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Schäden gegenüber Dritten (Haftpflicht) sowie eventuelle Mietausfälle (optional) im Rahmen eines versicherten Sachschadens abgedeckt. Bauwesenversicherungen (Construction Allrisk, CAR) decken in der Regel diese Bereiche für in Bau befind-

liche Gebäude oder Gebäudeteile (Bauwesen) ab, die Versicherung gegen einen eventuellen Verdienstentgang (Advanced Loss of Profit, ALOP) ist optional.

Die IMMOFINANZ Group evaluiert periodisch das Ausmaß ihres Versicherungsschutzes nach den Kriterien Risiko, Kosten und Verfügbarkeit. Trotz allem besteht die Möglichkeit, dass Risiken von der Versicherungsdeckung nicht oder nicht ausreichend umfasst sind. Im Geschäftsjahr 2014/15 war die IMMOFINANZ Group mit keinen wesentlichen Schadensereignissen konfrontiert, die durch Umweltrisiken oder nicht vorhandenen bzw. nicht ausreichenden Versicherungsschutz entstanden sind.

Steuerliche Risiken

Die IMMOFINANZ Group unterliegt als international tätiger Immobilienkonzern einer Vielzahl nationaler Steuersysteme, die laufend Änderungen erfahren, etwa hinsichtlich immobilienbezogener Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern. Außergewöhnliche Steuerbelastungen können die Folge sein und stellen damit ein Ertragsrisiko dar. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

BUWOG-Beteiligung

Nach der mehrheitlichen Abspaltung und dem erfolgreichen Börsengang der früheren Wohnimmobilientochter BUWOG Ende des Geschäftsjahres 2013/14 hält die IMMOFINANZ Group einen 49%-Anteil an der BUWOG. Die Aktie der BUWOG AG ist per 30. April 2015 im Prime-Segment der Wiener Börse notiert. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG ebenfalls unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, wobei finanzielle, markt- und immobilienpezifische zu den bedeutendsten Risikofaktoren zählen.

Am 11. September 2014 hat die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG im Volumen von EUR 375,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 11. September 2019 begeben. Die Umtauschanleihe 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. Eine Darstellung der Fair Value Bewertung der Umtauschanleihe ist bei den finanziellen Risikofaktoren im Konzernabschluss unter 6.14 ersichtlich.

Aktie und Umtauschanleihe unterliegen Marktpreisrisiken.

Internes Kontrollsystem

Als international tätiges Unternehmen bezieht sich die IMMOFINANZ Group bei der Ausgestaltung des Internen Kontrollsystems (IKS) auf das Rahmenwerk des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), das aus fünf Komponenten besteht: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem soll das IKS die Einhaltung der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik unterstützen. Die Zielsetzung dabei ist, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu halten.

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst jene Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Dazu gehören gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der IMMOFINANZ Group – wie z.B. die Kompetenzordnung, die Compliance-Richtlinie, IT General Controls – sowie die Organisationsstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die bestehende Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollaktivitäten der IMMOFINANZ Group werden mithilfe einer speziellen Prozessmanagement- & IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Konzernrechnungslegung und der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des IKS im Rechnungslegungsprozess bei der IMMOFINANZ Group bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, durchgehende Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, Verwendung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ Group IFRS Accounting Manuals), Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltung Navision und der Konsolidierungssoftware Hyperion.

Die Implementierung von neuen Richtlinien und Kontrollmaßnahmen wird im Vorfeld mit sämtlichen Abteilungen abgestimmt und mit laufenden Informationsveranstaltungen unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale an den Vorstand berichtet. Im Rahmen der monatlichen internen Berichterstattung werden Budgetdaten mit Ist-Daten verglichen und Abweichungen analysiert, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Einhaltung der Kontrollen wird durch die Interne Revision im Rahmen des Revisionsauftrags überwacht. Die Interne Revision, als Stabsstelle dem Gesamtvorstand der IMMOFINANZ AG und disziplinarisch dem Finanzvorstand (Mag. Birgit Noggler) unterstellt, ist konzernweit für die Erbringung der Revisionsstätigkeit zuständig. Für sämtliche Revisionsaktivitäten gilt die entsprechende, konzernweit gültige Organisationsrichtlinie.

Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft die Interne Revision unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt. Geprüft werden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit, die internen Kontrollsysteme und Möglichkeiten zur Effizienzverbesserung.

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

Forschung und Entwicklung

Die IMMOFINANZ Group tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften

Neue Rechnungslegungsstandards und Wechsel in der Ausübung von Methodenwahlrechten können den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group in beträchtlichem Ausmaß beeinflussen bzw. die Vergleichbarkeit mit früheren Abschlüssen einschränken. Detaillierte Informationen über angewendete Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden finden sich im Konzernabschluss.

Ausblick

Nach dem Spin-off der BUWOG hat sich die IMMOFINANZ Group erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf den zentral- und osteuropäischen Raum positioniert. Im Geschäftsjahr 2015/16 liegt der Fokus auf der weiteren Vereinfachung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Unsere robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität des Konzerns erlauben uns weiterhin die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten in unseren Kernmärkten in den Bereichen Einzelhandel und Büro. Dies kann sowohl über Zukäufe von Bestandsimmobilien als auch über Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und Polen erfolgen. Mit diesem Wachstum streben wir auch eine gleichmäßigere geografische Verteilung unseres Portfolios zwischen West- und Osteuropa an.

In der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien wollen wir die Verbesserung der operativen Performance vorantreiben, den Vermietungsgrad erhöhen sowie das Angebot für unsere Kunden optimieren. In einer Like-for-like-Betrachtung erwarten wir mit Ausnahme Russlands weitgehend stabile Mieten.

Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland hat sich in spürbar gesunkenen Mieterlösen in unseren Moskauer Einkaufszentren sowie im Bewertungsergebnis niedergeschlagen. Wir können mit dieser Situation allerdings gut umgehen. Mit befristeten Mietreduktionen nehmen wir den kurzfristigen wirtschaftlichen Druck von unseren Mietern und gewährleisten gleichzeitig eine möglichst hohe Auslastung unserer Shopping Center. Auch wenn es auf Sicht der letzten Monate zu einer Erholung des Rubelkurses und einer Stabilisierung des russischen Finanzmarkts gekommen ist, kann noch nicht mit einer dauerhaften Erholung gerechnet werden. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist daher mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in unseren Moskauer Immobilien zumindest bis Jahresende fortgesetzt werden müssen.

Die momentane wirtschaftliche Situation in Russland ist auch ausschlaggebend dafür, dass der Vorstand der IMMOFINANZ der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014/15 keine Dividende vorschlagen wird. Mit den beiden Aktienrückkaufprogrammen 2014/15 sowie 2015 hat die IMMOFINANZ allerdings eigene Aktien für rund EUR 102 Mio. erworben, was rund EUR ct 10 je Aktie gleichkommt.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 6. August 2015 und berücksichtigt keine Auswirkungen von möglichen Akquisitionen, Veräußerungen oder anderen strukturellen Änderungen innerhalb des Geschäftsjahres 2015/16. Die vorausblickenden Aussagen unterliegen sowohl bekannten als auch unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen können.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums sind im Konzernabschluss unter 8.7 ersichtlich.

Wien, am 6. August 2015

Der Vorstand



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Birgit Noggl
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Der Konzern: Starkes Bestandsvermögen und wertschaffendes Wachstum

Nach dem erfolgreichen BUWOG Spin-off liegt der Schwerpunkt auf einer weiteren Vereinfachung und Optimierung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen und den nachhaltigen Cashflow zu stärken.

Konzernabschluss



Konzernabschluss	106
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	110
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	111
Konzernbilanz	112
Konzern-Geldflussrechnung	113
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	114
Konzernanhang	116
1. Allgemeine Angaben	116
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	121
3. Konsolidierungskreis	139
4. Informationen zu den Geschäftssegmenten	143
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	151
6. Erläuterungen zur Konzernbilanz	160
7. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	189
8. Sonstige Angaben	189
9. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG	210
Erklärung des Vorstands	226
Bestätigungsvermerk	227
Einzelabschluss	228
Bilanz zum 30. April 2015	228
Gewinn- und Verlustrechnung für das GJ 2014/15	230
Anhang	231
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	249
Lagebericht für das GJ 2014/15	250
Bestätigungsvermerk	265
Glossar	266

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014 ¹
Mieterlöse	5.1.1	426.280,3	478.533,6
Weiterverrechnete Betriebskosten		111.268,6	121.662,8
Sonstige Umsatzerlöse		9.057,8	10.410,5
Umsatzerlöse	5.1.2	546.606,7	610.606,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-123.469,1	-108.639,6
Betriebskostenaufwendungen	5.1.4	-109.797,8	-118.114,7
Ergebnis aus Asset Management	5.1	313.339,8	383.852,6
Erlöse aus Immobilienverkäufen		146.543,3	567.713,7
Buchwertabgänge		-146.543,3	-567.713,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		10.950,0	3.199,3
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-4.131,3	-5.642,1
Währungsberingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	36.634,5	8.107,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	5.2	43.453,2	5.664,4
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	43.453,2	5.664,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		47.344,0	9.727,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-39.524,5	-9.117,4
Aufwendungen aus Immobilienvorräten		-6.551,9	-7.477,8
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-11.544,7	-21.431,1
Währungsberingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	21.171,0	-51.934,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	5.3	10.893,9	-80.232,9
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	106,6	35.196,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	11.000,5	-45.036,3
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	22.336,4	17.084,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-73.646,2	-91.089,2
Operatives Ergebnis		316.483,7	270.476,1
Währungsberingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	-312.334,6	-179.677,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	228.732,3	310.009,9
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	5.7.2	-16.878,7	68.874,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	5.7	-100.481,0	199.206,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		216.002,7	469.682,3
Finanzierungsaufwand		-200.437,4	-193.763,6
Finanzierungsertrag		25.234,4	18.491,1
Wechselkursveränderungen		-270.621,6	-126.851,0
Sonstiges Finanzergebnis		-81.739,2	-12.655,4
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-37.614,0	66.200,0
Finanzergebnis	5.9	-565.177,8	-248.578,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-349.175,1	221.103,4
Laufende Ertragsteuern	5.10	-40.025,0	-43.021,1
Latente Ertragsteuern	5.10	27.827,2	-106.132,1
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		-361.372,9	71.950,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	5.11	–	104.980,6
Konzernergebnis		-361.372,9	176.930,8

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014 ¹
Konzernergebnis		-361.372,9	176.930,8
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-357.496,3	173.832,9
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-3.876,6	3.097,9
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.12	-0,35	0,17
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		-0,35	0,07
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		–	0,10
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.12	-0,35	0,17
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		-0,35	0,07
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		–	0,10

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014 ¹
Konzernergebnis		-361.372,9	176.930,8
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	8.1.2	3.969,5	-3.948,0
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		24,6	-3.948,0
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		3.951,1	0,0
Davon Ertragsteuern		-6,2	0,0
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-84.454,5	-196.545,6
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-83.079,8	-200.345,6
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-1.374,7	3.800,0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.5	-7.556,9	-4.250,0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-88.041,9	-204.743,6
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	6.17	-59,0	-39,5
Davon Ertragsteuern		19,7	13,2
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-59,0	-39,5
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-88.100,9	-204.783,1
Gesamtkonzernergebnis		-449.473,8	-27.852,3
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-447.296,8	-25.524,5
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-2.177,0	-2.327,8

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30. April 2015	30. April 2014 ¹	1. Mai 2013 ¹
Immobilienvermögen	6.1	5.830.951,3	6.411.640,2	8.941.567,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	469.133,7	222.206,1	322.420,0
Sonstige Sachanlagen	6.3	3.879,8	8.610,5	18.861,8
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	177.176,9	219.112,9	275.243,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	6.5	799.881,6	869.659,8	153.942,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.6	380.261,4	416.903,2	462.809,2
Steuererstattungsansprüche		17.705,5	16.834,7	16.853,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.7	87.321,0	148.201,9	207.145,2
Latente Steuererstattungsansprüche	6.8	8.602,4	14.135,7	39.839,7
Langfristiges Vermögen		7.774.913,6	8.327.305,0	10.438.683,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.6	245.297,0	210.693,9	315.538,1
Steuererstattungsansprüche		22.218,4	20.888,0	14.817,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.7	0,0	262.366,1	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.9	266.490,3	175.066,5	570.761,2
Immobilienvorräte	6.10	148.031,1	155.777,2	258.981,2
Liquide Mittel	6.11	390.702,7	235.864,0	724.369,4
Kurzfristiges Vermögen		1.072.739,5	1.060.655,7	1.884.467,0
Aktiva		8.847.653,1	9.387.960,7	12.323.150,0
Grundkapital		1.114.171,8	1.172.059,9	1.172.059,9
Kapitalrücklagen		3.473.569,7	3.588.241,7	4.518.235,9
Eigene Aktien		-216.970,9	-329.504,5	-329.504,5
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-469.481,1	-379.680,6	-88.700,3
Erwirtschaftete Ergebnisse		-199.482,2	158.051,5	46.499,5
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		3.701.807,3	4.209.168,0	5.318.590,5
Nicht beherrschende Anteile		-2.253,2	8.159,8	13.269,5
Eigenkapital	6.12	3.699.554,1	4.217.327,8	5.331.860,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	6.13	24.307,4	494.043,0	525.221,4
Finanzverbindlichkeiten	6.14	2.378.203,3	2.387.783,8	3.946.390,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	96.394,1	146.994,5	208.879,6
Steuerschulden		79,7	222,3	366,7
Rückstellungen	6.16/6.17	57.064,2	48.595,5	53.361,2
Latente Steuerschulden	6.8	377.386,7	449.561,2	557.680,5
Langfristige Verbindlichkeiten		2.933.435,4	3.527.200,3	5.291.900,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	6.13	504.866,2	44.219,0	28.887,0
Finanzverbindlichkeiten	6.14	1.225.669,6	1.231.374,1	739.275,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	325.786,8	262.892,1	594.888,6
Steuerschulden		43.446,3	35.254,2	28.710,1
Rückstellungen	6.16/6.17	47.680,6	49.772,3	55.152,6
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	6.9	67.214,1	19.920,9	252.475,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.214.663,6	1.643.432,6	1.699.389,9
Passiva		8.847.653,1	9.387.960,7	12.323.150,0

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Konzern–Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014 ¹
Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten		-349.175,1	221.103,4
Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten		–	127.773,5
Neubewertungen, Zu-/Abschreibungen und negative Unterschiedsbeträge		67.561,8	-127.804,8
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.5	36.841,6	-66.028,6
Ergebnisse aus der Veräußerung von langfristigem Vermögen		103,8	241,9
Zeitwertschwankungen von Finanzinstrumenten		346.743,4	104.749,3
Gezahlte Ertragsteuern		-29.119,7	-46.276,7
Zinsensaldo		175.203,0	222.769,6
Ergebnis aus Endkonsolidierungen und Liquidationen		-10.950,0	-4.038,5
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen		-2.730,4	-101.826,5
Cashflow aus dem Ergebnis		234.478,4	330.662,6
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-108.749,5	-71.576,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.147,9	39.700,8
Rückstellungen		4.372,3	9.766,4
Sonstige Verbindlichkeiten		21.492,1	-29.158,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		153.741,2	279.394,5
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten		–	57.196,5
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-20.193,8	-129.057,4
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-171.527,4	-271.980,9
Erwerb von Objektgesellschaften, abzüglich liquider Mittel (EUR 0,0 Mio.; 2013/14: EUR 2,0 Mio.)	3.2	-7.539,6	-246.904,5
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-446,0	-2.428,1
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-388,1	-1.981,1
Erwerb von Finanzanlagen		-274.149,6	-2.419,7
Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquider Mittel (EUR 0,6 Mio.; 2013/14: EUR 9,8 Mio. exkl. BUWOG Spin-off)	3.3	51.924,2	130.720,6
Abgang liquider Mittel aus BUWOG Spin-off		–	-132.775,9
Veräußerung von langfristigem Vermögen		139.309,2	726.522,3
Veräußerung von Finanzanlagen		351.212,7	35.958,5
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.5	33.677,1	0,0
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinvestitionen		15.367,5	23.416,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		117.246,2	129.069,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten		–	59.769,7
Geldzufluss aus Finanzierungen		994.122,3	379.606,8
Geldabfluss aus Finanzierungen		-854.282,6	-883.937,9
Geldzu-/abfluss aus Strukturveränderungen		0,0	3.472,1
Tilgung von Wandelanleihen	6.13	-16.432,6	-25.700,0
Geldabfluss aus Derivatgeschäften		-21.430,3	-34.361,9
Gezahlte Zinsen		-155.182,9	-158.772,3
Ausschüttung		0,0	-152.408,6
Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile		-5.095,9	0,0
Rückkauf eigener Aktien		-60.253,9	-385,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-118.555,9	-872.486,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten		–	-30.614,8
Währungsdifferenzen		2.407,2	-24.482,9
Veränderung des Finanzmittelbestands	7.	154.838,7	-488.505,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7.	235.864,0	724.369,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7.	390.702,7	235.864,0
Veränderung des Finanzmittelbestands	7.	154.838,7	-488.505,4

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

2014/15 Werte in TEUR	Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG					
	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital		
				Neubewer- tungs- rücklage	AFS-Rücklage	IAS-19- Rücklage
Stand zum 30. April 2014 (angepasst)	1.172.059,9	3.588.241,7	-329.504,5	3.320,7	-3.951,0	-20,9
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen						-59,0
Davon Ertragsteuern						19,7
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten					3.969,5	
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust					3.951,1	
Davon Ertragsteuern					-6,2	
Differenzen aus der Währungsumrechnung						
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust						
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen						
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2014/15					3.969,5	-59,0
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2014/15						
Gesamtergebnis					3.969,5	-59,0
Rückkauf eigener Aktien			-60.253,9			
Abgang eigener Aktien durch Wandlung			227,4			
Einzug eigener Aktien	-57.888,1	-114.672,0	172.560,1			
Kapitalerhöhung						
Ausschüttung						
Abgang nicht beherrschender Anteile						
Stand zum 30. April 2015	1.114.171,8	3.473.569,7	-216.970,9	3.320,7	18,5	-79,9
2013/14 Werte in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Neubewer- tungs- 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 gemäß 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
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen						-39,5
Davon Ertragsteuern						13,2
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten					-3.948,0	
Differenzen aus der Währungsumrechnung						
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust						
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen						
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14					-3.948,0	-39,5
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14						
Gesamtergebnis					-3.948,0	-39,5
Ausschüttung						
Sachdividende BUWOG		-888.489,6				
Strukturveränderungen				2,6		
Zugang Konsolidierungskreis						
Abgang Konsolidierungskreis				-87.707,8	-10,2	18,6
Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung						
Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 aus Wandelanleihen		-41.504,6				
Stand zum 30. April 2014 (angepasst)	1.172.059,9	3.588.241,7	-329.504,5	3.320,7	-3.951,0	-20,9

Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG

2014/15		Kumuliertes übriges Eigenkapital			
Werte in TEUR	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 30. April 2014 (angepasst)	-379.029,4	158.051,5	4.209.168,0	8.159,8	4.217.327,8
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen			-59,0		-59,0
Davon Ertragsteuern			19,7		19,7
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten			3.969,5		3.969,5
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust			3.951,1		3.951,1
Davon Ertragsteuern			-6,2		-6,2
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-86.154,1		-86.154,1	1.699,6	-84.454,5
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	-2.760,6		-2.760,6	1.385,9	-1.374,7
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-7.556,9		-7.556,9		-7.556,9
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2014/15	-93.711,0		-89.800,5	1.699,6	-88.100,9
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2014/15		-357.496,3	-357.496,3	-3.876,6	-361.372,9
Gesamtergebnis	-93.711,0	-357.496,3	-447.296,8	-2.177,0	-449.473,8
Rückkauf eigener Aktien			-60.253,9		-60.253,9
Abgang eigener Aktien durch Wandlung			227,4		227,4
Einzug eigener Aktien					0,0
Kapitalerhöhung		-37,4	-37,4	37,4	0,0
Ausschüttung				-5.095,9	-5.095,9
Abgang nicht beherrschender Anteile				-3.177,5	-3.177,5
Stand zum 30. April 2015	-472.740,4	-199.482,2	3.701.807,3	-2.253,2	3.699.554,1
2013/14					
Werte in TEUR	Währungs- umrechnungs- rücklage	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 gemäß IAS 8 unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen in IFRS 10 und IFRS 11	-6.146,7	8.807,1	2.275,3	2.517,8	4.793,1
Stand zum 30. April 2013 (angepasst)	-179.733,4	46.499,5	5.318.590,5	13.269,5	5.331.860,0
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen			-39,5		-39,5
Davon Ertragsteuern			13,2		13,2
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten			-3.948,0		-3.948,0
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-191.119,9		-191.119,9	-5.425,7	-196.545,6
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	3.800,0		3.800,0		3.800,0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-4.250,0		-4.250,0		-4.250,0
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14	-195.369,9		-199.357,4	-5.425,7	-204.783,1
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14		176.844,4	176.844,4	3.097,9	179.942,3
Gesamtergebnis	-195.369,9	176.844,4	-22.513,0	-2.327,8	-24.840,8
Ausschüttung		-152.408,6	-152.408,6		-152.408,6
Sachdividende BUWOG			-888.489,6		-888.489,6
Strukturveränderungen	-126,1	-2.469,7	-2.593,2	5.679,8	3.086,6
Zugang Konsolidierungskreis				-94,7	-94,7
Abgang Konsolidierungskreis	-3.800,0	92.604,9	1.105,5	-8.374,5	-7.269,0
Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung		-7,5	-7,5	7,5	0,0
Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 aus Wandelanleihen		-3.011,5	-44.516,1		-44.516,1
Stand zum 30. April 2014 (angepasst)	-379.029,4	158.051,5	4.209.168,0	8.159,8	4.217.327,8

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

1.1 Generelles

Die IMMOFINANZ AG mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11, ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Group, des größten börsennotierten Immobilienkonzerns Österreichs. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Die Aktien der IMMOFINANZ AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse.

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group wurde zum 30. April 2015 gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Konzernabschluss ist in Tausend EURO (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt.

Der Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group besteht aus Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzern-Geldflussrechnung, Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und Konzernanhang. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen runderungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1.2 Übereinstimmung mit IFRS

1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der von der IMMOFINANZ Group aufgestellte Konzernabschluss entspricht vollumfänglich den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 bereits in den Rechtsbestand der EU übernommen wurden.

Die IFRS umfassen die International Accounting Standards (IAS), die International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie die Interpretationen des Standing Interpretations Committee (SIC) und des IFRS Interpretations Committee (IFRIC).

1.2.2 Erstmalig angewendete Standards und Interpretationen

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die 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	Gemeinsame 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	ja
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 10, 11, 12	Übergangleitlinien	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	ja
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 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 beeinflussen. 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 gesamthafte (und damit ermessensabhängige) 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 gemäß 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 Geschäftsjahr 2013/14 sowie die Konzernbilanz zum 1. Mai 2013 wurden in Übereinstimmung mit den entsprechenden Übergangsvorschriften angepasst (siehe 2.4).

IFRS 11 Gemeinsame Vereinbarungen

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 quotaal zu konsolidieren. Diese sind mit dem Beginn des Geschäftsjahres verpflichtend nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Darüber hinaus wurden 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 gemäß 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 Geschäftsjahr 2013/14 sowie die Konzernbilanzen zum 1. Mai 2013 und zum 30. April 2014 wurden in Übereinstimmung mit den entsprechenden Übergangsvorschriften und mit IAS 8 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 angewendet 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. Die Bilanzansätze wurden in Übereinstimmung mit den Übergangsbestimmungen durch eine Anpassung der erwirtschafteten Ergebnisse erfasst (siehe 2.4).

IFRS 12 Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Anhangangaben zu Beteiligungen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie zu strukturierten Unternehmen in einem umfassenden Standard zusammengefasst. Die Anwendung von IFRS 12 führt insbesondere zu zusätzlichen Anhangangaben zu den wesentlichen Prämissen und Ermessensentscheidungen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises.

IFRS 10, 11, 12 Übergangleitlinien

Durch die Standardänderungen in IFRS 10, 11 und 12 werden die Übergangleitlinien in IFRS 10 klargestellt und Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. In den Klarstellungen wird festgehalten, dass es sich beim Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 um den Beginn der Berichtsperiode handelt, in der IFRS 10 erstmalig angewendet wird. Weiters wird in allen drei Standards die in IAS 8 geforderte Offenlegung des Korrekturbetrags für jede früher dargestellte Periode auf die unmittelbar vorangegangene Berichtsperiode beschränkt; eine freiwillige Angabe von Korrekturbeträgen für früher dargestellte Berichtsperioden wird gestattet. Darüber hinaus werden in IFRS 12 die Vorschriften zur Offenlegung von Vergleichsinformationen für nicht konsolidierte Zweckgesellschaften bei Erstanwendung von IFRS 12 zur Gänze gestrichen. Diese Standardänderungen hat die IMMOFINANZ Group bei der Umstellung auf IFRS 10, 11 und 12 berücksichtigt.

IAS 27 Einzelabschlüsse, IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 10 wurden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und abschließend im IFRS 10 behandelt. Im Ergebnis enthält IAS 27 nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS. Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 11 erfolgten auch Standardänderungen in IAS 28. IAS 28 regelt nunmehr – wie bislang auch – die Bilanzierung nach der Equity-Methode. Der Anwendungsbereich von IAS 28 wurde jedoch durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode zu bilanzieren sind. Eine weitere Standardänderung betraf die Bilanzierung nach IFRS 5, wenn nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Gemeinschaftsunternehmen zum Verkauf bestimmt ist. Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der „zurückbehaltene“ Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

IAS 36 Angaben: Erzielbarer Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten

Im Zuge einer Folgeänderung aus IFRS 13 wurde eine neue Pflichtangabe zum Werthaltigkeitstest von Firmenwerten nach IAS 36 eingeführt: Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wäre unabhängig davon, ob tatsächlich eine Wertminderung vorgenommen wurde, anzugeben gewesen. Da diese Anhangangabe unbeabsichtigt eingeführt worden ist, wurde sie mit dieser Standardänderung wieder zurückgenommen. Darüber hinaus ergeben sich zusätzliche Angaben, wenn eine Wertminderung tatsächlich vorgenommen wurde und der erzielbare Betrag auf Basis eines beizulegenden Zeitwerts ermittelt worden ist. Diese Standardänderungen führten im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group zu geänderten Anhangangaben.

1.2.3 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewendete Standards und Interpretationen

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ Group	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ Group
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015	nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012	12. Dezember 2013 (17. Dezember 2014)	1. Mai 2015	ja
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013	12. Dezember 2013 (18. Dezember 2014)	1. Mai 2015	ja
IFRIC 21	Abgaben	20. Mai 2013 (13. Juni 2014)	1. Mai 2015	ja

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an sieben Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38. Aus der Anwendung der Änderungen werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Stan-

dards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40. Aus der Anwendung der Änderungen werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

IFRIC 21 Abgaben

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37 sowie zur Bilanzierung von Abgaben, die Verbindlichkeiten darstellen. Ein Interpretationsbedarf bestand vorrangig dahingehend, wie durch die öffentliche Hand einzuhebende Abgaben, deren Bemessungsgrundlage sich auf Vergangenheitsdaten bezieht, zu bilanzieren sind. IFRIC 21 klärt die Frage, wann eine Rückstellung oder Verbindlichkeit für die verpflichtende Zahlung einer Abgabe anzusetzen ist. Vom Anwendungsbereich des IFRIC 21 sind insbesondere (auch) die Grundsteuern erfasst. Für diese ist ein Schuldposten zukünftig bereits dann anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis – bei der Grundsteuer ist dies in den meisten Ländern das wirtschaftliche Eigentum an inländischem Grundbesitz zu Beginn eines Kalenderjahres – eintritt. Insbesondere angesichts des vom Kalenderjahr abweichenden Geschäftsjahres der IMMOFINANZ Group ergibt sich aus IFRIC 21 eine geänderte Bilanzierung bei den Grundsteuern: Es kommt zu einer früheren Passivierung der für das Kalenderjahr festgesetzten Grundsteuerschulden. Im Geschäftsjahr 2014/15 erfasste die IMMOFINANZ Group rund EUR 13,5 Mio. an Grundsteuern in Ländern, deren abgabenrechtliche Normen gemäß IFRIC 21 zu einer geänderten Bilanzierung der Grundsteuerschulden führen würden. Wesentliche Auswirkungen aus der geänderten Bilanzierung der Grundsteuerschulden wären retrospektiv zu erfassen.

1.2.4 Bereits veröffentlichte, aber noch nicht von der EU übernommene Standards und Interpretationen

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ Group	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ Group
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014	1. Mai 2018	ja
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016	nein
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2018	ja
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014	1. Mai 2016	ja
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014	1. Mai 2016	nein
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen	30. Juni 2014	1. Mai 2016	nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012–2014	25. September 2014	1. Mai 2016	ja
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	1. Mai 2016	ja
IAS 27	Equity-Methode im separaten Abschluss	12. August 2014	1. Mai 2016	nein
IFRS 10, 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016	nein
IAS 1	Angabeninitiative	18. Dezember 2014	1. Mai 2016	ja

IFRS 9 Finanzinstrumente

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 soll IAS 39 ersetzen. Finanzielle Vermögenswerte werden gemäß IFRS 9 zukünftig nur noch in zwei Gruppen kategorisiert: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wird, besteht aus Schuldinstrumenten, die nur den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen zu vorgegebenen Zeitpunkten vorsehen und für die ein Geschäftsmodell des Haltens die Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme vorsieht. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wenn finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, so werden Aufwendungen und Erträge entweder im Gewinn oder Verlust (at fair value through profit or loss, FVTPL) oder im sonstigen Ergebnis (at fair value through other comprehensive income, FVTOCI) erfasst. Für einige Schuldinstrumente kann sich eine verpflichtende Kategorisierung als FVTOCI ergeben, sofern nicht die Fair-Value-Option ausgeübt wird. Die Kategorisierung von Eigenkapitalinstrumenten zu FVTOCI stellt ein Wahlrecht dar. Die Bilanzierungsvorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen, allerdings ist bei einer etwaigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Bewertungseffekt im sonstigen Ergebnis zu erfassen. IFRS 9 enthält auch neue Bilanzierungsvorschriften zur Risikovorsorge. Dieses dreistufige Wertminderungsmodell ist insbesondere auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet oder als FVTOCI kategorisiert worden sind, anzuwenden. Die drei Stufen bilden etwaige Verschlechte-

rungen der Kreditqualität seit dem Zugang ab und unterscheiden hinsichtlich der Höhe der Risikovorsorge (12-Monats-Verlust oder erwarteter Verlust über die gesamte Restlaufzeit) und der Höhe der Zinsvereinnahmung (auf der Basis des Brutto- oder des Nettobuchwerts). Weiters wurden die Bilanzierungsvorschriften für Sicherungsbeziehungen (Hedge Accounting) überarbeitet, um das unternehmerische Risikomanagement besser abbilden zu können. Vor diesem Hintergrund wurde der Umfang, der für eine Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen infrage kommenden Grundgeschäfts- und Sicherungsinstrumente ausgedehnt und die Effektivitätsmessung neu geregelt. Aus der Anwendung der Änderungen werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Das IASB und das FASB haben im Rahmen eines Konvergenzprojekts einen gemeinsam erarbeiteten Standard bezüglich der Erlösrealisierung veröffentlicht. Der neue IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden wird die bisherigen Standards IAS 18 Umsatzerlöse, IAS 11 Fertigungsaufträge sowie die dazugehörigen Interpretationen ablösen. Ziel ist es u.a., die bisherige Erlösrealisierung zwischen den Standardsetzern zu vereinheitlichen und Inkonsistenzen zwischen IAS 18 und IAS 11 zu beseitigen.

Die Basis des neuen Standards beinhaltet ein umfassendes Modell, wie Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen sind. Nach diesem Modell erfasst ein Unternehmen Erlöse in der Höhe, wie für die übernommene(n) Leistungsverpflichtung(en), der Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen Gegenleistungen erwartet werden. Die IMMOFINANZ Group ermittelt derzeit die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit

Mit dieser Standardänderung hat ein Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse und andere IFRS anzuwenden, soweit diese nicht im Widerspruch zu IFRS 11 stehen. Die Standardänderungen sind prospektiv anzuwenden.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012–2014

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Die Änderungen betreffen Klarstellungen sowie zusätzliche Leitlinien hinsichtlich IFRS 5, 7 und IAS 4 sowie eine Klarstellung von IAS 19. Aus der Anwendung der Änderungen werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

IFRS 10, IAS 28 Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

Mit diesen Standardänderungen wird eine bestehende Inkonsistenz zwischen IFRS 10 und IAS 28 beseitigt. Es wird nunmehr klar gestellt, dass bei Transaktionen mit einem Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen die Ergebniserfassung beim beteiligungshaltenden Unternehmen davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb gemäß IFRS 3 darstellen. Transaktionen in Zusammenhang mit Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, führen wie bisher nur zu einer Ergebniserfassung in Höhe des Anteils dritter Investoren am Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen. Transaktionen in Zusammenhang mit Vermögenswerten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, führen zukünftig beim beteiligungshaltenden Unternehmen dazu, dass die Ergebniserfassung vollumfänglich erfolgt. Die Standardänderungen sind prospektiv anzuwenden.

IAS 1 Angabeninitiative

Die Änderungen betreffen Klarstellungen hinsichtlich der Wesentlichkeit von Informationen in den Abschlussbestandteilen. Demnach sind keine unwesentlichen Angaben zu machen. Dies gilt auch, wenn diese Informationen von anderen Standards gefordert sind. Weiters werden neue Vorgaben hinsichtlich der Darstellung von Zwischensummen und der Struktur von Anhängen sowie Angaben zu Rechnungslegungsmethoden hinzugefügt. Angaben bezüglich nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen im sonstigen Ergebnis werden klar gestellt. Die IMMOFINANZ Group ermittelt derzeit die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Konsolidierungsmethoden

2.1.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller wesentlichen vollkonsolidierten in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (siehe 2.1.2) wurden auf IFRS übergeleitet und im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe 2.1.4). Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen vereinheitlicht. Wahlrechte und Ermessen wurden einheitlich ausgeübt. Der Bilanzstichtag des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ Group ist der Bilanzstichtag der IMMOFINANZ AG. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wurden zum Bilanzstichtag aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, anderen Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises wurden eliminiert. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, Forderungen oder Immobilien – wurden ebenfalls eliminiert.

2.1.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group einzubeziehen. Nach IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Tochterunternehmen, wenn kumulativ die nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind: Das Mutterunternehmen besitzt Verfügungsgewalt über das Tochterunternehmen und ist variablen Rückflüssen aus diesem Tochterunternehmen ausgesetzt. Ferner muss es dazu in der Lage sein, die Höhe dieser Rückflüsse durch seine Verfügungsgewalt zu beeinflussen.

Bei der Beurteilung des Vorliegens von Verfügungsgewalt bei faktischer Beherrschung („de-facto control“) – ein beherrschender Einfluss kann beispielsweise bei Präsenzmehrheiten in Hauptversammlungen von Publikumsunternehmen vermutet werden – kann die Berücksichtigung von zusätzlichen vertraglichen Vereinbarungen erforderlich sein. Es ist daher seitens des Managements eine Ermessensentscheidung in Bezug auf die Konsolidierungsmethode zu treffen.

2.1.3 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

IFRS 11 unterscheidet zwischen zwei Kategorien von gemeinsamen Vereinbarungen in Bezug auf unternehmerische Aktivitäten: Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftliche Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen die IMMOFINANZ Group beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen stellt eine gemeinsame Vereinbarung dar, bei der die Parteien gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und (lediglich) Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben. Im Gegensatz dazu würden bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit Rechte an den der Vereinbarung zurechnenden Vermögenswerten und Verpflichtungen aus den der Vereinbarung zuzurechnenden Schulden bestehen.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf die die IMMOFINANZ Group einen maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken. Ein maßgeblicher Einfluss ermöglicht weder Kontrolle gemäß IFRS 10, noch liegt eine gemeinschaftliche Führung gemäß IFRS 11 vor.

Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert. Die Equity-Methode ist eine Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode, bei der die Beteiligung zunächst mit ihren Anschaffungskosten angesetzt wird. In der Folge wird der Beteiligungsansatz um Veränderungen des Anteils der IMMOFINANZ AG am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens bzw. Gemeinschaftsunternehmens angepasst. Der Beteiligungsbuchwert erhöht bzw. verringert sich entsprechend dem Anteil am Gewinn oder Verlust bzw. am sonstigen Ergebnis des Beteiligungsunternehmens. Dividenden reduzieren den Beteiligungsbuchwert. Übersteigen die kumulierten anteiligen Verluste des Beteiligungsunternehmens den Beteiligungsbuchwert (unter Berücksichtigung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zählen) und liegen weder rechtliche noch faktische Verpflichtungen zur Verlustabdeckung vor, so werden die Verluste außerbüchlerlich in Evidenz gehalten. Es erfolgt de facto eine „Einzeilenkonsolidierung“. Beim Erwerb von Anteilen an assoziierten Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen werden die Anschaffungskosten der Beteiligung dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen gegenübergestellt. Positive Unterschiedsbeträge zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen stellen Firmenwerte dar, die nicht gesondert ausgewiesen, sondern als Teil des Buchwerts der Anteile an dem Beteiligungsunternehmen erfasst werden. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Die

nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung im Sinne von IAS 39 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile an dem Beteiligungsunternehmen einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen. Etwaige im Buchwert der Anteile am Beteiligungsunternehmen enthaltene Firmenwerte werden gemäß IAS 28 nicht separat auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft.

Wesentliche Gewinne oder Verluste aus Transaktionen zwischen dem beteiligungshaltenden Unternehmen und Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen werden in Höhe des Konzernanteils an dem entsprechenden Beteiligungsunternehmen eliminiert. Bei Beendigung der Equity-Methode bspw. aufgrund der Veräußerung des Beteiligungsunternehmens erfolgt eine ergebniswirksame Erfassung der (reklassifizierbaren) Gewinne oder Verluste, die bislang im sonstigen Ergebnis erfasst worden sind.

2.1.4 Unternehmenszusammenschlüsse

Erwirbt die IMMOFINANZ Group Objektgesellschaften, so werden diese Erwerbe gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt. Andernfalls (z.B. bei Mantelkäufen oder Erwerben von reinen Grundbesitzgesellschaften) werden die Anschaffungskosten nach Maßgabe ihrer beizulegenden Zeitwerte zum Erwerbstichtag auf die identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden verteilt. Solche Transaktionen führen nicht zur Erfassung von Firmenwerten.

Erworbene Objektgesellschaften mit vorhandenem Immobilienvermögen stellen aus Sicht der IMMOFINANZ Group zum Teil Erwerbe von Geschäftsbetrieben und damit Unternehmenszusammenschlüsse dar. Die Beurteilung, ob das erworbene Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen, insbesondere im Hinblick auf das Property Management.

Bei einem Unternehmenszusammenschluss erlangt die IMMOFINANZ Group im Zuge eines Asset Deals oder eines Share Deals die Beherrschung über einen (oder mehrere) Geschäftsbetrieb(e). Die Bilanzierung erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die übertragene Gegenleistung in Form der Anschaffungskosten (zuzüglich etwaiger nicht beherrschender Anteile und/oder einer etwaigen bereits zuvor von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Beteiligung) wird dabei dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen allfälligen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ist dieser positiv, so handelt es sich um einen Firmenwert; ist dieser negativ, so ist die Ermittlung der Wertansätze der Einflussgrößen auf den Unterschiedsbetrag zu überprüfen. Sofern auch nach der Überprüfung ein negativer Unterschiedsbetrag verbleibt, ist dieser ergebniswirksam zu erfassen. Nicht beherrschende Anteile werden dabei mit dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen bewertet. Bei erworbenen Objektgesellschaften entsteht anlässlich der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode ein Firmenwert in der Regel durch den verpflichtenden Ansatz latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Firmenwerte entstehen in der IMMOFINANZ Group daher in aller Regel als technische Rechengröße.

2.1.5 Strukturveränderungen

Strukturveränderungen bezeichnen Verschiebungen von Beteiligungsquoten zwischen Gesellschaftern, d.h. zwischen der IMMOFINANZ Group (den Anteilseignern) und den nicht beherrschenden Anteilen der Tochterunternehmen, ohne dass Beherrschung erlangt wird oder verloren geht. Solche, die Beherrschung am Tochterunternehmen währenden Beteiligungsauf- bzw. -abstockungen, sind als Eigenkapitaltransaktionen zwischen Anteilseignern zu bilanzieren. Die Bilanzansätze von Vermögenswerten und Schulden inklusive eines ursprünglich erfassten Firmenwerts bleiben unverändert; die Strukturveränderungen führen zu keinen Effekten in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Gesamtergebnisrechnung. Differenzen zwischen dem anteiligen Eigenkapitalbuchwert, der dem strukturverändernd übertragenen Anteil am Tochterunternehmen entspricht, und dem beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung werden direkt im Eigenkapital erfasst.

2.1.6 Endkonsolidierungen

Wird ein Tochterunternehmen veräußert oder verliert das Mutterunternehmen anderweitig die Möglichkeit zur Beherrschung, so darf dieses Unternehmen nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden; es ist zu endkonsolidieren. Die Erträge und Aufwendungen des endkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group einbezogen.

Bei der Endkonsolidierung wird den abgehenden Vermögenswerten und übertragenen Schulden der beizulegende Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung gegenübergestellt; daraus resultiert das Endkonsolidierungsergebnis. Bei Endkonsolidierung ausländischer Tochterunternehmen erhöht bzw. verringert sich das Endkonsolidierungsergebnis um die während der Dauer der Konzernzugehörigkeit im sonstigen Ergebnis erfassten Ergebnisanteile (z.B. aus der Währungsumrechnung).

2.2 Währungsumrechnung

2.2.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen wird die funktionale Währung grundsätzlich anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Wenn die funktionale Währung nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Eine etwaige Umstellung der funktionalen Währung setzt in aller Regel geänderte Geschäftsvorfälle, Ereignisse und Umstände voraus und hat gemäß IAS 21 prospektiv zu erfolgen.

2.2.2 Fremdwährungstransaktionen

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

2.2.3 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierter Unternehmen (im Folgenden gemeinsam als ausländische Geschäftsbetriebe bezeichnet) nach dem Konzept der funktionalen Währung in der Ausprägung der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewogenen durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Einem ausländischen Geschäftsbetrieb zugeordnete Firmenwerte werden mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Das Eigenkapital des ausländischen Geschäftsbetriebs sowie allfällige Beteiligungsbuchwerte ausländischer Geschäftsbetriebe in Fremdwährung werden mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung umgerechnet. Ausschüttungen in Fremdwährung werden anlässlich ihrer Eliminierung im Rahmen der Konsolidierung mit dem Devisenmittelkurs umgerechnet. Historische Eigenkapitalveränderungen ausländischer Geschäftsbetriebe werden mit dem historischen Durchschnittskurs umgerechnet. Differenzen, die sich aus der beschriebenen Verwendung unterschiedlicher Umrechnungskurse für die einzelnen Abschlussbestandteile bzw. von Periode zu Periode ergeben, werden in der Bilanz als Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Die Veränderung dieses Postens wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der Währungsumrechnung wurden als Stichtagskurse zum 30. April 2015 folgende von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichte Kurse zugrunde gelegt:

Währung	Stichtagskurs 30. April 2015	Stichtagskurs 30. April 2014	Durchschnittskurs 2014/15	Durchschnittskurs 2013/14
HUF	303,06000	307,78000	308,20250	301,07917
PLN	4,03370	4,19940	4,18008	4,21365
CZK	27,43000	27,45500	27,58133	26,63425
RON	4,41980	4,45030	4,43387	4,46755
BGN	1,95583	1,95583	1,95581	1,95583
RSD	120,14980	115,67510	118,94608	114,55793
HRK	7,59010	7,60419	7,63996	7,59865
RUB	56,80600	49,50640	56,93758	45,17868
UAH	23,57000	16,06540	19,58241	11,67205
USD	1,12150	1,38500	1,24288	1,34923
CHF	1,04860	1,22000	1,15479	1,22950
SEK	9,32610	9,07230	9,28223	8,79978
TRY	2,98150	2,93280	2,84367	2,76458
GBP	0,72670	0,82300	0,77575	0,84027

2.3 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.3.1 Erlösrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des jeweils zugrunde liegenden Mietvertrags. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. die Gewährung mietfreier Zeiten, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen („fit outs“) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden abgegrenzt und als Korrektur der vereinnahmten Mieterlöse linear über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Ebenso werden vertraglich fixierte Mieterhöhungen in Übereinstimmung mit dem Mietvertrag periodengerecht über die Laufzeit des Mietvertrags abgegrenzt. Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, so ist zu beurteilen, ob ein neues oder erneuertes Mietverhältnis vorliegt. Die IMMOFINANZ Group geht dann von einem neuen oder erneuerten Mietverhältnis aus, wenn gewährte Anreize oder substantiell geänderte Mietvertragsbestandteile die Cashflows aus dem zugrunde liegenden Mietvertrag wesentlich ändern. Kurzfristig gewährte Mietnachlässe oder zeitlich begrenzte Wechselkursfixierungen von Mietzahlungen führen in aller Regel nicht zur Annahme eines neuen oder erneuerten Mietverhältnisses. Liegt ein neues oder erneuertes Mietverhältnis vor, so werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizen (exkl. jener aufgrund des Einbaus mieterindividueller Ausstattungen) ausgebucht. Neu gewährte Anreize sind wiederum abzugrenzen und linear über die Laufzeit des Mietvertrags zu erfassen.

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums wird anhand des Übergangs der Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht definiert. Verträge über Immobilienvorräte, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden, fallen in der IMMOFINANZ Group gemäß den Kriterien von IFRIC 15 in aller Regel unter IAS 18. Die Erlöse werden damit zeitpunktbezogen bei Übergabe erfasst. Es wird keine Teilgewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad vorgenommen. Offenen Bauleistungen zum Zeitpunkt der Übergabe wird durch die aufwandswirksame Erfassung einer Rückstellung Rechnung getragen. Allfällige erhaltene Zahlungen werden als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

2.3.2 Wertminderungen

Gemäß IAS 36 sind bestimmte langfristige Vermögenswerte bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung („impairment test“) zu unterziehen. Unabhängig davon, ob solche Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, sind immaterielle Vermögenswerte in Entstehung bzw. mit unbestimmbarer Nutzungsdauer sowie Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit hin zu prüfen. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind vom Anwendungsbereich des IAS 36 ausgenommen. Sind einem Vermögenswert keine Mittelzuflüsse direkt zurechenbar und ist somit eine separate Bewertung nicht möglich, erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene sogenannter zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Dabei handelt es sich um die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, der selbständig erwirtschaftete Mittelzuflüsse zugeordnet werden können. Der relevante Wertmaßstab für den Wertminderungstest nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Beim beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der durch Verkauf des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte. Die Veräußerungskosten sind die zusätzlichen Kosten, die dem Verkauf eines Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit direkt zugeordnet werden können. Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden können. Die bewertungsrelevanten Cashflows müssen dabei auf vernünftigen und vertretbaren Annahmen beruhen. Nutzungswerte werden im Regelfall mithilfe kapitalwertorientierter Verfahren bestimmt. Hierbei kommt in aller Regel die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) zum Einsatz.

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts bzw. einer Veräußerungsgruppe seinen/ihren erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz ergebniswirksam ein Wertminderungsaufwand erfasst. Ein entsprechend den oben stehenden Grundsätzen ermittelter Wertminderungsaufwand ist wie folgt auf die in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit erfassten Vermögenswerte zu verteilen: Zunächst ist der Buchwert des in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit enthaltenen Firmenwerts abzuwerten. Ein darüber hinausgehender Wertminderungsbedarf ist auf die verbleibenden Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Verhältnis der Buchwerte zu verteilen. Eine Zurechnung des Wertminderungsaufwands zu einem einzelnen Vermögenswert erfolgt nicht, wenn ein separater beizulegender Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten, ein separat ermittelter Nutzungswert oder ein Wert von Null unterschritten werden würde.

Ein späterer Wegfall einer Wertminderung führt zu ergebniswirksamen Wertaufholungen der betroffenen Vermögenswerte jeweils bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten; für Firmenwerte ist eine Wertaufholung unzulässig.

Sofern auf den Erwerb einer Objektgesellschaft im Rahmen eines Share Deals die Bilanzierungsvorschriften gemäß IFRS 3 anzuwenden sind, entstehen infolge der Bilanzierung nach der Erwerbsmethode regelmäßig Firmenwerte (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da in aller Regel angenommen wird, dass Übermarktrenditen nicht nachhaltig erzielt werden können, wird der erzielbare Betrag in der Regel nicht auf Basis von Nutzungswerten, sondern auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten setzt sich aus den gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zusammen. Dabei wird angenommen, dass die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie zugrunde liegt, so strukturiert ist, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern. Dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall. Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der dazu gehörigen, in der Regel passiven Steuerabgrenzungen gegenübergestellt. Die Einbeziehung der Steuerabgrenzungen erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert berücksichtigt worden sind. Sofern in einem Immobilienmarkt nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Immobilienverkäufe in Share Deals, d.h. ohne Realisierung der Steuerabgrenzungen, realisiert werden, sind Firmenwerte regelmäßig als nicht werthaltig anzusehen.

2.3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pächterträgen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht in Produktions- oder sonstigen Leistungserstellungsprozessen bzw. zur Veräußerung im normalen Geschäftsbetrieb genutzt werden. Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, hierauf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu errichten, werden bereits im Zugangszeitpunkt als Finanzinvestition gehaltene Immobilien klassifiziert. Gemäß IAS 40 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts.

Bewertungsprozess

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine regelmäßige Neubewertung. In der IMMOFINANZ Group wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association („EPRA's Best Practices Policy Recommendations“) durchgeführt.

Zum 30. April 2015 hat die IMMOFINANZ Group die folgenden Gutachter bestellt: Jones Lang LaSalle (für die Regionen CEE, SEE und CIS), BNP Paribas Real Estate Consult (für die Bewertung der Immobilien in den Niederlanden sowie Deutschland und Österreich, ausgenommen österreichische Wohnimmobilien) und CB Richard Ellis (für Wohnimmobilien sowie vereinzelte Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Österreich).

Die externen Gutachter führen die Bewertung der Immobilien auf Basis ihrer Marktkenntnisse, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis von ihnen zur Verfügung gestellten Informationen wie z.B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Investitionsbudgets durch. Die Daten werden von den Gutachtern geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus treffen die Gutachter u.a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen. Dieser Prozess wird von Gesprächen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling der IMMOFINANZ Group begleitet.

Durch eine Konzernrichtlinie und aufgrund der mit ihnen abgeschlossenen Verträge sind die Gutachter dazu verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Ab der ersten Folgebewertung ist eine jährliche Besichtigung von ausgewählten Immobilien sowie die Besichtigung aller neu erworbenen Immobilien verpflichtend.

In der IMMOFINANZ Group erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien für Zwecke der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 30. April und des Konzernzwischenabschlusses zum 31. Oktober. Für Zwecke der Aufstellung der Konzernzwischenabschlüsse zum 31. Juli und zum 31. Jänner findet eine interne Bewertung der Immobilien durch Asset Management bzw. Controlling statt. Asset Management bzw. Controlling prüfen hierbei, ob es bewertungsrelevante Geschäftsfälle oder Ereignisse (z.B. Veränderung der Mieterlöse bzw. Auslastungsgrade oder Investitionen) im Vergleich zur letzten externen gutachterlichen Bewertung gegeben hat, und passen die beizulegenden Zeitwerte entsprechend an.

Die Beauftragung der aktuellen drei externen Gutachter erfolgte im Zuge der Ausschreibung diverser Bewertungsleistungen zum 30. April 2013 für drei Jahre. Darüber hinaus gab es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen. Gemäß Konzernrichtlinie ist für die Bewertungen ab dem 30. April 2016 eine Neuausschreibung der Immobilienbewertungen vorgesehen.

Bewertungsmethoden

Bei Bewertungsverfahren wurden bei Bestandsobjekten in der Regel kapitalwertorientierte Discounted-Cashflow-Methoden in der Ausprägung des Term-and-Reversion-Modells sowie die Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet. Beim Term-and-Reversion-Modell werden für bestehende Mietverträge die aktuellen Reinerträge bis zum Ende der Vertragslaufzeit und im Anschluss marktübliche Reinerträge über einen Zeitraum von insgesamt zehn Jahren auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert („term“). Für den Zeitraum danach wird der stabilisierte Nettoreinertrag für die Bestimmung der ewigen Rente („reversion“), die mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert und ebenfalls auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert wird, angesetzt.

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden für die Abzinsung der aktuellen Reinerträge und die Kapitalisierung der ewigen Rente unterschiedliche Zinssätze angesetzt. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Einschätzungen der am Markt relevanten Akteure, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. Die Berechnungsmethodik der Hardcore-and-Top-Slice-Methode ist der Logik des Term-and-Reversion-Modells ähnlich. Dabei wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete (Hardcore-Anteil) über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil (Reinertragsanteil des Terms, der über bzw. unter der Marktmiete liegt) wird mit dem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab. Zu quantitativen Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 6.1.1.

Unbebaute Grundstücke werden mit einem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Grundstückswerte aus realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinsichtlich der Lage und Grundstücksgröße vergleichbar sind, ermittelt.

In Bau befindliches Immobilienvermögen, in Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung („redevelopment“) erworben wurden, werden nach dem Verkehrswertverfahren unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Objekte, bei denen die Immobilienentwicklung eingestellt wurde, werden nach dem Vergleichswertverfahren („sales comparison approach“) bewertet.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den währungsbereinigten bzw. währungsbedingten Neubewertungsposten erfasst (siehe dazu 5.7.1 und 8.2.4). Die währungsbedingte Neubewertung berechnet sich durch die Bewertung des Anfangsbestands mit der Differenz zwischen den Stichtagskursen des 30. April 2015 und des 30. April 2014. Weiters wird für sämtliche Bewegungen des Geschäftsjahres die Differenz zwischen Durchschnittskurs 2014/15 und Stichtagskurs zum 30. April 2015 berücksichtigt. Die währungsbereinigte Neubewertung ergibt sich aus der Differenz der gesamten Neubewertung und der währungsbedingten Neubewertung.

2.3.4 Leasing

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Im Rahmen des Finanzierungsleasings gemietete Sachanlagen werden aus der Sicht des Leasingnehmers in Höhe des beizulegenden Zeitwerts bzw. des niedrigeren Barwerts der Mindestleasingzahlungen aktiviert und linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. gegebenenfalls über die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Für den Leasingnehmer sind die Leasingzahlungen ergebniswirksam anzusetzen, wobei der Aufwand grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt wird. Direkt zurechenbare Vertrags- und ähnliche Kosten werden abgegrenzt und parallel zu den Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt erfasst.

IAS 40 bietet das Wahlrecht, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die auf Basis eines Operating-Leasingverhältnisses genutzt werden, auch als solche zu bilanzieren, wenn das Modell des beizulegenden Zeitwerts angewendet wird. Die IMMOFINANZ Group macht von diesem Wahlrecht in Einzelfällen Gebrauch.

Innerhalb des Immobilienvermögens finden sich sowohl im Rahmen von Operating- als auch Finanzierungsleasingverhältnissen genutzte Immobilien. Diese werden alle als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien eingestuft und ergebniswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag bewertet.

2.3.5 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind Beihilfen, die an ein Unternehmen durch Übertragung von Mitteln gewährt werden und die zum Ausgleich für die vergangene oder die zukünftige Erfüllung bestimmter Bedingungen im Zusammenhang mit der Geschäfts-

tätigkeit des Unternehmens dienen. Die IMMOFINANZ Group bilanziert Investitionszuwendungen der öffentlichen Hand grundsätzlich nach der Nettomethode; d.h. es kommt zu einer Kürzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des subventionierten Vermögenswerts.

Laufende Zinszuschüsse der öffentlichen Hand werden hingegen in jenem Geschäftsjahr, in dem die Zinsen aus der subventionierten Finanzierung anfallen, ergebniswirksam vereinnahmt.

2.3.6 Fremdkapitalkosten

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die IMMOFINANZ Group das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat, erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der IMMOFINANZ Group betragen im Geschäftsjahr 2014/15 rund 3,9%. Im Geschäftsjahr 2014/15 erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf Vorratsimmobilienbestände i.H.v. EUR 3,8 Mio.

2.3.7 Sonstige Sachanlagen

Sachanlagen außerhalb von IAS 40 werden gemäß IAS 16 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibung und etwaiger Wertminderungen aufgrund von Werthaltigkeitsprüfungen ausgewiesen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen alle Kosten, die anfallen, um den Vermögenswert in den beabsichtigten, betriebsbereiten Zustand zu bringen.

Wenn die Bezahlung der Sachanlage die üblichen Zahlungsfristen überschreitet, sind Marktzinsen zu erfassen oder einzurechnen.

Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

Beim abnutzbaren Sachanlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	50
Sonstige Sachanlagen	2–16

Die Nutzungsdauer und die Abschreibungsmethode werden periodisch in Übereinstimmung mit IAS 16 geprüft, um sicherzustellen, dass diese dem erwarteten wirtschaftlichen Nutzungsverlauf des Sachanlagegegenstands entspricht.

2.3.8 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte stellen identifizierbare, nicht monetäre Gegenstände ohne physische Substanz dar, von denen ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzenzufluss erwartet wird. Immaterielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 38 mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert.

Abgesehen von Firmenwerten weisen immaterielle Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group im Wesentlichen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden linear pro rata temporis abgeschrieben.

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	2–10

In der IMMOFINANZ Group liegen zum 30. April 2015 weder selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte noch aktivierte Markenrechte vor.

2.3.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Forderungen und sonstige finanzielle Forderungen werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen („loans and receivables“, L&R) klassifiziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Nicht-finanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden werden ebenso grundsätzlich zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bewertet.

2.3.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, sonstige Wertpapiere sowie derivative Finanzinstrumente.

Wertpapiere und Wertrechte sowie vor dem 1. Mai 2004 erworbene Immobilienfondsanteile wurden gemäß IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte („available for sale“, AFS) klassifiziert und werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert, dem am Bilanzstichtag bestehenden Markt- oder Börsenpreis angesetzt. Steht ein solcher nicht zur Verfügung und kann auch nicht auf Vergleichswerte abgestellt werden, wird der Zeitwert mithilfe kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren ermittelt. Die Erstbewertung erfolgt zum Erfüllungstag. Marktbedingte Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts werden im sonstigen Ergebnis ausgewiesen und erst bei Realisierung des finanziellen Vermögenswerts durch Verkauf oder bei bonitätsbedingter Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Liegen objektive Hinweise für eine bonitätsbedingte Wertminderung gemäß IAS 39 vor, wird eine Wertminderung erfasst.

Ab dem 1. Mai 2004 erworbene Immobilienfondsanteile wurden in der Regel gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende Finanzinstrumente designiert (Fair-Value-Option), da sie Teil eines Portfolios sind, dessen Ergebnis auf Basis des beizulegenden Zeitwerts gemessen wird, und über das auf Basis des beizulegenden Zeitwerts periodisch an das Management berichtet wird.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und werden verwendet, um bestehende Risiken aus Fremdwährungs- und Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate mit positivem Zeitwert sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten („held for trading“, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Die Bilanzierungsvorschriften für Hedge Accounting werden von der IMMOFINANZ Group nicht angewendet.

Kurzfristig gehaltene sonstige finanzielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 39 als Finanzinstrumente des Handelsbestands („held for trading“, HFT) klassifiziert und mit dem am Bilanzstichtag bestehenden Markt- oder Börsenpreis angesetzt. Alle Käufe und Verkäufe werden am Erfüllungstag gebucht. Als Erfüllungstag gilt der Tag der Übergabe des Vermögenswerts. Temporäre Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

2.3.11 Latente Steueransprüche und -schulden

Der für das Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ertragsteueraufwand bzw. -ertrag umfasst die für vollkonsolidierte Tochterunternehmen aus deren steuerpflichtigen Einkommen und dem jeweils anzuwendenden Ertragsteuersatz errechneten laufenden Ertragsteuern sowie die Veränderungen der Steuerabgrenzungen aus latenten Steuererstattungsansprüchen und -schulden. Gemäß der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode zur Steuerabgrenzung in IAS 12 werden latente Steuern für temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und den steuerlichen Wertansätzen auf Ebene des Tochterunternehmens gebildet. Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung von zu versteuernden Einkommen zukünftiger Berichtsperioden führen. Temporäre Differenzen können entweder:

- › zu versteuernde temporäre Differenzen sein, die zu steuerpflichtigen Beträgen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Geschäftsjahre führen, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder die Schuld erfüllt wird, oder
- › abzugsfähige temporäre Differenzen sein, die zu abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung des zu versteuernden Ergebnisses (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden führen, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

Latente Steuern sind für alle temporären Differenzen anzusetzen, es sei denn, die Differenz erwächst aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall, der kein

Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Einkommen beeinflusst.

Wahrscheinlich realisierbare Steuervorteile aus noch nicht genutzten Verlustvorträgen und aus abzugsfähigen temporären Differenzen werden in die Ermittlung der Steuerabgrenzungen miteinbezogen, sofern eine künftige Verwertbarkeit aufgrund von positiven steuerlichen Ergebnissen erwartet wird. Die diesbezügliche Einschätzung des Managements wird zu jedem Bilanzstichtag auf Basis der aktuellen Steuerplanung aktualisiert. Was die Steuerlatenzen aus den zum Modell des beizulegenden Zeitwerts bewerteten, als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien betrifft, so ist in der Regel davon auszugehen, dass die Realisierung des Buchwerts durch einen Verkauf dieser erfolgen wird.

Firmenwerte, die im Rahmen der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen entstehen, führen zu keinen latenten Steuern. Eine weitere Ausnahme von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden regelmäßig temporäre Unterschiede in Bezug auf die Wertansätze von Beteiligungen, sofern diese nicht aus steuerwirksamen Abschreibungen resultieren.

Zur Ermittlung der latenten Steuern sind jene Ertragsteuersätze anzuwenden, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen wahrscheinlich wieder ausgleichen werden. Der auf die IMMOFINANZ AG anzuwendende Körperschaftsteuersatz beträgt 25%.

2.3.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von zwölf Monaten sehr wahrscheinlich ist.

Sind die entsprechenden Voraussetzungen für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen nicht mehr erfüllt, werden die Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wieder in die ursprünglichen Bilanzposten zurückgegliedert.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und Steuerabgrenzungen ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Abwertungsbedarf bspw. aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden können, erfolgt eine Reduktion der Ansätze des Immobilienvermögens.

2.3.13 Immobilienvorräte

Vorräte sind Vermögenswerte, die zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden, die sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden oder die als Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe dazu bestimmt sind, bei der Herstellung oder der Erbringung von Dienstleistungen verbraucht zu werden.

Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group als Immobilienunternehmen schließt den Kauf, die Vermietung und die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten ein, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von der IMMOFINANZ Group zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnbauimmobilien.

Immobilienvorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten zuzüglich Bauzinsen (siehe 2.3.6) aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Sofern die Nettoveräußerungswerte unter den Herstellungskosten liegen, erfolgt die Erfassung von Wertminderungen der Immobilienvorräte. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbs und der Be- und Verarbeitung sowie alle direkt zurechenbaren Nebenkosten einzubeziehen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung. Hinsichtlich der Ermittlung der Nettoveräußerungswerte und der damit verbundenen Unsicherheiten siehe 2.3.3 und 2.4.

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Übergabezeitpunkt herangezogen.

2.3.14 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt. Gesperrte liquide Mittel werden in den sonstigen Forderungen erfasst.

2.3.15 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“, FLAC) klassifiziert und unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus finanziellen Verbindlichkeiten führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Die IMMOFINANZ Group berechnet diesfalls den Buchwert neu, indem sie den Barwert der (neu) geschätzten zukünftigen Cashflows mit dem (ursprünglichen) Effektivzinssatz ermittelt.

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Der beizulegende Zeitwert entspricht in der Regel dem Zuzahlungsbetrag. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (z.B. aus einem Agio, einem Disagio oder aus sonstigen Unterschiedsbeträgen) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird durch Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Finanzierung im Finanzergebnis erfasst.

Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Eingebettete Derivate sind, Trennungspflicht gemäß IAS 39 vorausgesetzt, separat als freistehende Derivate zu bilanzieren. Alternativ dazu sind zusammengesetzte Finanzinstrumente durch Ausübung der Fair-Value-Option ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen.

Derivate mit negativem Zeitwert sind ebenso wie jene mit positivem Zeitwert (siehe 2.3.10) der Kategorie zu Handelszwecken gehalten („held for trading“, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag bewertet.

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

2.3.16 Rückstellungen

Gemäß IAS 37 ist eine Verbindlichkeit mit unsicherem zeitlichen Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es aufgrund der Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung durch vorhergehende Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Die erwarteten Zahlungsströme werden auf ihren Barwert abgezinst, wenn die Auswirkungen des Zinseffekts wesentlich sind.

Wenn erwartet wird, dass die zur Erfüllung einer rückgestellten Verpflichtung erforderlichen Ausgaben ganz oder teilweise von einer anderen Partei erstattet werden, ist die Erstattung nur zu erfassen, wenn es so gut wie sicher ist, dass das Unternehmen die Erstattung bei Erfüllung der Verpflichtung erhält und ihr Betrag zuverlässig geschätzt werden kann. Die Erstattung ist als separater Vermögenswert zu behandeln. Der für die Erstattung angesetzte Betrag darf die Höhe der Rückstellung nicht übersteigen.

Gegenwärtige Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit belastenden Verträgen entstehen, werden als Rückstellung erfasst. Das Bestehen eines belastenden Vertrags wird angenommen, wenn die IMMOFINANZ Group Vertragspartner eines Vertrags ist, von dem erwartet wird, dass die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung des Vertrags den aus diesem Vertrag erwachsenden wirtschaftlichen Nutzen übersteigen werden.

2.3.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („projected unit credit method“) ermittelt, wobei zu jedem Bilanzstichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste – sie werden auch als Neubewertungen bezeichnet – werden im sonstigen Ergebnis erfasst. Die im sonstigen Ergebnis erfassten Neubewertungen sind Teil des Eigenkapitals und werden später nicht mehr in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert. Die Dienstzeit- sowie die Nettozinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Berechnung der Abfertigungsrückstellungen erfolgte auf Basis von Annahmen und Schätzungen am Bilanzstichtag. Für die wesentlichen Einflussfaktoren wurden folgende versicherungsmathematische Annahmen zugrunde gelegt:

	30. April 2015	30. April 2014
Abzinsungssatz	1,400%	3,000%
Gehaltssteigerungen	2,000%	2,000%
Fluktuation (nach Dienstjahren gestaffelt)	0,000%	0,000%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P

In Österreich werden derzeit entsprechende Vorsorgen für Abfertigungen für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer bilanziert. Aufgrund österreichischer arbeitsrechtlicher Verpflichtungen erhalten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, deren Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begann, bei Kündigung oder zum Pensionseintrittszeitpunkt eine Abfertigung. Die Höhe der Zahlung ist abhängig von den geleisteten Dienstjahren sowie dem maßgeblichen Bezug im Zeitpunkt des Unternehmensaustritts. Im Zusammenhang mit den Abfertigungsrückstellungen ist das Unternehmen Risiken ausgesetzt, die die Abfertigungsrückstellungshöhe in der Zukunft beeinflussen können. Im Hinblick auf den Umfang der Abfertigungsrückstellungen werden diese jedoch als nicht wesentlich eingestuft. Für die Abfertigungsrückstellungen besteht kein Planvermögen. Die Finanzierung der Verpflichtungen erfolgt über die Inanspruchnahme zukünftiger Cashflows.

2.4 Änderung von Vergleichsinformation

Infolge des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG mit Wirkung vom 26. April 2014 (siehe 5.11) erfolgte gemäß den jeweiligen Emissionsbedingungen eine Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und -preise für die Wandelanleihe 2007–2017 und die Wandelanleihe 2011–2018 der IMMOFINANZ AG durch die jeweilige Berechnungsstelle. Die Inhaber haben nunmehr bei Ausübung des Wandlungsrechts neben dem Anspruch auf Lieferung von Aktien der IMMOFINANZ AG auch einen zusätzlichen Anspruch auf anteilige Lieferung von Aktien der BUWOG AG. Eine derartige Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und -preise führt gemäß IAS 32 dazu, dass der anlässlich der Emission in den Kapitalrücklagen erfasste Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen zum beizulegenden Zeitwert in die sonstigen Verbindlichkeiten umzugliedern ist. Die Folgebewertung des dadurch entstehenden freistehenden Derivats hat gemäß IAS 39 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu erfolgen. Diese Umgliederung ist im Geschäftsjahr 2013/14 unberücksichtigt geblieben. Aus diesem Grund waren im laufenden Geschäftsjahr gemäß IAS 8 die Vergleichsinformationen retrospektiv anzupassen.

Die Auswirkungen der retrospektiven Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 (siehe 1.2.2) sowie der oben beschriebenen retrospektiven Anpassung gemäß IAS 8 auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group werden im Folgenden dargestellt:

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013/14

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014 wie berichtet	IFRS 10	IFRS 11	IAS 8	1. Mai 2013– 30. April 2014 angepasst
Mieterlöse	506.666,3	-4.544,7	-23.588,0	0,0	478.533,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	125.651,4	-510,2	-3.478,4	0,0	121.662,8
Sonstige Umsatzerlöse	11.439,7	-1,9	-1.027,3	0,0	10.410,5
Umsatzerlöse	643.757,4	-5.056,8	-28.093,7	0,0	610.606,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-120.499,3	595,7	11.264,0	0,0	-108.639,6
Betriebskostenaufwendungen	-122.099,6	448,0	3.536,9	0,0	-118.114,7
Ergebnis aus Asset Management	401.158,5	-4.013,1	-13.292,8	0,0	383.852,6
Erlöse aus Immobilienverkäufen	568.723,0	0,0	-1.009,3	0,0	567.713,7
Buchwertabgänge	-568.723,0	0,0	1.009,3	0,0	-567.713,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	18.745,4	-7.126,8	-8.419,3	0,0	3.199,3
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-5.642,1	0,0	0,0	0,0	-5.642,1
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	19.670,7	0,0	-11.563,5	0,0	8.107,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	32.774,0	-7.126,8	-19.982,8	0,0	5.664,4
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	32.774,0	-7.126,8	-19.982,8	0,0	5.664,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	9.727,4	0,0	0,0	0,0	9.727,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-9.117,4	0,0	0,0	0,0	-9.117,4
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-7.974,5	-0,6	497,3	0,0	-7.477,8
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-21.451,6	0,0	20,5	0,0	-21.431,1
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-47.858,7	0,0	-4.075,3	0,0	-51.934,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-76.674,8	-0,6	-3.557,5	0,0	-80.232,9
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	36.797,5	0,0	-1.600,9	0,0	35.196,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-39.877,3	-0,6	-5.158,4	0,0	-45.036,3
Sonstige betriebliche Erträge	17.872,0	-267,9	-519,5	0,0	17.084,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-92.764,3	749,8	925,3	0,0	-91.089,2
Operatives Ergebnis	319.162,9	-10.658,6	-38.028,2	0,0	270.476,1
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-177.907,6	-5.527,7	3.757,5	0,0	-179.677,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	310.964,0	1.507,4	-2.461,5	0,0	310.009,9
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	68.874,1	0,0	0,0	0,0	68.874,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	201.930,5	-4.020,3	1.296,0	0,0	199.206,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	521.093,4	-14.678,9	-36.732,2	0,0	469.682,3
Finanzierungsaufwand	-203.662,4	1.653,0	8.245,8	0,0	-193.763,6
Finanzierungsertrag	13.713,3	1.117,6	3.660,2	0,0	18.491,1
Wechselkursveränderungen	-135.832,2	4.016,8	4.964,4	0,0	-126.851,0
Sonstiges Finanzergebnis	-8.044,8	636,3	-1.231,6	-4.015,3	-12.655,4
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	43.515,3	1.872,0	20.812,7	0,0	66.200,0
Finanzergebnis	-290.310,8	9.295,7	36.451,5	-4.015,3	-248.578,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	230.782,6	-5.383,2	-280,7	-4.015,3	221.103,4
Laufende Ertragsteuern	-50.011,0	6.815,1	174,8	0,0	-43.021,1
Latente Ertragsteuern	-105.327,5	578,1	-2.386,5	1.003,8	-106.132,1
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	75.444,1	2.010,0	-2.492,4	-3.011,5	71.950,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	104.980,6	0,0	0,0	0,0	104.980,6
Konzernergebnis	180.424,7	2.010,0	-2.492,4	-3.011,5	176.930,8
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	178.075,7	1.261,1	-2.492,4	-3.011,5	173.832,9
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.349,0	748,9	0,0	0,0	3.097,9
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,175	0,001	-0,002	-0,003	0,171
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,175	0,001	-0,002	-0,003	0,171

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2013/14

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014 wie berichtet	IFRS 10	IFRS 11	IAS 8	1. Mai 2013– 30. April 2014 angepasst
Konzernergebnis	180.424,7	2.010,0	-2.492,4	-3.011,5	176.930,8
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-3.948,0	0,0	0,0	0,0	-3.948,0
Davon Änderungen im Geschäftsjahr	-3.948,0	0,0	0,0	0,0	-3.948,0
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Davon Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-191.731,2	-5.363,9	549,5	0,0	-196.545,6
Davon Änderungen im Geschäftsjahr	-196.126,4	-5.363,9	1.144,7	0,0	-200.345,6
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	4.395,2	0,0	-595,2	0,0	3.800,0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-3.681,3	16,2	-584,9	0,0	-4.250,0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)	-199.360,5	-5.347,7	-35,4	0,0	-204.743,6
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-39,5	0,0	0,0	0,0	-39,5
Davon Ertragsteuern	13,2	0,0	0,0	0,0	13,2
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)	-39,5	0,0	0,0	0,0	-39,5
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-199.400,0	-5.347,7	-35,4	0,0	-204.783,1
Gesamtkonzernergebnis	-18.975,3	-3.337,7	-2.527,8	-3.011,5	-27.852,3
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-21.246,3	1.261,1	-2.527,8	-3.011,5	-25.524,5
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.271,0	-4.598,8	0,0	0,0	-2.327,8

Konzern-Geldflussrechnung (verkürzt) für das Geschäftsjahr 2013/14

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014 wie berichtet	IFRS 10	IFRS 11	1. Mai 2013– 30. April 2014 angepasst
Cashflow aus dem Ergebnis	333.566,3	-4.730,6	1.826,9	330.662,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	287.799,3	9.063,5	-17.468,3	279.394,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	105.191,5	-32.374,7	56.253,1	129.069,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-910.968,4	24.367,0	14.114,5	-872.486,9
Währungsdifferenzen	24.382,6	3.568,4	-52.433,9	-24.482,9
Veränderung des Finanzmittelbestands	-493.595,0	4.624,2	465,4	-488.505,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	738.454,9	-6.125,1	-7.960,4	724.369,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	244.859,9	-1.500,9	-7.495,0	235.864,0
Veränderung des Finanzmittelbestands	-493.595,0	4.624,2	465,4	-488.505,4

Konzernbilanz zum 30. April 2014

Werte in TEUR	30. April 2014 wie berichtet	IFRS 10	IFRS 11	IAS 8	30. April 2014 angepasst
Immobilienvermögen	6.574.379,5	-31.168,7	-131.570,6	0,0	6.411.640,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	251.916,1	0,0	-29.710,0	0,0	222.206,1
Sonstige Sachanlagen	8.768,5	4,6	-162,6	0,0	8.610,5
Immaterielle Vermögenswerte	219.112,9	0,0	0,0	0,0	219.112,9
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	827.078,8	16.738,3	25.842,7	0,0	869.659,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	354.709,6	17.626,7	44.566,9	0,0	416.903,2
Steuererstattungsansprüche	16.834,7	0,0	0,0	0,0	16.834,7
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	154.932,0	-6.494,9	-235,2	0,0	148.201,9
Latente Steuererstattungsansprüche	15.389,6	-465,7	-788,2	0,0	14.135,7
Langfristiges Vermögen	8.423.121,7	-3.759,7	-92.057,0	0,0	8.327.305,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	195.785,8	17.895,5	-2.987,4	0,0	210.693,9
Steuererstattungsansprüche	20.901,3	-0,9	-12,4	0,0	20.888,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	262.366,1	0,0	0,0	0,0	262.366,1
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	261.530,0	0,0	-86.463,5	0,0	175.066,5
Immobilienvorräte	159.107,2	0,0	-3.330,0	0,0	155.777,2
Liquide Mittel	244.859,9	-1.500,9	-7.495,0	0,0	235.864,0
Kurzfristiges Vermögen	1.144.550,3	16.393,7	-100.288,3	0,0	1.060.655,7
Aktiva	9.567.672,0	12.634,0	-192.345,3	0,0	9.387.960,7
Grundkapital	1.172.059,9	0,0	0,0	0,0	1.172.059,9
Kapitalrücklagen	3.629.746,3	0,0	0,0	-41.504,6	3.588.241,7
Eigene Aktien	-329.504,5	0,0	0,0	0,0	-329.504,5
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-373.552,9	-542,5	-5.585,2	0,0	-379.680,6
Erwirtschaftete Ergebnisse	153.074,2	-1.143,6	9.132,4	-3.011,5	158.051,5
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	4.251.823,0	-1.686,1	3.547,2	-44.516,1	4.209.168,0
Nicht beherrschende Anteile	8.080,8	129,9	-50,9	0,0	8.159,8
Eigenkapital	4.259.903,8	-1.556,2	3.496,3	-44.516,1	4.217.327,8
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	494.043,0	0,0	0,0	0,0	494.043,0
Finanzverbindlichkeiten	2.455.076,8	-2.192,8	-65.100,2	0,0	2.387.783,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	162.526,9	15.959,0	-31.491,4	0,0	146.994,5
Steuerschulden	222,3	0,0	0,0	0,0	222,3
Rückstellungen	48.595,5	0,0	0,0	0,0	48.595,5
Latente Steuerschulden	467.806,4	-3.031,1	-375,4	-14.838,7	449.561,2
Langfristige Verbindlichkeiten	3.628.270,9	10.735,1	-96.967,0	-14.838,7	3.527.200,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	44.219,0	0,0	0,0	0,0	44.219,0
Finanzverbindlichkeiten	1.254.332,2	4.573,0	-27.531,1	0,0	1.231.374,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	214.467,4	-946,0	-9.984,1	59.354,8	262.892,1
Steuerschulden	35.307,7	29,1	-82,6	0,0	35.254,2
Rückstellungen	50.455,6	-201,0	-482,3	0,0	49.772,3
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	80.715,4	0,0	-60.794,5	0,0	19.920,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.679.497,3	3.455,1	-98.874,6	59.354,8	1.643.432,6
Passiva	9.567.672,0	12.634,0	-192.345,3	0,0	9.387.960,7

Konzernbilanz zum 1. Mai 2013

Werte in TEUR	1. Mai 2013 wie berichtet	IFRS 10	IFRS 11	1. Mai 2013 angepasst
Immobilienvermögen	9.297.431,3	-73.985,1	-281.878,6	8.941.567,6
In Bau befindliches Immobilienvermögen	344.170,1	0,0	-21.750,1	322.420,0
Sonstige Sachanlagen	19.594,7	5,2	-738,1	18.861,8
Immaterielle Vermögenswerte	275.243,7	0,0	0,0	275.243,7
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	72.320,4	23.306,0	58.315,8	153.942,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	390.603,4	25.729,2	46.476,6	462.809,2
Steuererstattungsansprüche	16.861,0	0,0	-7,4	16.853,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	213.859,3	-6.489,9	-224,2	207.145,2
Latente Steuererstattungsansprüche	45.034,2	-850,0	-4.344,5	39.839,7
Langfristiges Vermögen	10.675.118,1	-32.284,6	-204.150,5	10.438.683,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	305.887,7	15.796,3	-6.145,9	315.538,1
Steuererstattungsansprüche	15.190,8	-33,0	-340,7	14.817,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	583.403,2	-12.642,0	0,0	570.761,2
Immobilienvorräte	262.649,6	0,0	-3.668,4	258.981,2
Liquide Mittel	738.454,9	-6.125,1	-7.960,4	724.369,4
Kurzfristiges Vermögen	1.905.586,2	-3.003,8	-18.115,4	1.884.467,0
Aktiva	12.580.704,3	-35.288,4	-222.265,9	12.323.150,0
Grundkapital	1.172.059,9	0,0	0,0	1.172.059,9
Kapitalrücklagen	4.518.235,9	0,0	0,0	4.518.235,9
Eigene Aktien	-329.504,5	0,0	0,0	-329.504,5
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-82.168,5	-1.718,4	-4.813,4	-88.700,3
Erwirtschaftete Ergebnisse	37.692,4	-1.084,4	9.891,5	46.499,5
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	5.316.315,2	-2.802,8	5.078,1	5.318.590,5
Nicht beherrschende Anteile	10.751,7	2.568,7	-50,9	13.269,5
Eigenkapital	5.327.066,9	-234,1	5.027,2	5.331.860,0
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	525.221,4	0,0	0,0	525.221,4
Finanzverbindlichkeiten	4.106.969,8	-19.694,5	-140.884,6	3.946.390,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	243.943,3	-279,2	-34.784,5	208.879,6
Steuerschulden	366,7	0,0	0,0	366,7
Rückstellungen	53.380,2	0,0	-19,0	53.361,2
Latente Steuerschulden	577.181,0	-9.551,4	-9.949,1	557.680,5
Langfristige Verbindlichkeiten	5.507.062,4	-29.525,1	-185.637,2	5.291.900,1
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	28.887,0	0,0	0,0	28.887,0
Finanzverbindlichkeiten	756.533,5	5.191,9	-22.449,6	739.275,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	610.076,9	-1.220,3	-13.968,0	594.888,6
Steuerschulden	31.583,8	717,8	-3.591,5	28.710,1
Rückstellungen	57.018,0	-218,6	-1.646,8	55.152,6
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	262.475,8	-10.000,0	0,0	252.475,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.746.575,0	-5.529,2	-41.655,9	1.699.389,9
Passiva	12.580.704,3	-35.288,4	-222.265,9	12.323.150,0

2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management der IMMOFINANZ Group, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen. Das Management hat folgende Ermessensentscheidungen im Geschäftsjahr getroffen:

- › Grundsätzlich ist ein beherrschender Einfluss aufgrund der Stimmrechte zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen >50% beträgt. In einzelnen Fällen (siehe 9) stehen bei Quoten >50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der Verfügungsgewalt der IMMOFINANZ Group über das Beteiligungsunternehmen und der Vereinnahmung variabler Rückflüsse entgegen. Solche satzungsmäßigen Rechte des Co-Investors sind insbesondere bei weitreichenden Einstimmigkeitserfordernissen oder auch bei Zustimmungserfordernissen des Co-Investors in Bezug auf maßgebliche Tätigkeiten betreffende Entscheidungen (z.B. über die Veräußerung des Immobilienvermögens) anzunehmen.
- › Im Rahmen des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 wurde zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der seitens der IMMOFINANZ AG zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats durch die seitens der IMMOFINANZ AG bestellten Aufsichtsratsmitglieder keine Mehrheitsentscheidungen herbeigeführt werden können. Zum 30. April 2015 bestand der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus fünf Mitgliedern. Seitens der IMMOFINANZ AG wurde ursprünglich das Stimmrecht bei der Wahl von Dr. Eduard Zehetner und Mag. Vitus Eckert zu Aufsichtsratsmitgliedern ausgeübt. Mit Wirkung vom 30. April 2015 legte Dr. Eduard Zehetner sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied zurück. Dr. Oliver Schumy folgte ihm mit Wirkung vom 1. Mai 2015 nach. Bei der Wahl von Dr. Oliver Schumy zum Aufsichtsratsmitglied in der ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde das Stimmrecht seitens der IMMOFINANZ AG ausgeübt. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde die satzungsmäßig bestimmte Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf sechs erhöht und es erfolgte die Vergabe des sechsten Mandats an Stavros Efremidis ohne die Stimmen der IMMOFINANZ AG. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionärinnen und Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden. Vor dem Hintergrund der Sanktionierbarkeit des schuldrechtlichen Entherrschungsvertrags ist davon auszugehen, dass die IMMOFINANZ Group trotz ihrer nunmehr 48,99%igen Beteiligung keinen beherrschenden Einfluss mehr auf die maßgeblichen Tätigkeiten der BUWOG Gruppe ausüben kann. Die BUWOG AG ist daher in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG als assoziiertes Unternehmen einzubeziehen. Die IMMOFINANZ AG kann über die von ihr zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder einen maßgeblichen Einfluss im Sinne von IAS 28 ausüben.
- › Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen $\geq 20\%$ beträgt. Bei Immobilienfondsanteilen liegt auch bei Quoten $\geq 20\%$ mangels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw. aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss der IMMOFINANZ Group vor (siehe 9).
- › Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen unter Anwendung der in IFRS 3 normierten Erwerbsmethode ist davon abhängig, ob ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management. Sofern die Erwerbsmethode zur Anwendung gelangt, sind die Transaktionskosten aufwandswirksam zu erfassen, die Steuerabgrenzungen auf temporäre Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert vollumfänglich anzusetzen und die entstehenden Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit zu prüfen. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, so ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen, es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen („initial recognition exemption“), und Firmenwerte entstehen nicht (siehe 3.2).
- › Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management den Euro als funktionale Währung festgelegt. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung von der Eurozone beeinflusst werden. Darüber

hinaus schließt die IMMOFINANZ Group in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in EUR ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in EUR.

- › Bei der Bilanzierung von Immobilienleasingverträgen (z.B. Pachtverträge für Grund und Boden) ist gemäß IAS 17 bei Vertragsbeginn einzuschätzen, ob das wirtschaftliche Eigentum auf die IMMOFINANZ Group übergegangen ist. Insbesondere im Hinblick auf das Nutzungsdauer- und das Barwertkriterium ist die Beurteilung von langfristigen Immobilienleasingverträgen ermessensbehaftet.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

- › Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group sowie zum Teil der Nettoveräußerungswerte von Immobilienvorräten erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden auf der Basis von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, in der Regel anhand der DCF-Methode, durch die Diskontierung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen, wie z.B. zum Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung zur künftigen Mietpreisentwicklung oder zu offenen Baukosten zu treffen. Es liegt in der Natur von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So würde beispielsweise eine Reduktion des angewendeten Diskontierungszinssatzes bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung der ermittelten Immobilienwerte führen. Im Gegenzug würde beispielsweise eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung der ermittelten Immobilienwerte führen. Die bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter werden zu jedem Stichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. der Gutachter hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse ermittelt. Diese Einschätzungen werden zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien führen kann (siehe 6.1).
- › Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Immobilienvorräten basiert zum Teil auf Berechnungen, die auf dem erwarteten Verkaufserlös abzüglich der geschätzten noch anfallenden Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf basieren. Diese Berechnungen werden zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen der Nettoveräußerungswerte der Immobilien führen kann (siehe 6.10).
- › Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen, nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und nicht finanziellen Forderungen (z.B. aus Vorsteuererstattungsansprüchen) basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen, da auch hier mit kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren gearbeitet wird. Was die Werthaltigkeitsprüfung von Firmenwerten im Speziellen betrifft, so wird seitens des Managements der IMMOFINANZ Group angenommen, dass die Firmenwerte im Wesentlichen als technische Rechengröße aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern entstehen. Bei der Werthaltigkeitsprüfung auf der Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten wird angenommen, dass die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien zugrunde liegt, so strukturiert ist, dass sich die Steuerwerte des zu übertragenden Immobilienvermögens nicht ändern. Darüber hinaus wird angenommen, dass die Veräußerungskosten im Wesentlichen vom Käufer getragen werden. Sind diese Prämissen nicht haltbar bzw. sinken die beizulegenden Zeitwerte der in den Firmenwert tragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten enthaltenen Immobilien, so kommt es zu Wertminderungen der bilanzierten Firmenwerte (siehe 6.4.1).
- › Der beizulegende Zeitwert der im Rahmen des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG verbleibenden Beteiligung an der BUWOG Gruppe wurde aus Kapitalmarktdaten abgeleitet. Die Kaufpreisallokation, die der ergebniswirksamen Erfassung des passiven Unterschiedsbetrags gemäß IAS 28 zugrunde liegt, war zum 30. April 2014 aufgrund der Zeitnähe der Transaktion zum Bilanzstichtag als vorläufig zu betrachten. Die Kaufpreisallokation wurde nun im laufenden Geschäftsjahr vervollständigt und ist zum 30. April 2015 als final zu betrachten. Es erfolgten Zeitwertanpassungen (unter der Berücksichtigung latenter Steuern) bei den selbst genutzten und den Vorratsimmobilien, den sonstigen finanziellen Vermögenswerten, den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den übrigen Verbindlichkeiten. Aus den Anpassungen war ein zusätzlicher passiver Unterschiedsbetrag i.H.v. EUR 16,4 Mio. ergebniswirksam zu erfassen (siehe 6.5).
- › Die Bewertung von offenen Kaufpreisverbindlichkeiten aus Earn-outs basiert regelmäßig auf aktuellen Expertenschätzungen der bewertungsrelevanten Parameter und auf den Einschätzungen aktueller Entwicklungen.
- › Zur Beurteilung der Werthaltigkeit von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsverfahren herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten bewertungsrelevanten Parameter beruhen zum Teil auf zukunftsbezogenen Annahmen (siehe 8.1.3).
- › Bei der erstmaligen Bewertung von Wandelanleihen basiert die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Schuldkomponente gemäß IAS 32 auf zu diesem Zeitpunkt geltenden, fristenkonformen Swap-Sätzen sowie den durchschnittlichen Risikoaufschlägen für Finanzierungen der IMMOFINANZ Group.
- › Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus finanziellen Verbindlichkeiten sind insbesondere dann ermessensbehaftet, wenn dabei Rechtsunsicherheiten in Bezug auf die Bemessung gewinnabhängiger Zins- und Tilgungszahlungen zu berücksichtigen sind. Die IMMOFINANZ Group trägt diesen Ungewissheiten dadurch Rechnung, dass die Schätzung der Cashflows vorsichtig erfolgt (siehe 5.9).

- > Änderungen in Bezug auf die Inputfaktoren zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG und der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 können dazu führen, dass sich die Buchwerte dieser Verbindlichkeiten zukünftig wesentlich verändern (siehe 8.1.3).
- > Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt (siehe insbesondere 8.3).
- > Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen getroffen (siehe 6.17).
- > Dem Ansatz von latenten Steuererstattungsansprüchen im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge im Speziellen liegen Erwartungshaltungen des Managements der IMMOFINANZ Group in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Verlusthistorien, Verlustverrechnungsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem 5-jährigen Planungszeitraum und basiert zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden (siehe 6.8).
- > Die in der Bilanz der IMMOFINANZ Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen (siehe insbesondere 8.1.4).

Die Schätzungen und die ihnen zugrunde liegenden Annahmen und Parameter werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzwerten abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln. Die Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis ergebniswirksam berücksichtigt und die Darstellung der bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter wird entsprechend angepasst.

3. Konsolidierungskreis

3.1 Entwicklung Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich im vorliegenden Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Quotenkonsolidierung	Equity-Methode	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	10	-	0	10
Erstmals infolge von Akquisition einbezogen	9	-	0	9
Abgänge	-18	-	-6	-24
Verschmelzungen	-5	-	0	-5
Änderung der Konsolidierungsmethode	1	-	-1	0
Stand zum 30. April 2015	628	-	48	676
Davon ausländische Unternehmen	395	-	37	432

Für eine Liste der Konzernunternehmen der IMMOFINANZ Group siehe 9.

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können gegebenenfalls die Möglichkeiten der IMMOFINANZ Group limitieren, Zugang zu den Vermögenswerten des Konzerns zu erlangen, sie von einem in ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen oder ihr Schuldendeckungspotenzial zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zu nutzen. Zum 30. April 2015 bestehen die folgenden Beschränkungen:

- > Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ Group dienen Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien als Besicherung. Insgesamt waren zum 30. April 2015 Bestandsimmobilien mit einem Buchwert i.H.v. EUR 4.949,6 Mio., in Bau befindliche Immobilien mit einem Buchwert i.H.v. EUR 380,9 Mio. und Immobilienvorräte mit einem Buchwert i.H.v. EUR 118,1 Mio. hypothekarisch verpfändet (siehe 8.1.4).
- > Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ Group dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 103 Fällen auch die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Zum 30. April 2015 betrug der Buchwert des Reinvermögens dieser Tochterunternehmen EUR 2.163,8 Mio.
- > In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i.H.v. EUR 56,7 Mio. war zum 30. April 2015 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkt.
- > In Bezug auf das Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, läuft ein Restitutionsverfahren, was (de facto) die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Es laufen Vergleichsgespräche zur Beilegung dieses Restitutionsverfahrens.
- > Was die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betrifft, so bestehen für gemeinsame Vereinbarungen typische Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung der Anteile in Form von Vorkaufs- bzw. Aufgriffsrechten und Mitverkaufsrechten bzw. Mitveräußerungspflichten. Derartige Beschränkungen bestehen u.a. bei der HEPP III Luxembourg MBP SARL, der NP Investments a.s. und der IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H. Darüber hinaus bestehen zum Teil Finanzierungsverpflichtungen für budgetierte projektspezifische Kosten der Gemeinschaftsunternehmen (siehe 8.1.4).
- > Was die Anteile an der assoziierten TriGränit Holding Ltd. betrifft, so bestand zum 30. April 2014 ein Vorkaufsrecht der übrigen Gesellschafter. Angesichts des vor der Freigabe zur Veröffentlichung des Konzernabschlusses erfolgten Signings zum Verkauf dieser nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung (siehe 8.8) wurde diese Beschränkung mittlerweile obsolet.
- > Was die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Immobilienfondsanteile betrifft, so ist die Veräußerung in aller Regel an die Zustimmung der Fondsmanager gebunden (siehe 2.3.10).

Die IMMOFINANZ Group weist zum 30. April 2015 keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile auf. Die Angabe von zusammengefassten Finanzinformationen für Tochterunternehmen mit nicht beherrschenden Anteilen kann daher entfallen. Schutzrechte nicht beherrschender Anteile führen auch zu keinen wesentlichen Beschränkungen.

3.2 Erstkonsolidierungen und Beteiligungszugänge

Die nachfolgenden Tochterunternehmen hat die IMMOFINANZ Group im laufenden Geschäftsjahr erstkonsolidiert. Die hier dargestellten Erstkonsolidierungen stellen keine Unternehmenserwerbe im Sinne von IFRS 3 dar. Es handelte sich dabei im Wesentlichen um Mantelkäufe sowie Erwerbe von Grundbesitzunternehmen:

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Direkte Quote	Konsolidierungsmethode	Stichtag
Deutschland	DE	Düsseldorf	capricorn CAMPUS GmbH & Co. KG	100,0%	V	20. November 2014
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus Gelsenkirchen GmbH & Co KG	100,0%	V	27. Jänner 2015
Deutschland	DE	Köln	IMF Campus GmbH	100,0%	V	20. November 2014
Deutschland	DE	Köln	IMF Campus Verwaltungs GmbH	100,0%	V	20. November 2014
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	ENIT Lublin Sp. z o.o. (vormals: 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
Rumänien	RO	Bukarest	COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	100,0%	V	30. März 2015
Rumänien	RO	Bukarest	Timreal Development SRL	100,0%	V	22. April 2015
Russland	RU	Moskau	000 Comcenter Podolsk (vormals: 000 Log center Domodedovo)	100,0%	V	9. September 2014
Russland	RU	Moskau	000 IMMO Management	100,0%	V	9. September 2014
Russland	RU	Moskau	000 Log center Terekhovo	100,0%	V	9. September 2014
Sonstige	RS	Belgrad	STOP.SHOP. 6 d.o.o. Beograd-Vozdovac	100,0%	V	26. November 2014
Sonstige	RS	Belgrad	STOP.SHOP. 7 d.o.o. Beograd-Vozdovac	100,0%	V	26. November 2014
Sonstige	RS	Belgrad	STOP.SHOP. 8 d.o.o. Beograd-Vozdovac	100,0%	V	26. November 2014
Sonstige	RS	Belgrad	STOP.SHOP.5 d.o.o.	100,0%	V	1. November 2014

V = Vollkonsolidierung

Bei der folgenden Gesellschaft wurde aufgrund einer Anteilserhöhung eine Erstkonsolidierung vorgenommen:

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Vorher		Nachher		Stichtag
				Direkte Quote	Konsolidierungsmethode	Direkte Quote	Konsolidierungsmethode	
Rumänien	RO	Bukarest	S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	50,0%	E-GU	100,0%	V	17. Februar 2015

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen

Erworbene Vermögenswerte und Schulden

Im Zuge des Erwerbs der genannten Mantelkäufe sowie der Erwerbe von Grundbesitzunternehmen wurden folgende neu bewertete Vermögenswerte und Schulden angesetzt:

Werte in TEUR	2014/15
Liquide Mittel	46,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.323,4
Aktive Steuerabgrenzungen	5,4
Immobilienvermögen	19.822,1
Finanzverbindlichkeiten	-0,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.102,8
Sonstige Verbindlichkeiten	-481,3
Rückstellungen	-401,0
Währungsumrechnung	31,9
Übernommenes Nettovermögen	19.244,2
Auf Kaufpreis angerechnete Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-14.900,1
Kaufpreis bar entrichtet	4.344,1
Abzüglich übernommener liquide Mittel	-46,8
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	4.297,3

3.3 Endkonsolidierungen

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Direkte Quote	Konsolidierungsmethode	Stichtag
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	FUTUR-IMMOBILIEN GmbH	100,0%	V	23. Dezember 2014
Österreich	AT	Wien	PIO Liegenschaftsverwertungs GmbH	100,0%	V	23. Dezember 2014
Österreich	AT	Wien	TCB Telecom Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	100,0%	V	19. Juni 2014
Deutschland	DE	Düsseldorf	Greenfield Logistikpark Vaihingen-Ost GmbH	75,0%	V	19. Dezember 2014
Polen	PL	Warschau	IMMOEAST Projekt Investment Jeden Sp.z o.o. w Ilikwidacji	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-GU	26. Juni 2014
Tschechien	CZ	Prag	ABLO Property s.r.o.	100,0%	V	30. Juni 2014
Rumänien	CY	Nikosia	Bubkas Limited	100,0%	V	4. Dezember 2014
Rumänien	CY	Nikosia	Etsu Ltd	100,0%	V	4. Dezember 2014
Sonstige	LU	Luxemburg	Adama Luxemburg S.à.r.l	100,0%	V	19. Juni 2014
Sonstige	MD	Chisinau	IM TAL Development SRL	50,0%	E-GU	12. August 2014
Sonstige	US	Wilmington	IMF Holdings LLC	73,3%	V	30. April 2015
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 105 LP	90,0%	E-GU	30. Juli 2014
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 111 LP	90,0%	E-GU	30. April 2015
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 205 LP	90,0%	E-GU	18. August 2014
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 307 LP	90,0%	E-GU	18. Juli 2014
Sonstige	US	Wilmington	IMF Solo Investments LLC	100,0%	V	30. April 2015
Sonstige	CY	Nikosia	Graviscalar Limited	100,0%	V	30. Juli 2014
Holding	AT	Wien	CPB Immobilien und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	100,0%	V	22. August 2014
Holding	AT	Wien	IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	100,0%	V	6. Februar 2015

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen

Die Gesamtauswirkung der Endkonsolidierung wird in folgender Tabelle dargestellt:

Werte in TEUR	2014/15
Liquide Mittel	559,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	14.629,2
Aktive Steuerabgrenzungen	3.530,4
Immobilienvermögen	80.404,8
Finanzverbindlichkeiten	-9.449,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-184,2
Sonstige Verbindlichkeiten	-49.573,3
Rückstellungen	-133,3
Passive Steuerabgrenzungen	-5.361,9
Währungsänderungen und Rücklagen	-3.435,6
Davon nicht beherrschende Anteile	-1.791,3
Abgegebenes Nettovermögen	29.194,8
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	10.950,0
Verkaufspreis	40.144,8
Abzüglich liquider Mittel	-559,1
Abgang liquider Mittel/Nettoverkaufspreis	39.585,7

3.4 Strukturveränderungen

In der Tabelle werden Konzernunternehmen abgebildet, die im Geschäftsjahr 2014/15 verschmolzen wurden. Sie weisen in der Spalte „Quote nachher“ eine Quote von 0,00% aus.

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Direkte Quote vorher	Direkte Quote nachher	Konsolidierungsmethode	Stichtag
Verschmelzungen							
Rumänien	RO	Bukarest	S.C. Valero Invest s.r.l.	100,0%	0,0%	V	18. September 2014
Sonstige	TR	Istanbul	Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,0%	0,0%	V	24. Dezember 2014
Sonstige	TR	Istanbul	Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,0%	0,0%	V	24. Dezember 2014
Sonstige	TR	Istanbul	Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,0%	0,0%	V	24. Dezember 2014
Sonstige	TR	Istanbul	Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,0%	0,0%	V	24. Dezember 2014

V = Vollkonsolidierung

4. Informationen zu den Geschäftssegmenten

4.1 Interne Berichterstattung

Der Hauptentscheidungsträger der IMMOFINANZ Group ist ihr Vorstand als Kollegialorgan. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in acht regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland). Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Logistik und Sonstiges) berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind in der Spalte „Sonstige Nicht-Kernländer“ ausgewiesen. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand („management approach“).

4.2 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

Das Segmentvermögen umfasst in erster Linie Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilienvorräte.

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen, zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie Zugänge zu Beteiligungen an Immobilienunternehmen. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird nicht durchgeführt.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert; eine Berichterstattung auf der Ebene operativer Geschäftssegmente unterbleibt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group (siehe 2.) beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

4.3 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Aus diesem Grund unterbleibt eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge.

Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf Basis der tatsächlichen Aufwendungen zugewiesen. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet.

In der Überleitungsspalte werden nicht zuordenbare Holdingunternehmen bzw. nicht operativ tätige Unternehmen abgebildet. Weiters erfolgt an dieser Stelle die Eliminierung unwesentlicher Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

4.4 Regionen als Geschäftssegmente

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach dem Standort der Liegenschaft.

- > Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u.a. der *Businesspark Vienna* oder der *City Tower Vienna*. Zudem umfasst das Portfolio Immobilien aus den Assetklassen Einzelhandel und Sonstiges.
- > Deutschland: Im regionalen Kernmarkt Deutschland befindet sich der größte Teil des Portfolios an Logistikimmobilien, die Immobilien der LOG.IQ. Darüber hinaus befinden sich in Deutschland nennenswerte in Entwicklung befindliche Immobilienprojekte wie das *Gerling Quartier*, der Bürokomplex *FLOAT* und der *Campus Aachen* aus den Assetklassen Büro und Sonstiges.
- > Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dies sind insbesondere der *Park Postepu* und das *IO-1* Gebäude in Warschau. Des Weiteren befinden sich Immobilien aus der Assetklasse Einzelhandel wie das Einkaufszentrum *Taraszy Zamkowe* in Lublin in diesem Geschäftssegment. Weitere Einkaufszentren unter den Marken VIVO! und STOP.SHOP. sowie Immobilien in den Assetklassen Büro und Sonstiges befinden sich zudem in Entwicklung.

- > Tschechien: Ein weiterer Schwerpunkt des Portfolios an Büroimmobilien befindet sich in Tschechien. Dazu gehören die Objekte des *BB Centrum* oder das *Pankrac House*. Im Portfolio befinden sich zudem wesentliche Immobilien der Assetklasse Einzelhandel. In der Assetklasse Büro befinden sich Immobilien auch in Entwicklung.
- > Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich der Assetklasse Einzelhandel mit dem *Polus City Center* in Bratislava. Das Portfolio setzt sich zudem zu einem wesentlichen Teil aus Büroimmobilien (z.B. *Polus Tower*) zusammen.
- > Ungarn: In Ungarn befinden sich hauptsächlich Immobilien aus den Assetklassen Büro (u.a. der *Atrium Park*) und Einzelhandel (Immobilien der Marke STOP.SHOP.).
- > Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel. In der Assetklasse Büro sind u.a. der *S-Park* und der *Iride Business Park* nennenswert. Bedeutende Immobilien der Assetklasse Einzelhandel sind insbesondere das *Polus Center Cluj* und das *Maritimo Shopping Center*. Zudem ist die IMMOFINANZ Group in diesem Segment unter der Marke Adama in der Entwicklung von Wohnimmobilien tätig.
- > Russland: Das Geschäftssegment Russland ist auf die Assetklasse Einzelhandel fokussiert. Die größten Immobilien sind die Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino*, *GOODZONE* und *Golden Babylon I* in Moskau.
- > Sonstige Nicht-Kernländer: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Logistikimmobilien der niederländischen City Box sowie Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP.SHOP. in Slowenien und Serbien.

4.5 Informationen über wichtige Kunden

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

4.6 Segmentberichterstattung

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ Group dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	37.303,5	37.672,2	5.278,2	7.411,2
Logistik	1.568,6	1.672,0	24.929,6	25.858,6
Einzelhandel	26.609,0	28.105,0	588,1	657,4
Sonstige	12.385,9	14.120,8	2.711,2	2.963,2
Mieterlöse	77.867,0	81.570,0	33.507,1	36.890,4
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.210,7	17.512,8	6.175,1	7.230,4
Sonstige Umsatzerlöse	1.941,8	2.307,2	171,5	196,4
Umsatzerlöse	94.019,5	101.390,0	39.853,7	44.317,2
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-24.587,7	-26.856,8	-8.590,5	-9.440,5
Betriebskostenaufwendungen	-14.166,5	-16.220,2	-6.893,4	-7.310,9
Ergebnis aus Asset Management	55.265,3	58.313,0	24.369,8	27.565,8
Erlöse aus Immobilienverkäufen	28.361,1	86.043,7	5.469,0	70.235,0
Buchwertabgänge	-28.361,1	-86.043,7	-5.469,0	-70.235,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.481,0	141,7	3.094,3	-3,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.210,0	-1.429,1	-337,1	-2.585,5
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	28.405,7	5.193,2	1.499,3	414,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	29.676,7	3.905,8	4.256,5	-2.173,7
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	29.676,7	3.905,8	4.256,5	-2.173,7
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	390,0	18.316,4	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	-289,7	-16.327,0	-0,8
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0,0	-131,9	-4.486,5	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-461,6	-234,5	-1.478,6	-1.048,7
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	337,1	0,0	-6.610,7	9.369,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-124,5	-266,1	-10.586,4	8.320,1
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-124,5	-266,1	-10.586,4	8.320,1
Sonstige betriebliche Erträge	2.869,7	1.981,0	1.835,4	792,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.523,6	-3.570,7	-5.092,6	-5.640,4
Operatives Ergebnis	85.163,6	60.363,0	14.782,7	28.864,3
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	42.698,5	-9.555,9	18.520,4	-5.044,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0,0	0,0	0,0	-3.110,8
Sonstiges Bewertungsergebnis	42.698,5	-9.555,9	18.520,4	-8.154,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	127.862,1	50.807,1	33.303,1	20.709,5
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	4.402,5	26.783,8	40.571,2	74.755,0
	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	1.218.249,4	1.306.825,8	441.100,0	448.110,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	450,0	0,0	137.588,0	110.990,4
Firmenwerte	0,0	0,0	0,0	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	126.125,0	1.625,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	1.670,4	4.270,0	101.009,8	66.198,0
Segmentvermögen	1.346.494,8	1.312.720,8	679.697,8	625.298,4

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	18.164,5	19.516,5	20.415,1	23.008,8
Logistik	1.131,5	1.802,2	164,8	1.387,1
Einzelhandel	4.850,2	12.138,9	10.936,9	10.583,0
Sonstige	1.727,4	1.942,0	2.155,6	2.515,4
Mieterlöse	25.873,6	35.399,6	33.672,4	37.494,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.385,9	11.411,0	8.976,5	10.761,4
Sonstige Umsatzerlöse	1.017,6	892,3	302,3	349,1
Umsatzerlöse	36.277,1	47.702,9	42.951,2	48.604,8
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.616,5	-5.211,5	-7.312,0	-6.519,0
Betriebskostenaufwendungen	-9.384,8	-11.386,9	-8.759,0	-10.666,3
Ergebnis aus Asset Management	18.275,8	31.104,5	26.880,2	31.419,5
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	401,8	1.124,9	5.502,3	1.720,2
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-250,0	-411,8	-253,5	-792,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	1.686,3	-0,9	0,0	2.869,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	1.838,1	712,2	5.248,8	3.797,8
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.838,1	712,2	5.248,8	3.797,8
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	15.981,2	1.139,9	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-13.652,9	-772,9	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	332,9	-1.985,4	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.671,4	-1.047,4	-151,7	-200,2
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	36.565,7	-3.089,2	-51,7	975,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	36.555,5	-5.755,0	-203,4	775,5
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	36.555,5	-5.755,0	-203,4	775,5
Sonstige betriebliche Erträge	409,4	2.517,3	776,9	388,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.976,7	-5.602,8	-925,5	-2.454,3
Operatives Ergebnis	55.102,1	22.976,2	31.777,0	33.927,0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-41.744,7	-16.885,8	-66.393,4	-19.507,3
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-6.424,4	-4.459,7	-7.542,1	-1.118,2
Sonstiges Bewertungsergebnis	-48.169,1	-21.345,5	-73.935,5	-20.625,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	6.933,0	1.630,7	-42.158,5	13.301,5
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	107.502,5	56.160,6	6.990,4	16.836,7
	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	365.220,0	415.700,0	434.560,0	525.209,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	240.561,8	93.503,4	42.430,0	16.420,0
Firmenwerte	1.488,8	8.087,9	22.726,2	30.268,3
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	4.753,1	22.309,7
Immobilienvorräte	31.726,9	36.627,9	0,0	0,0
Segmentvermögen	638.997,5	553.919,2	504.469,3	594.207,1

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	3.243,6	3.925,8	12.247,1	12.530,6
Logistik	735,9	806,9	4.092,2	4.077,7
Einzelhandel	13.808,9	13.830,9	11.656,8	11.620,3
Sonstige	247,0	299,3	960,6	986,6
Mieterlöse	18.035,4	18.862,9	28.956,7	29.215,2
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.656,5	9.496,0	11.484,1	11.922,4
Sonstige Umsatzerlöse	458,1	437,9	297,6	353,1
Umsatzerlöse	27.150,0	28.796,8	40.738,4	41.490,7
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.663,2	-5.803,7	-9.488,0	-8.795,7
Betriebskostenaufwendungen	-7.477,8	-7.995,2	-10.892,8	-11.475,3
Ergebnis aus Asset Management	15.009,0	14.997,9	20.357,6	21.219,7
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	0,0	57,9	349,7
Buchwertabgänge	0,0	0,0	-57,9	-349,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	0,0	-1,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-24,9	-9,6	-154,5	-74,1
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-8,1	218,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-24,9	-9,6	-162,6	143,0
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-24,9	-9,6	-162,6	143,0
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	-123,4	-1.806,5	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-256,0	141,7	69,7	-55,5
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-236,2	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-379,4	-1.664,8	-166,5	-55,5
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-379,4	-1.664,8	-166,5	-55,5
Sonstige betriebliche Erträge	60,0	363,7	299,2	818,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.586,8	-1.246,3	-2.012,7	-2.017,7
Operatives Ergebnis	13.077,9	12.440,9	18.315,0	20.108,1
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-33.291,3	-19.594,3	-10.580,1	-4.693,3
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-295,0	0,0	-184,7	1,5
Sonstiges Bewertungsergebnis	-33.586,3	-19.594,3	-10.764,8	-4.691,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-20.508,4	-7.153,4	7.550,2	15.416,3
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	2.732,5	218,7	2.690,1	24.128,9
	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	216.210,0	263.130,0	519.205,0	527.700,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	26.900,0	0,0	1.925,0	1.040,1
Firmenwerte	760,6	1.055,6	5.418,8	5.603,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	0,0	10.260,0	0,0	0,0
Segmentvermögen	243.870,6	274.445,6	526.548,8	534.343,5

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Werte in TEUR	Rumänien		Russland	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	18.433,6	21.195,7	352,0	355,8
Logistik	3.845,8	3.710,5	3.558,7	3.597,5
Einzelhandel	20.695,7	19.541,7	136.124,7	163.142,9
Sonstige	3.711,4	3.346,3	198,2	212,8
Mieterlöse	46.686,5	47.794,2	140.233,6	167.309,0
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.080,8	20.061,5	31.726,6	31.472,4
Sonstige Umsatzerlöse	1.739,4	1.484,6	2.566,5	3.564,3
Umsatzerlöse	67.506,7	69.340,3	174.526,7	202.345,7
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.999,7	-14.759,1	-36.477,9	-20.822,3
Betriebskostenaufwendungen	-18.629,9	-19.565,8	-32.090,2	-31.558,9
Ergebnis aus Asset Management	34.877,1	35.015,4	105.958,6	149.964,5
Erlöse aus Immobilienverkäufen	233,6	0,0	2.235,9	24,3
Buchwertabgänge	-233,6	0,0	-2.235,9	-24,3
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-5,5	212,3	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-162,1	-83,0	-12,3	-55,5
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	48,7	0,0	374,9	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-118,9	129,3	362,6	-55,5
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-118,9	129,3	362,6	-55,5
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	11.865,4	7.543,3	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-8.356,9	-7.543,3	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.144,8	-3.328,5	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.915,1	-1.738,3	-4.178,3	-16.731,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-8.993,1	0,0	0,0	-59.190,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-9.544,5	-5.066,8	-4.178,3	-75.921,2
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	35.196,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-9.544,5	-5.066,8	-4.178,3	-40.724,6
Sonstige betriebliche Erträge	3.136,7	8.791,2	11.331,3	944,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.681,4	-12.805,4	-3.415,0	-5.890,2
Operatives Ergebnis	16.669,0	26.063,7	110.059,2	104.239,1
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-24.988,2	-20.544,7	-196.999,1	-74.242,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	224.036,4	302.033,5
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0,0	-604,1	0,0	77.662,2
Sonstiges Bewertungsergebnis	-24.988,2	-21.148,8	27.037,3	305.453,7
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-8.319,2	4.914,9	137.096,5	409.692,8
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	13.738,5	1.825,0	6.047,6	284.035,8
	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	929.691,0	929.061,5	1.566.513,0	1.744.300,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	7.300,0	0,0	36,0	0,0
Firmenwerte	20.851,3	20.851,3	119.842,2	136.866,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	12.213,5	35.706,3	0,0	0,0
Segmentvermögen	970.055,8	985.619,1	1.686.391,2	1.881.166,4

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

Werte in TEUR	Sonstige Nicht-Kernländer		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2014/15	2013/14 ¹	2014/15	2013/14 ¹
Büro	1.595,6	1.877,0	117.033,2	127.493,6
Logistik	16.002,3	19.590,0	56.029,4	62.502,5
Einzelhandel	3.557,7	2.291,3	228.828,0	261.911,4
Sonstige	292,4	239,7	24.389,7	26.626,1
Mieterlöse	21.448,0	23.998,0	426.280,3	478.533,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	1.572,4	1.794,9	111.268,6	121.662,8
Sonstige Umsatzerlöse	563,0	825,6	9.057,8	10.410,5
Umsatzerlöse	23.583,4	26.618,5	546.606,7	610.606,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.733,6	-10.431,0	-123.469,1	-108.639,6
Betriebskostenaufwendungen	-1.503,4	-1.935,2	-109.797,8	-118.114,7
Ergebnis aus Asset Management	12.346,4	14.252,3	313.339,8	383.852,6
Erlöse aus Immobilienverkäufen	100.340,7	539,4	146.543,3	567.713,7
Buchwertabgänge	-100.340,7	-539,4	-146.543,3	-567.713,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-523,9	4,2	10.950,0	3.199,3
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.726,9	-201,3	-4.131,3	-5.642,1
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	4.627,7	-587,8	36.634,5	8.107,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	2.376,9	-784,9	43.453,2	5.664,4
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.376,9	-784,9	43.453,2	5.664,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	1.181,0	654,2	47.344,0	9.727,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-1.187,7	-510,7	-39.524,5	-9.117,4
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-130,1	-225,5	-6.551,9	-7.477,8
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-501,7	-517,1	-11.544,7	-21.431,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	159,9	0,0	21.171,0	-51.934,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-478,6	-599,1	10.893,9	-80.232,9
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	106,6	0,0	106,6	35.196,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-372,0	-599,1	11.000,5	-45.036,3
Sonstige betriebliche Erträge	450,8	382,0	21.169,4	16.979,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.942,6	-6.691,4	-36.156,9	-45.919,2
Operatives Ergebnis	7.859,5	6.558,9	352.806,0	315.541,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	443,3	-9.610,5	-312.334,6	-179.677,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.695,9	7.976,4	228.732,3	310.009,9
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-2.432,5	503,2	-16.878,7	68.874,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	2.706,7	-1.130,9	-100.481,0	199.206,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	10.566,2	5.428,0	252.325,0	514.747,4
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	14.585,5	4.008,4	199.260,8	488.752,9
	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	140.202,9	251.603,8	5.830.951,3	6.411.640,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	11.942,9	252,2	469.133,7	222.206,1
Firmenwerte	5.418,7	13.594,5	176.506,6	216.327,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	120.881,0	94.426,2	251.759,1	118.360,9
Immobilienvorräte	1.410,5	2.715,0	148.031,1	155.777,2
Segmentvermögen	279.856,0	362.591,7	6.876.381,8	7.124.311,8

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 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	117.033,2	127.493,6	0,0	0,0	117.033,2	127.493,6
Logistik	56.029,4	62.502,5	0,0	0,0	56.029,4	62.502,5
Einzelhandel	228.828,0	261.911,4	0,0	0,0	228.828,0	261.911,4
Sonstige	24.389,7	26.626,1	0,0	0,0	24.389,7	26.626,1
Mieterlöse	426.280,3	478.533,6	0,0	0,0	426.280,3	478.533,6
Weiterverrechnete Betriebskosten	111.268,6	121.662,8	0,0	0,0	111.268,6	121.662,8
Sonstige Umsatzerlöse	9.057,8	10.410,5	0,0	0,0	9.057,8	10.410,5
Umsatzerlöse	546.606,7	610.606,9	0,0	0,0	546.606,7	610.606,9
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-123.469,1	-108.639,6	0,0	0,0	-123.469,1	-108.639,6
Betriebskostenaufwendungen	-109.797,8	-118.114,7	0,0	0,0	-109.797,8	-118.114,7
Ergebnis aus Asset Management	313.339,8	383.852,6	0,0	0,0	313.339,8	383.852,6
Erlöse aus Immobilienverkäufen	146.543,3	567.713,7	0,0	0,0	146.543,3	567.713,7
Buchwertabgänge	-146.543,3	-567.713,7	0,0	0,0	-146.543,3	-567.713,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	10.950,0	3.199,3	0,0	0,0	10.950,0	3.199,3
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-4.131,3	-5.642,1	0,0	0,0	-4.131,3	-5.642,1
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	36.634,5	8.107,2	0,0	0,0	36.634,5	8.107,2
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	43.453,2	5.664,4	0,0	0,0	43.453,2	5.664,4
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	43.453,2	5.664,4	0,0	0,0	43.453,2	5.664,4
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	47.344,0	9.727,4	0,0	0,0	47.344,0	9.727,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-39.524,5	-9.117,4	0,0	0,0	-39.524,5	-9.117,4
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-6.551,9	-7.477,8	0,0	0,0	-6.551,9	-7.477,8
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-11.544,7	-21.431,1	0,0	0,0	-11.544,7	-21.431,1
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	21.171,0	-51.934,0	0,0	0,0	21.171,0	-51.934,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	10.893,9	-80.232,9	0,0	0,0	10.893,9	-80.232,9
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	106,6	35.196,6	0,0	0,0	106,6	35.196,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	11.000,5	-45.036,3	0,0	0,0	11.000,5	-45.036,3
Sonstige betriebliche Erträge	21.169,4	16.979,7	1.167,0	104,9	22.336,4	17.084,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.156,9	-45.919,2	-37.489,3	-45.170,0	-73.646,2	-91.089,2
Operatives Ergebnis	352.806,0	315.541,2	-36.322,3	-45.065,1	316.483,7	270.476,1
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-312.334,6	-179.677,8	0,0	0,0	-312.334,6	-179.677,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	228.732,3	310.009,9	0,0	0,0	228.732,3	310.009,9
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-16.878,7	68.874,1	0,0	0,0	-16.878,7	68.874,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	-100.481,0	199.206,2	0,0	0,0	-100.481,0	199.206,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	252.325,0	514.747,4	-36.322,3	-45.065,1	216.002,7	469.682,3
Finanzergebnis					-565.177,8	-248.578,9
Ertragsteuern					-12.197,8	-149.153,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten					0,0	104.980,6
Konzernergebnis					-361.372,9	176.930,8
Segmentinvestitionen	199.260,8	488.752,9	0,0	0,0	199.260,8	488.752,9
	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹	30. April 2015	30. April 2014¹
Immobilienvermögen	5.830.951,3	6.411.640,2	0,0	0,0	5.830.951,3	6.411.640,2
In Bau befindliches Immobilienvermögen	469.133,7	222.206,1	0,0	0,0	469.133,7	222.206,1
Firmenwerte	176.506,6	216.327,4	0,0	0,0	176.506,6	216.327,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	251.759,1	118.360,9	0,0	0,0	251.759,1	118.360,9
Immobilienvorräte	148.031,1	155.777,2	0,0	0,0	148.031,1	155.777,2
Segmentvermögen	6.876.381,8	7.124.311,8	0,0	0,0	6.876.381,8	7.124.311,8

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Ergebnis aus Asset Management

5.1.1 Mieterlöse

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

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Büro	117.033,2	127.493,6
Logistik	56.029,4	62.502,5
Einzelhandel	228.828,0	261.911,4
Sonstige	24.389,7	26.626,1
Summe	426.280,3	478.533,6

5.1.2 Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Kernmärkten ist in der Segmentberichterstattung ersichtlich. Die Umsatzerlöse umfassen sowohl Mieterlöse und weiterverrechnete Betriebskosten als auch sonstige Umsatzerlöse.

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Leerstand	-20.171,0	-16.289,6
Provisionsaufwendungen	-893,7	-1.604,1
Instandhaltungsaufwendungen	-20.177,7	-18.449,1
Hauseigentümergebetriebskosten	-22.910,5	-22.856,3
Immobilienmarketing	-9.549,3	-7.838,5
Personalaufwand aus Asset Management	-11.202,3	-9.705,6
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-3.138,8	-3.800,3
Pachtzins	-6.319,1	-6.628,9
Ausbaukosten	-5.140,6	-3.805,1
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-16.376,3	-5.273,6
Sonstiger Aufwand	-7.589,8	-12.388,5
Summe	-123.469,1	-108.639,6

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

Der Anstieg der Forderungsabschreibung aus Asset Management gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr resultiert u.a. aus erhöhten Wertberichtigungen in Russland, insbesondere infolge von Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen von Mietforderungen in den Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino* und *GOODZONE*.

5.1.4 Betriebskostenaufwendungen

Die Betriebskostenaufwendungen i.H.v. EUR 109,8 Mio. (2013/14: EUR 118,1 Mio.) beinhalten Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten i.H.v. EUR 4,4 Mio. (2013/14: EUR 0,8 Mio.) sowie direkte betriebliche Aufwendungen und stellen an Mieter weiterverrechenbare Betriebskosten dar. Der Anstieg ist insbesondere auf das Insourcing von Center-Management-Leistungen zurückzuführen.

5.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber.

Das Ergebnis aus der Endkonsolidierung zeigt das Ergebnis aus Share Deals als Saldogröße aus dem Erlös und dem abgehenden Nettovermögen. Für eine Aufstellung der abgegangenen Vermögenwerte und Verbindlichkeiten sowie der Verkaufspreise siehe 3.3.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

Die Aufwendungen aus Immobilienverkäufen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Verkaufsprovisionen	-2.125,9	-3.077,5
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.294,3	-1.420,3
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-339,2	-429,0
Sonstige Aufwendungen	-371,9	-715,3
Summe	-4.131,3	-5.642,1

5.3 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Die Aufwendungen aus Immobilienvorräten setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Marketing für Immobilienvorräte	-1.112,8	-591,9
Maklergebühren Immobilienvorräte	-679,3	-103,5
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-1.111,7	-566,4
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	1.679,8	315,1
Wertminderung von Immobilienvorräten	-4.349,4	-6.531,1
Forderungsabschreibung Immobilienvorräte	-31,3	0,0
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	-947,2	0,0
Summe	-6.551,9	-7.477,8

Die Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung betragen EUR 11,5 Mio. (2013/14: EUR 21,4 Mio.) und beinhalten Kosten der Projektentwicklung und -durchführung sowie nicht aktivierungsfähige Kosten.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Weiterverrechnungen	2.217,0	1.003,8
Versicherungsvergütungen	735,7	962,0
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.383,9	4.150,6
Rückvergütung für Pönalen	1.049,1	1.016,8
Übrige	15.950,7	9.951,4
Summe	22.336,4	17.084,6

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind Wertaufholungen von Vorsteuererstattungsansprüchen i.H.v. EUR 9,5 Mio. (2013/14: EUR 0,0 Mio.) im Segment Russland enthalten. Der erzielbare Betrag entsprach dabei dem Nutzungswert als Barwert zu-

Künftiger Umsatzsteuerschulden, gegen die der Vorsteuererstattungsanspruch annahmengenmäßig verrechnet werden kann. Die zukünftigen Umsatzsteuerschulden wurden auf der Basis der aktuellsten Unternehmensplanungen ermittelt. Die periodenspezifischen Diskontierungssätze betragen zwischen 10,4% und 10,8%.

5.5 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Verwaltungsaufwendungen	-991,4	-110,8
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-16.968,3	-22.593,2
Pönalen	-621,1	-1.037,1
Steuern und Gebühren	-2.764,7	-6.229,0
Werbung	-1.497,3	-2.535,6
Weiterverrechnungen	-841,6	-186,3
Miet- und Leasingaufwendungen	-1.067,1	-1.055,7
EDV und Kommunikationsaufwand	-2.044,9	-2.374,7
Gutachten	-1.067,2	-1.516,4
Personalaufwand	-23.977,4	-26.301,2
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	-2.074,0	-7.414,4
Sonstige Abschreibungen	-4.036,0	-3.910,1
Übrige	-15.695,2	-15.824,7
Summe	-73.646,2	-91.089,2

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

Hinsichtlich der Aufsichtsratsvergütungen siehe 8.5.

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten (siehe 8.3.1). Die Reduktion der Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus geringeren Rechtsberatkosten in Zusammenhang mit Unternehmenstransaktionen. Im Geschäftsjahr 2013/14 sind insbesondere im Zusammenhang mit dem BUWOG Spin-off erhöhte Rechts- und Beratungsaufwendungen angefallen.

5.6 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Löhne	-3.006,3	-2.304,0
Gehälter	-34.344,6	-34.449,7
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne	-230,5	-250,4
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne	-345,3	-423,7
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-7.994,7	-7.075,8
Sonstige Personalaufwendungen	-2.093,7	-1.954,2
Summe	-48.015,1	-46.457,8

Personalaufwendungen i.H.v. EUR 24,0 Mio. (2013/14: EUR 20,2 Mio.) wurden den operativen Funktionsbereichen direkt zugeordnet. Die weiterverrechenbaren Betriebskosten inkludieren Personalaufwendungen i.H.v. EUR 3,9 Mio. (2013/14: EUR 0,7 Mio.). Weitere EUR 11,2 Mio. (2013/14: EUR 9,7 Mio.) wurden innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management erfasst. Innerhalb des Ergebnisses aus Immobilienverkäufen wurden EUR 1,3 Mio. (2013/14: EUR 1,4 Mio.) an Personalaufwendungen erfasst. Das Ergebnis aus der

Immobilienentwicklung inkludiert Personalaufwendungen i.H.v. EUR 7,6 Mio. (2013/14: EUR 8,3 Mio.), die zum Großteil im aktuellen Geschäftsjahr auf in Bau befindliches Immobilienvermögen aktiviert wurden.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

	2014/15	2013/14
Angestellte	785	692
Arbeiter	19	12
Gesamt	804	704

5.7 Sonstiges Bewertungsergebnis

5.7.1 Währungsbereinigte und währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen

Das Bewertungsergebnis zeigt sämtliche Auf- und Abwertungen derjenigen Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind. Für eine detaillierte Aufgliederung der Neubewertungsgewinne bzw. -verluste nach Geschäftssegmenten siehe 4.

Die Neubewertungsgewinne bzw. -verluste stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Aufwertung	151.434,9	271.481,7	54.275,9	14.101,6	40.787,6	11.158,5
Abwertung	-235.037,2	-141.149,6	-32.998,3	-30.839,0	-4.153,1	-3.051,3
Summe	-83.602,3	130.332,1	21.277,6	-16.737,4	36.634,5	8.107,2

Im Geschäftsjahr 2014/15 ergaben sich folgende währungsbereinigte und währungsbedingte Aufwertungen nach Geschäftssegmenten:

2014/15	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen		Summe
Werte in TEUR							
Österreich	54.464,5		337,1		28.425,7		83.227,3
Deutschland	25.352,9		11.519,2		1.499,3		38.371,4
Polen	1.197,4		41.940,0		1.686,3		44.823,7
Tschechien	1.584,2		0,0		0,0		1.584,2
Slowakei	795,4		0,0		0,0		795,4
Ungarn	4.698,5		153,6		0,0		4.852,1
Rumänien	16.219,1		0,0		48,7		16.267,8
Russland	39.659,9		0,0		374,9		40.034,8
Sonstige	7.463,0		326,0		8.752,7		16.541,7
Summe	151.434,9		54.275,9		40.787,6		246.498,4

Im Geschäftsjahr 2013/14 ergaben sich folgende währungsbereinigte und währungsbedingte Aufwertungen nach Geschäftssegmenten:

2013/14				
Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	Summe
Österreich	13.969,4	0,0	5.493,5	19.462,9
Deutschland	7.762,9	11.205,1	1.250,0	20.218,0
Polen	1.456,0	965,0	0,0	2.421,0
Tschechien	1.236,6	1.931,5	2.869,8	6.037,9
Slowakei	970,0	0,0	0,0	970,0
Ungarn	2.214,2	0,0	218,1	2.432,3
Rumänien	8.246,7	0,0	0,0	8.246,7
Russland	227.791,5	0,0	0,0	227.791,5
Sonstige	7.834,4	0,0	1.327,1	9.161,5
Summe	271.481,7	14.101,6	11.158,5	296.741,8

Die währungsbereinigten und währungsbedingten Abwertungen des Geschäftsjahres 2014/15 stellen sich getrennt nach Geschäftssegmenten wie folgt dar:

2014/15				
Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	Summe
Österreich	-11.766,0	0,0	-20,0	-11.786,0
Deutschland	-6.832,5	-18.129,9	0,0	-24.962,4
Polen	-42.942,1	-5.374,3	0,0	-48.316,4
Tschechien	-67.977,6	-51,7	0,0	-68.029,3
Slowakei	-34.086,7	0,0	0,0	-34.086,7
Ungarn	-15.278,6	-389,8	-8,1	-15.676,5
Rumänien	-41.207,3	-8.993,1	0,0	-50.200,4
Russland	-12.622,6	0,0	0,0	-12.622,6
Sonstige	-2.323,8	-59,5	-4.125,0	-6.508,3
Summe	-235.037,2	-32.998,3	-4.153,1	-272.188,6

Die währungsbereinigten und währungsbedingten Abwertungen des Geschäftsjahres 2013/14 stellen sich getrennt nach Geschäftssegmenten wie folgt dar:

2013/14				
Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	Summe
Österreich	-23.525,3	0,0	-300,3	-23.825,6
Deutschland	-12.806,9	-1.835,5	-835,2	-15.477,6
Polen	-18.341,8	-4.054,2	-0,9	-22.396,9
Tschechien	-20.743,9	-955,8	0,0	-21.699,7
Slowakei	-20.564,3	0,0	0,0	-20.564,3
Ungarn	-6.907,5	0,0	0,0	-6.907,5
Rumänien	-28.791,4	0,0	0,0	-28.791,4
Russland	0,0	-23.993,5	0,0	-23.993,5
Sonstige	-9.468,5	0,0	-1.914,9	-11.383,4
Summe	-141.149,6	-30.839,0	-3.051,3	-175.039,9

5.7.2 Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen

In diesem Posten sind Wertminderungen von Firmenwerten, ergebniswirksam erfasste Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen sowie Ergebniseffekte aus bedingten Kaufpreiszahlungen enthalten.

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Wertminderung von Firmenwerten	-16.798,5	-11.140,0
Kaufpreisanpassungen	176,0	77.662,2
Ergebniswirksam erfasste passive Unterschiedsbeträge	-256,2	2.351,9
Summe	-16.878,7	68.874,1

Die Kaufpreisanpassungen im vorangegangenen Geschäftsjahr betreffen den Erwerb der Anteile an der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, zu 100% besitzt. Diese ist der Eigentümer des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino*. Der Kaufpreis hing insbesondere vom NOI („net operating income“) des Kalenderjahres 2013 ab. Im Februar 2014 wurde der Kaufpreis endverhandelt. Der Kaufpreis war in USD vereinbart und wurde auch in USD entrichtet. Gegenüber dem erwarteten finalen Kaufpreis zum 30. April 2013 ergab sich eine Reduktion des Kaufpreises um EUR 77,7 Mio. Für die Kalenderjahre 2009–2011 resultierte aus einer Betriebsprüfung der OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, die das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* besitzt, eine Steuernachzahlung i.H.v. EUR 24,4 Mio., die seitens der IMMOFINANZ Group in den laufenden Ertragsteuern erfasst wurde (siehe 5.10). Diese Nachzahlung wurde in der finalen Kalkulation auf den Kaufpreis angerechnet und reduzierte den Earn-out, was zu höheren Erträgen aus Kaufpreisanpassungen führte. Der gegenständliche Steuerbescheid wurde allerdings beeinsprucht. Im Falle eines Obsiegens im Berufungsverfahren entstünde ein Steuerertrag. Eine Steuerrückerstattung würde erneut zu einer Kaufpreisanpassung führen, die seitens der IMMOFINANZ Group aufwandswirksam zu erfassen wäre.

5.8 Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umfassen solche aus Gemeinschaftsunternehmen i.H.v. EUR -24,9 Mio. (2013/14: EUR 16,8 Mio.) und solche aus assoziierten Unternehmen i.H.v. EUR -10,6 Mio. (2013/14: EUR 43,4 Mio.). Darüber hinaus sind in diesem Posten die Ergebnisse aus veräußerten nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen i.H.v. EUR -2,2 Mio. (2013/14: EUR 6,0 Mio.) enthalten. Für zusammengefasste Finanzinvestitionen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 6.5.

5.9 Finanzergebnis

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Finanzierungsaufwand	-200.437,4	-193.763,6
Finanzierungsertrag	25.234,4	18.491,1
Wechselkursveränderungen	-270.621,6	-126.851,0
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	12.986,0	11.404,0
Ergebniswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss (Fair-Value-Option)	-87.768,1	-6.912,7
Erträge aus Ausschüttungen	3.656,0	603,7
Forderungsabschreibungen	-10.613,1	-17.750,4
Sonstiges Finanzergebnis	-81.739,2	-12.655,4
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-37.614,0	66.200,0
Finanzergebnis	-565.177,8	-248.578,9

Der Finanzierungsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, betrug EUR 177,9 Mio. (2013/14: EUR 170,4 Mio.). Der Finanzierungsertrag für finanzielle Forderungen, die nicht ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, betrug EUR 18,6 Mio. (2013/14: EUR 18,2 Mio.); dieser Finanzierungsertrag enthält auch die Zinsen für gesperrte liquide Mittel.

Die Wechselkursveränderungen resultierten im Wesentlichen aus der Bewertung von Krediten in US-Dollar sowie Konzernfinanzierungen russischer Tochterunternehmen in Euro.

Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten sind insbesondere Wertminderungen von Immobilienfonds, die der Kategorie „available for sale“ zugeordnet sind, i.H.v. EUR 12,9 Mio. (2013/14: EUR 0,0 Mio.) enthalten. Diese Wertminderungen enthalten eine Reklassifizierung von EUR 3,9 Mio. (2013/14: EUR 0,0 Mio.) aus dem sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung. EUR -8,7 Mio. (2013/14: EUR 14,6 Mio.) betreffen die Bewertung von Derivaten. Darin enthalten ist eine Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 i.H.v. EUR -10,4 Mio. (2013/14: EUR -4,0 Mio.). Darüber hinaus sind in diesem Posten ergebniswirksame Berichtigungen des Buchwerts von Finanzverbindlichkeiten i.H.v. EUR 20,5 Mio (2013/14: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

Die ergebniswirksame Bewertung der Finanzinstrumente „at fair value through profit or loss (Fair-Value-Option)“ setzt sich aus Aufwertungen i.H.v. EUR 7,1 Mio. (2013/14: EUR 6,3 Mio.) und Abwertungen i.H.v. EUR 94,8 Mio. (2013/14: EUR 13,2 Mio.) zusammen. Auf die Bewertung von Immobilienfondsanteilen entfallen insgesamt EUR -38,7 Mio. (2013/14: EUR -9,3 Mio.). Neben der Bewertung der Immobilienfondsanteile enthält dieser Posten die Marktwertbewertung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG (siehe 6.14) i.H.v. EUR -49,3 Mio. Dieser negative Bewertungseffekt resultiert im Wesentlichen aus der positiven Entwicklung des Aktienpreises der BUWOG AG (rund +20,6% seit der Platzierung der Umtauschanleihe). Die Umtauschanleihe ist mit rund 23,1 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG hinterlegt; diese sind Teil der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der BUWOG Gruppe. Zum 30. April 2015 betrug der Buchkurs dieser Beteiligung EUR 14,90 pro Aktie; der Börsenkurs betrug EUR 18,09 pro Aktie. Die stillen Reserven jener Aktien der BUWOG AG, die der Umtauschanleihe hinterlegt sind, betrugen zum 30. April 2015 rund EUR 73,5 Mio. und waren aufgrund der Bilanzierung nach der Equity-Methode einer buchmäßigen Erfassung nicht zugänglich.

Bezüglich der Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen siehe 6.5.2.

5.10 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- und in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern, die aus Steuerabgrenzungen resultieren, ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst.

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Laufende Ertragsteuern	-40.025,0	-43.021,1
Davon aus aktueller Periode	-40.254,6	-24.069,0
Davon aus vergangenen Perioden	229,6	-18.952,1
Latente Ertragsteuern	27.827,2	-106.132,1
Davon aus aktueller Periode	40.166,9	-57.461,5
Davon aus Steuersatzänderungen	-235,1	4.284,9
Davon aus vergangenen Perioden	12.231,4	3.293,0
Davon aus der Neubewertung	-7.514,7	-25.758,8
Davon aus Abwertungen bzw. Aufhebungen früherer Abwertungen von latenten Steueransprüchen	-16.821,3	-30.489,7
Summe	-12.197,8	-149.153,2

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR	2014/15		2013/14	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-349.175,1		221.103,4	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	87.293,8	25,0%	-55.275,9	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	-18.010,4	-5,2%	1.387,4	-0,6%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	-235,1	-0,1%	4.284,8	-1,9%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksame erfasste passive Unterschiedsbeträge	-3.420,1	-1,0%	-2.440,8	1,1%
Nicht aktivierte Verlustvorräte und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-60.499,3	-17,3%	-41.076,7	18,6%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-22.911,8	-6,6%	-16.368,7	7,4%
Wertminderungen und -aufholungen latenter Steuern	20.277,0	5,8%	3.759,5	-1,7%
Aperiodische Effekte	-8.592,9	-2,5%	-5.878,8	2,7%
Auswirkungen latenter Steuern auf Anteile an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-2.470,1	-0,7%	-44.376,0	20,1%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-3.628,9	-1,0%	6.832,0	-3,1%
Effektivsteuerbelastung	-12.197,8	-3,5%	-149.153,2	67,5%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 6.8).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugsfähigen Fremdwährungsverlusten zusammen.

In den aperiodischen Effekten des Geschäftsjahres 2013/14 sind Effekte aus einer Betriebsprüfung für die Kalenderjahre 2009–2011 der OAO Kashirskij Dvor – Severyanin, die das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* besitzt, enthalten. Daraus resultierte eine Steuernachzahlung i.H.v. EUR 24,4 Mio., die in den laufenden Ertragsteuern erfasst wurde. Diese Nachzahlung wurde in der finalen Kalkulation auf den Kaufpreis angerechnet und reduzierte den Earn-out, was zu höheren Erträgen aus Kaufpreisanpassungen führte. Der gegenständliche Steuerbescheid wurde beeinsprucht. Im Falle eines Obsiegens im Berufungsverfahren entstünde ein Steuerertrag. Die Steuerrückerstattung würde allerdings zu einer erneuten Kaufpreisanpassung führen, die seitens der IMMOFINANZ Group aufwandswirksam zu erfassen wäre.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag haben die Gruppenmitglieder im Falle eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an den Gruppenträger i.H.v. derzeit 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Falle von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an den Gruppenträger; eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

Bis inklusive dem Geschäftsjahr 2010/11 hatten Gruppenmitglieder im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlusts des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine (negative) Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein Prozentsatz von 12,50% angewendet wurde.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagevertrag der IMMOFINANZ AG Unternehmensgruppe; sie ist ab dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

5.11 Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten

Im Geschäftsjahr 2013/14 verselbständigte die IMMOFINANZ Group das operative Geschäftssegment der BUWOG durch einen Spin-off (eine Abspaltung zur Aufnahme gemäß SpaltG). Die IMMOFINANZ AG verfügte bis zu diesem Zeitpunkt über ein diversifiziertes Portfolio aus kommerziell genutzten Immobilien und Wohnimmobilien. Durch eine Verselbständigung des Wohnimmobilienportfolios mit der BUWOG AG als Mutterunternehmen eines selbständigen, börsennotierten Konzerns, der BUWOG Gruppe, war aus der Sicht des Managements der IMMOFINANZ Group eine Erhöhung der gemeinschaftlichen Marktkapitalisierung von IMMOFINANZ Group und BUWOG Gruppe zu erreichen. Sämtliche konzerninterne Transaktionen zur Vorbereitung des Spin-offs erfolgten unter gemeinschaftlicher Beherrschung („common control“). Die Buchwerte des übertragenen Unternehmens wurden fortgeführt; etwaige Zwischenergebnisse wurden eliminiert.

Durch diesen Spin-off wurde den Aktionärinnen und Aktionären der IMMOFINANZ AG nach Maßgabe des Spaltungs- und Übernahmevertrags für jeweils 20 Stückaktien der IMMOFINANZ AG eine Stückaktie der BUWOG AG gewährt. Die Zuteilung der insgesamt 56.447.635 Stückaktien der BUWOG AG erfolgte mit dem Wirksamwerden des Spin-offs durch Eintragung in das Firmenbuch. Den von der IMMOFINANZ Group gehaltenen eigenen Anteilen wurden davon 5.644.763 Stückaktien zugeteilt, wodurch sich eine Abspaltung von 51% der Anteile an der BUWOG AG ergab; der IMMOFINANZ Group verblieben folglich 49% der Anteile an der BUWOG AG. Für diese Anteile bestand und besteht zum 30. April 2015 nach wie vor eine Veräußerungsabsicht des Managements. Aufgrund der breit gestreuten Aktionärsstruktur und den zu erwartenden Präsenzquoten in den Hauptversammlungen war davon auszugehen, dass die 49%ige Beteiligung der IMMOFINANZ AG weiterhin die Möglichkeit vermitteln würde, die BUWOG Gruppe faktisch zu beherrschen. Nicht zuletzt um die Verselbständigung der BUWOG Gruppe auch im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group nachhaltig abbilden zu können, wurde zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen (siehe 2.4), der seine Wirkung mit der Eintragung des Spin-offs im Firmenbuch entfaltet. Die 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe wird daher im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group als ein Anteil an einem assoziierten Unternehmen ausgewiesen und nach der Equity-Methode bilanziert. Der Spin-off stellte zur Gänze eine nicht zahlungswirksame Transaktion dar.

Der Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG fällt in den Anwendungsbereich von IFRIC 17. Die Durchführung des Spin-offs und der damit einhergehende Verlust der Beherrschung über das operative Geschäftssegment der BUWOG führten zu einer Ausbuchung des Nettovermögens der BUWOG i.H.v. EUR 1.595,9 Mio. (unter Berücksichtigung nicht beherrschender Anteile i.H.v. EUR 8,4 Mio.), zur Umgliederung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses i.H.v. EUR 0,0 Mio., zur Bedienung der Abspaltungsverbindlichkeit i.H.v. EUR 888,5 Mio. und zum Zugang einer 49%igen Beteiligung an der BUWOG Gruppe i.H.v. EUR 722,3 Mio. Der daraus entstehende Ergebniseffekt betrug EUR 14,9 Mio. Er entspricht dem Endkonsolidierungsergebnis des operativen Geschäftssegments der BUWOG und ist im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten i.H.v. EUR 105,0 Mio. dargestellt. Das Endkonsolidierungsergebnis hatte keine ertragsteuerlichen Auswirkungen; der Spin-off erfolgte steuerneutral.

5.12 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird. Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen.

	2014/15	2013/14
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	1.013.118.076	1.016.057.419
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	1.013.118.076	1.016.057.419
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	-357.496.300,00	173.832.900,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	-357.496.300,00	173.832.900,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,35	0,17
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,35	0,17

Im Geschäftsjahr 2014/15 können sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien nur aus der Begebung der Wandelanleihe 2007–2017 und der Wandelanleihe 2011–2018 ergeben. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2014/15 keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen, da die Effekte aus der Wandelanleihe 2007–2017 sowie der Wandelanleihe 2011–2018 zu keinem höheren Verlust je Aktie führten. Bei der Berechnung der Aktienzahl wurden eigene Aktien im Ausmaß von 80.561.942 Stück (2013/14: 112.895.268 Stück) berücksichtigt.

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1 Immobilienvermögen

6.1.1 Beizulegende Zeitwerte

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Die Währungsumrechnung, die sich bei den Auslandsunternehmen aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Jahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
Stand zum 1. Mai 2013	8.941.567,6
Zugang Konsolidierungskreis	73.410,1
Abgang Konsolidierungskreis	-86.353,2
Abgang durch BUWOG Spin-off	-2.564.947,0
Währungsänderungen	-309.934,1
Zugänge	129.057,4
Abgänge	-181.088,3
Neubewertung	215.613,8
Umbuchungen	312.650,0
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-118.336,1
Stand zum 30. April 2014	6.411.640,2
Stand zum 1. Mai 2014	6.411.640,2
Zugang Konsolidierungskreis	17.450,0
Abgang Konsolidierungskreis	-58.095,1
Währungsänderungen	-227.829,9
Zugänge	23.175,7
Abgänge	-39.253,2
Neubewertung	-48.468,7
Umbuchungen	4.091,4
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-251.759,1
Stand zum 30. April 2015	5.830.951,3

Die Umbuchungen beziehen sich vorrangig auf Umgliederungen von dem im Bau befindlichen Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen zu den im Bau befindlichen Immobilien (z.B. bei bedeutenden Gebäudemodernisierungen). Des Weiteren sind in den Umbuchungen Übertragungen von Vorratsimmobilien in das Immobilienvermögen i.H.v. EUR 37,0 Mio. (2013/14: EUR 0,0 Mio.) und Übertragungen vom Immobilienvermögen in die Immobilienvorräte i.H.v. EUR Mio. 1,2 Mio. (2013/14: EUR 0,6 Mio.) enthalten. Die Zugänge im laufenden Geschäftsjahr beinhalten Zugänge aus Asset Deals i.H.v. EUR 3,0 Mio. (2013/14: EUR 97,5 Mio.).

Bemessungshierarchie und Klassen von Immobilienvermögen

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bemessenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Hierarchiestufen (sogenannte Fair-Value-Hierarchie) entsprechend der für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren. Aufgrund diverser in die Immobilienbewertung einfließender Parameter, die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtet werden können, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (siehe unten stehende Tabelle zu bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren).

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgte auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente (gemäß IFRS 8) und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Logistik und Sonstiges). Erstere werden in vier nach gewissen Homogenitätskriterien gebildete

Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien), Russland sowie Sonstige Nicht-Kernländer.

Daraus resultieren die folgenden 11 Klassen:

- > **Büro** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Russland, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Logistik** – jeweils West, CEE, Russland, Sonstige Nicht-Kernländer

Zur Bewertung des Immobilienvermögens kommen in der Regel kapitalwertorientierte Bewertungsverfahren nach der DCF-Methode zur Anwendung (siehe 2.3.3). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen, am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. Jones Lang LaSalle und CB Richard Ellis verwenden DCF-Methoden in der Ausprägung des Term-and-Reversion-Modells, BNP Paribas Real Estate Consult bewertet primär mit der Hardcore-and-Top-Slice-Methode, führt aber parallel barwertäquivalente Berechnungen mittels des Term-and-Reversion-Modells durch. Zur besseren Vergleichbarkeit werden für die Berechnungen aller drei Gutachter die der Anwendung des Term-and-Reversion-Modells zugrunde liegenden Inputfaktoren gezeigt. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse des Immobilienvermögens dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch das gemäß IFRS 5 eingestufte Immobilienvermögen (siehe 6.9).

Büro			Vermietbare Fläche in m²	Miete pro m² pro Monat	Diskontierungssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min		1.808	€ 3,35	4,92%	3,60%	0,00%
	Max		68.365	€ 20,35	9,00%	7,25%	65,91%
	Gewichteter Durchschnitt		12.453	€ 13,54	6,77%	5,31%	24,57%
	Median		7.034	€ 13,00	6,94%	5,55%	20,96%
CEE	Min		2.210	€ 6,57	7,00%	6,00%	0,00%
	Max		82.774	€ 56,49	9,50%	9,25%	94,91%
	Gewichteter Durchschnitt		16.507	€ 12,83	8,45%	7,97%	24,96%
	Median		10.944	€ 12,56	8,55%	8,13%	23,68%
Sonstige Nicht-Kernländer	Min		3.652	€ 9,57	8,50%	8,25%	34,85%
	Max		15.853	€ 19,13	11,90%	9,75%	79,24%
	Gewichteter Durchschnitt		9.766	€ 16,59	9,51%	8,78%	49,17%
	Median		9.792	€ 11,08	10,25%	8,50%	61,15%

Einzelhandel			Vermietbare Fläche in m²	Miete pro m² pro Monat	Diskontierungssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min		536	€ 3,07	6,00%	5,80%	0,00%
	Max		24.677	€ 13,64	11,00%	10,75%	65,44%
	Gewichteter Durchschnitt		2.018	€ 8,29	8,62%	8,03%	1,86%
	Median		1.240	€ 7,52	8,86%	9,23%	0,00%
CEE	Min		2.636	€ 6,50	8,00%	7,40%	0,00%
	Max		62.963	€ 24,49	9,40%	9,00%	28,37%
	Gewichteter Durchschnitt		11.201	€ 11,79	8,73%	8,40%	6,65%
	Median		6.990	€ 9,14	8,55%	8,25%	0,55%
Russland	Min		9.056	€ 51,59	12,50%	11,50%	3,54%
	Max		167.355	€ 74,37	13,75%	12,25%	23,32%
	Gewichteter Durchschnitt		55.597	€ 60,81	11,74%	11,74%	13,88%
	Median		25.372	€ 61,10	13,25%	11,75%	9,44%
Sonstige Nicht-Kernländer	Min		1.665	€ 7,24	8,25%	7,75%	0,00%
	Max		12.397	€ 14,96	9,00%	8,50%	22,76%
	Gewichteter Durchschnitt		5.060	€ 10,33	8,42%	7,96%	3,79%
	Median		4.125	€ 12,15	8,50%	8,00%	0,00%

Logistik		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat	Diskontierungssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min	2.528	€ 0,70	4,48%	6,40%	0,00%
	Max	116.386	€ 7,22	11,17%	12,25%	57,45%
	Gewichteter Durchschnitt	31.804	€ 3,04	7,83%	7,83%	5,71%
	Median	26.145	€ 3,34	7,06%	7,75%	0,69%
CEE	Min	13.215	€ 2,78	8,25%	8,50%	0,00%
	Max	33.686	€ 8,19	10,50%	10,25%	95,05%
	Gewichteter Durchschnitt	19.063	€ 4,99	9,57%	9,27%	21,78%
	Median	17.275	€ 4,91	9,50%	9,00%	6,12%
Russland	Min	41.305	€ 10,95	14,00%	13,75%	21,03%
	Max	41.305	€ 10,95	14,00%	13,75%	21,03%
	Gewichteter Durchschnitt	41.305	€ 10,95	14,00%	13,75%	21,03%
	Median	41.305	€ 10,95	14,00%	13,75%	21,03%
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.272	€ 5,29	9,00%	8,25%	0,00%
	Max	6.915	€ 16,43	10,34%	9,00%	13,73%
	Gewichteter Durchschnitt	4.495	€ 10,91	9,80%	8,60%	0,57%
	Median	4.863	€ 10,79	9,83%	8,75%	0,00%

Eine Erhöhung der Miete pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m² zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung der Werte der Inputfaktoren Diskontierungszinssatz, Exit Yield und Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Faktoren zu einer Erhöhung.

Die folgende Tabelle zeigt die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien (unbebaute Grundstücke und leerstehende Gebäude):

Büro		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ²
West	Min	891	€ 657,89
	Max	8.723	€ 4.507,13
	Gewichteter Durchschnitt	4.239	€ 1.539,46
	Median	3.670	€ 1.798,42
CEE	Min	2.162	€ 135,67
	Max	194.592	€ 568,92
	Gewichteter Durchschnitt	49.211	€ 201,09
	Median	21.450	€ 397,01
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	69.109	€ 214,15
	Max	69.109	€ 214,15
	Gewichteter Durchschnitt	69.109	€ 214,15
	Median	69.109	€ 214,15

Einzelhandel		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m²
West	Min	1.265	€ 125,68
	Max	4.200	€ 592,89
	Gewichteter Durchschnitt	2.910	€ 192,45
	Median	2.848	€ 164,29
CEE	Min	3.916	€ 31,91
	Max	126.500	€ 473,40
	Gewichteter Durchschnitt	48.475	€ 106,49
	Median	36.307	€ 68,40
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	21.380	€ 84,55
	Max	52.041	€ 121,14
	Gewichteter Durchschnitt	36.711	€ 95,20
	Median	36.711	€ 102,84

Logistik		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m²
West	Min	17.019	€ 31,73
	Max	53.430	€ 235,42
	Gewichteter Durchschnitt	31.412	€ 118,21
	Median	23.787	€ 93,58
CEE	Min	12.760	€ 6,65
	Max	560.396	€ 289,97
	Gewichteter Durchschnitt	125.464	€ 22,59
	Median	68.055	€ 22,85

Sonstige		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m²
CEE	Min	481	€ 12,72
	Max	210.034	€ 769,39
	Gewichteter Durchschnitt	25.675	€ 158,10
	Median	13.129	€ 156,83
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	6.306	€ 7,94
	Max	196.671	€ 1.404,06
	Gewichteter Durchschnitt	43.331	€ 76,01
	Median	28.869	€ 75,51

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz aufgegliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

Büro					
Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2013	1.050.174,0	1.496.470,0	0,0	60.460,0	2.607.104,0
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	2.200,0	0,0	0,0	
Abgang Konsolidierungskreis	0,0	-10.970,0	0,0	0,0	
Abgang durch BUWOG Spin-off	-8.456,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	-13,8	
Zugänge	2.577,2	1.956,3	0,0	39,8	
Abgänge	-34.442,6	-6,1	0,0	0,0	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-15.284,4	-50.548,8	0,0	-4.427,0	
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	3.597,4	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen	30.414,4	25.038,6	0,0	91,0	
Stand zum 30. April 2014	1.028.580,0	1.464.140,0	0,0	56.150,0	2.548.870,0
Stand zum 1. Mai 2014	1.028.580,0	1.464.140,0	0,0	56.150,0	2.548.870,0
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	58,8	
Zugänge	4.036,5	4.244,9	0,0	44,1	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	34.417,0	-148.263,5	0,0	-344,6	
Umbuchungen	3.161,5	-55.321,4	0,0	-8,1	
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-50.625,0	0,0	0,0	0,0	
Stand zum 30. April 2015	1.019.570,0	1.264.800,0	0,0	55.900,2	2.340.270,2

Einzelhandel					
Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2013	261.430,0	877.718,0	1.575.400,0	31.320,0	2.745.868,0
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	8.610,0	0,0	20.600,0	
Abgang durch BUWOG Spin-off	-24.640,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	-295.441,0	-203,0	
Zugänge	992,0	14.001,0	-300,1	0,0	
Abgänge	-7.162,7	-19,8	-110,7	0,0	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-4.918,4	-25.743,6	221.664,0	1.093,0	
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	3.588,0	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen	1.416,1	15.934,4	208.987,8	0,0	
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-1.625,0	0,0	0,0	0,0	
Stand zum 30. April 2014	229.080,0	890.500,0	1.710.200,0	52.810,0	2.882.590,0
Stand zum 1. Mai 2014	229.080,0	890.500,0	1.710.200,0	52.810,0	2.882.590,0
Abgang Konsolidierungskreis	-15.900,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	-219.655,1	-891,8	
Zugänge	1.502,7	2.327,9	5.861,5	455,7	
Abgänge	-2.727,0	-1.167,9	-2.232,6	0,0	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	6.305,8	-17.039,5	27.084,0	-868,7	
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	470,0	199,9	0,0	0,0	
Umbuchungen	178,5	3.584,6	15.255,2	584,8	
Stand zum 30. April 2015	218.910,0	878.405,0	1.536.513,0	52.090,0	2.685.918,0

Logistik					
Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2013	303.000,0	199.080,0	34.600,0	208.394,7	745.074,7
Währungsumrechnung	0,0	0,0	-6.592,5	289,0	
Zugänge	1.911,6	-308,2	7,4	1.350,9	
Abgänge	-5.164,8	-348,9	0,0	0,0	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	1.142,4	784,3	6.085,1	-4.218,4	
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-635,2	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen	27.156,0	797,7	0,0	0,0	
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	0,0	-22.284,9	0,0	-94.426,2	
Stand zum 30. April 2014	327.410,0	177.720,0	34.100,0	111.390,0	650.620,0
Stand zum 1. Mai 2014	327.410,0	177.720,0	34.100,0	111.390,0	650.620,0
Abgang Konsolidierungskreis	-30.395,1	-11.800,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	-4.381,2	0,0	
Zugänge	637,4	469,3	0,0	2.897,5	
Abgänge	0,0	-39,9	-47,1	0,0	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	16.471,1	-3.749,8	328,3	5.732,5	
Umbuchungen	926,6	-26,5	0,0	0,0	
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	0,0	-4.753,1	0,0	-120.020,0	
Stand zum 30. April 2015	315.050,0	157.820,0	30.000,0	0,0	502.870,0

Sonstige					
Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2013	2.667.701,5	142.212,6	0,0	33.606,8	2.843.520,9
Zugang Konsolidierungskreis	42.000,1	0,0	0,0	0,0	
Abgang Konsolidierungskreis	-75.383,2	0,0	0,0	0,0	
Abgang durch BUWOG Spin-off	-2.531.851,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	-7.972,8	
Zugänge	105.848,5	152,3	0,0	828,7	
Abgänge	-133.293,3	0,0	0,0	-539,4	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	3.639,4	-2.588,0	0,0	5.330,5	
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	77.053,5	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen	14.150,3	-11.336,3	0,0	0,0	
Stand zum 30. April 2014	169.865,8	128.440,6	0,0	31.253,8	329.560,2
Stand zum 1. Mai 2014	169.865,8	128.440,6	0,0	31.253,8	329.560,2
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	17.450,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	0,0	-2.960,6	
Zugänge	151,2	431,7	0,0	115,3	
Abgänge	-24.009,0	-8.447,3	0,0	-582,4	
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	31.460,8	-7.904,4	0,0	5.247,6	
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	500,0	1.484,8	0,0	0,0	
Umbuchungen	3.350,6	32.405,6	0,0	0,0	
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-75.500,0	0,0	0,0	-861,0	
Stand zum 30. April 2015	105.819,4	163.861,0	0,0	32.212,7	301.893,1

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 30. April 2014	1.754.935,8	2.660.800,6	1.744.300,0	251.603,8	6.411.640,2
Stand zum 30. April 2015	1.659.349,4	2.464.886,0	1.566.513,0	140.202,9	5.830.951,3

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die IMMOFINANZ Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40 an. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen (Inputfaktoren) auf. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung oder die zukünftigen Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ Group. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und dem gewählten Berechnungsmodell. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobilienpezifischen Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinflussen.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Änderung des Zinssatzes in Basispunkten ¹	Änderung der Mieterlöse in %				
	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,0%
-50	-0,2%	2,1%	4,4%	6,7%	9,1%
-25	-2,3%	-0,1%	2,2%	4,4%	6,7%
0	-4,4%	-2,2%	0,0%	2,2%	4,4%
25	-6,3%	-4,2%	-2,0%	0,1%	2,3%
50	-8,2%	-6,1%	-4,0%	-1,9%	0,2%

¹ Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Änderung der Mieterlöse in %	Änderung der Leerstandsrate in %-Punkten				
	-5,0	-2,5	0,0	+2,5	+5,0
-5,0%	-1,1%	-3,3%	-4,4%	-6,5%	-8,6%
-2,5%	1,2%	-1,1%	-2,2%	-4,3%	-6,4%
0,0%	3,4%	1,1%	0,0%	-2,2%	-4,3%
2,5%	5,7%	3,3%	2,2%	0,0%	-2,2%
5,0%	8,0%	5,6%	4,4%	2,2%	-0,1%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Bestandsimmobilien. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 30. April 2015 beträgt EUR 5.831,0 Mio (2013/14: EUR 6.574,7 Mio), der Buchwert der Top-30-Bestandsimmobilien zum 30. April 2015 beträgt EUR 3.313,5 Mio. (2013/14: EUR 3.557,0 Mio) bzw. 56,83% (2013/14: 54,1%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Bestandsimmobilien bewegen sich die Zinssätze (Kapitalisierungs- bzw. Diskontierungszinssatz), die von den Gutachtern im Zuge der Immobilienbewertung zum 30. April 2015 angesetzt wurden, in einer Spanne zwischen 4,2% und 13,8% (2013/14: 5,39% und 12,75%). Am höchsten sind dabei die Zinssätze in Russland mit einer Spanne zwischen 11,5% und 13,8% (2013/14: 11,5% und 12,75%) und am niedrigsten jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 4,2% und 7,1% (2013/14: 5,39% und 7,09%).

Auch Veränderungen der Wechselkurse wirken ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien.

Immobiliengutachten werden im Regelfall in Euro ausgefertigt. Gegenüber dem Euro gestiegene Kurse der Fremdwährungen führen durch die Umrechnung der Zeitwerte des Immobilienvermögens zu höheren Werten in Euro als im Vorjahresgutachten. Steht diesen höheren Werten nunmehr der unveränderte Gutachtenswert des Vorjahres in Euro gegenüber, ergibt sich durch Rückrechnung in die funktionale Währung (Lokalwährung) – bedingt durch einen gestiegenen Kurs – ein niedrigerer Wert und damit eine währungsbedingte Abwertung. Bei gestiegenen Gutachtenswerten schmälert dieser Wechselkurseffekt die Aufwertung der Immobilie, bei gesunkenen Gutachtenswerten erhöht er die Abwertung. Gegenüber dem Euro gesunkene Kurse der Fremdwährungen führen zum umgekehrten Effekt. Bei gestiegenen Gutachtenswerten erhöht der Wechselkurseffekt die Aufwertung der Immobilie, bei gesunkenen Gutachtenswerten verringert er die Abwertung.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens durch die Änderung der Stichtagskurse der Lokalwährungen zum 30. April 2015 um +/- 2% bzw. +/- 5% beeinflusst werden würde. Dabei wurden die unter 2.2.3 dargestellten Wechselkurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen bewertungsrelevanten Parameter, insbesondere die Zinssätze, konstant bleiben.

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2015					
Werte in TEUR	2014/15	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Russland	27.412,2	-30.645,0	31.895,7	-74.423,5	82.257,5
Sonstige	10.033,4	-2.088,5	2.173,7	-5.072,0	5.605,9
Geschäftssegmente ohne währungsbedingter Neubewertung	-63.135,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	-25.690,2	-32.733,5	34.069,4	-79.495,5	87.863,4

6.1.2 Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ Group bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, so dass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. Die IMMOFINANZ Group verfügt über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmieterelösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2%.

In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken. Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am beizulegenden Zeitwert mehr als 15% ihres gesamten Portfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Investments der IMMOFINANZ Group in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 26,4% des gesamten Immobilienvermögens beträgt.

Aufgrund des hohen Anteils am gesamten Portfolio können sich bei einer Änderung der zugrunde gelegten Inputfaktoren Wertänderungen des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* wesentlich auf das Konzernergebnis auswirken. Bei einer Variation der Bewertungsparameter ergäben sich nachfolgende Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts:

Golden Babylon Rostokino				Änderung der Mieterlöse in %	
Änderung des Zinssatzes in Basispunkten ¹	-5,0%	-2,5%	0,0%	+2,5%	+5,0%
-50	1,0%	2,7%	4,4%	6,1%	7,8%
-25	-1,1%	0,5%	2,2%	3,8%	5,4%
0	-3,2%	-1,6%	0,0%	1,6%	3,2%
25	-5,1%	-3,6%	-2,1%	-0,5%	1,0%
50	-7,0%	-5,5%	-4,0%	-2,5%	-1,0%

¹ Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Golden Babylon Rostokino				Änderung der Leerstandsrate in %-Punkten	
Änderung der Mieterlöse in %	-5,0	-2,5	0,0	+2,5	+5,0
-5,0%	2,1%	-3,2%	-3,2%	-5,8%	-8,5%
-2,5%	3,8%	-1,6%	-1,6%	-4,3%	-7,0%
0,0%	5,5%	0,0%	0,0%	-2,7%	-5,5%
2,5%	7,1%	1,6%	1,6%	-1,2%	-4,0%
5,0%	8,8%	3,2%	3,2%	0,4%	-2,5%

6.1.3 Leasing

Die IMMOFINANZ Group als Leasingnehmer

Im Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen i.H.v. EUR 5,7 Mio. (2013/14: EUR 24,5 Mio.) angesetzt. Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen der Finanzierungsleasingobjekte zum 30. April 2015 beläuft sich auf EUR 2,6 Mio. (2013/14: EUR 8,3 Mio.). Der korrespondierende Barwert beträgt EUR 2,6 Mio. (2013/14: EUR 7,2 Mio.).

Werte in TEUR	30. April 2015	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Barwert	2.564,9	1.937,8	627,1	0,0
Zinsanteile	68,5	58,3	10,2	0,0
Summe	2.633,4	1.996,1	637,3	0,0

Werte in TEUR	30. April 2014	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Barwert	7.154,9	1.634,3	4.168,1	1.352,5
Zinsanteile	1.179,4	293,0	573,7	312,7
Summe	8.334,3	1.927,3	4.741,8	1.665,2

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden für das Geschäftsjahr 2014/15 Aufwendungen i.H.v. EUR 8,8 Mio. (2013/14: EUR 8,4 Mio.) getätigt. Darin waren bedingte Leasingaufwendungen i.H.v. EUR 0,3 Mio. (2013/14: EUR 0,2 Mio.) enthalten. Die Mindestleasingzahlungen für die Operating-Leasingverträge stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2015	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	242.817,1	7.107,2	26.945,4	208.764,5
Summe	242.817,1	7.107,2	26.945,4	208.764,5

Werte in TEUR	30. April 2014	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	240.996,9	7.815,5	29.989,2	203.192,2
Summe	240.996,9	7.815,5	29.989,2	203.192,2

Die Operating-Leasingverträge betreffen überwiegend Pachtverträge für Grundstücke. Die durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge beträgt 30,0 Jahre (2013/14: 31,6 Jahre). Die Verträge weisen üblicherweise eine Indexierung auf bzw. die Anpassung der Pachten richtet sich nach der Entwicklung der Grundstückspreise. Die Pachtverträge enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

Der Barwert der Mindestleasingzahlungen wurde mittels des dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Abzinsungssatzes berechnet und in Finanzierungskosten und Tilgungsanteil aufgeteilt.

Die IMMOFINANZ Group als Leasinggeber

Das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group umfasst Liegenschaften aus den Assetklassen Büro, Logistik, Einzelhandel und Sonstiges, die an Dritte vermietet werden. Die aus Leasingverhältnissen erzielten Erlöse sind unter 5.1.1 dargestellt.

Aufgrund des vielfältigen Immobilienbestands und der starken geografischen Streuung sind die Leasingvereinbarungen sehr unterschiedlich. Zu Beginn der Leasingverhältnisse besteht im Wesentlichen eine Kündigungsverzichtsperiode von 3 Monaten bis 10 Jahren. Kaufoptionen bestehen nicht. Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln werden mit jedem Leasingnehmer separat ausgehandelt. Bei bedingten Mieten (z.B. Umsatzmieten) werden marktübliche Indexanpassungen berücksichtigt.

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ Group als Leasinggeber sind als Operating-Leasingverhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ Group angesetzt ist.

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden umsatzabhängige Mieten i.H.v. EUR 8,6 Mio. (2013/2014: EUR 8,8 Mio.) erfasst.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 30. April 2015 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2014/15	2013/14
Bis 1 Jahr	439.608,2	462.529,1
Zwischen 1 und 5 Jahren	1.272.873,7	1.420.494,0
Über 5 Jahre	801.915,3	1.160.540,2
Gesamt	2.514.397,2	3.043.563,3

Die vereinbarten Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

6.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

Die Entwicklung der in Bau befindlichen Anlagen stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand zum 1. Mai 2013	322.420,0
Zugang Konsolidierungskreis	2.304,1
Abgang durch BUWOG Spin-off	-18.757,8
Währungsänderungen	-35.199,1
Zugänge	271.980,9
Abgänge	-2.160,7
Neubewertung	-17.376,9
Umbuchungen	-300.979,6
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-24,8
Stand zum 30. April 2014	222.206,1
Stand zum 1. Mai 2014	222.206,1
Zugang Konsolidierungskreis	2.372,1
Währungsänderungen	-127,7
Zugänge	171.527,4
Abgänge	-5.476,3
Neubewertung	22.778,5
Umbuchungen	55.853,6
Stand zum 30. April 2015	469.133,7

Bei den Zugängen zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen handelt es sich um aktivierte Baukosten.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird nach der Residualwertmethode bewertet. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Entwicklungskosten abgezogen werden. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettoerlöse aus dem Projekt, der Diskontierungszinssatz (beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung) und die noch offenen Entwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ Group liegen die Diskontierungszinssätze zwischen 4,10% und 9,50% (2013/2014: 5,25% und 7,25%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 4,8 Mio. und EUR 162,5 Mio. (2013/2014: EUR 39,7 Mio. und EUR 163,7 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Objekt zwischen EUR 0,5 Mio. und EUR 103,5 Mio. (2013/14: EUR 3,4 Mio. und EUR 70,0 Mio.).

6.3 Sonstige Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten zum 1. Mai 2013	53.706,1
Veränderung Konsolidierungskreis	46,5
Abgang durch BUWOG Spin-off	-18.915,5
Währungsänderungen	-503,4
Zugänge	2.438,3
Abgänge	-1.105,5
Umbuchungen	1.946,2
Anschaffungskosten zum 30. April 2014	37.612,7
Kumulierte Abschreibungen zum 1. Mai 2013	-34.844,3
Veränderung Konsolidierungskreis	-36,2
Abgang durch BUWOG Spin-off	11.055,8
Währungsänderungen	220,5
Abgänge	974,9
Umbuchungen	-1.880,8
Laufende Abschreibung	-4.492,1
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0
Kumulierte Abschreibungen zum 30. April 2014	-29.002,2
Buchwert zum 30. April 2014	8.610,5
Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten zum 1. Mai 2014	37.612,7
Veränderung Konsolidierungskreis	-30,0
Währungsänderungen	49,2
Zugänge	397,8
Abgänge	-2.342,3
Umbuchungen	-2.320,8
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-5.608,1
Anschaffungskosten zum 30. April 2015	27.758,5
Kumulierte Abschreibungen zum 1. Mai 2014	-29.002,2
Veränderung Konsolidierungskreis	30,0
Währungsänderungen	-178,3
Abgänge	2.180,6
Umbuchungen	1.479,0
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	4.451,9
Laufende Abschreibung	-2.839,7
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0
Kumulierte Abschreibungen zum 30. April 2015	-23.878,7
Buchwert zum 30. April 2015	3.879,8

6.4 Immaterielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der Firmenwerte (siehe 6.4.1) und sonstigen immateriellen Vermögenswerte (siehe 6.4.2) stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Firmenwerte	176.506,6	216.327,4
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	670,3	2.785,5
Summe	177.176,9	219.112,9

6.4.1 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellte sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Firmenwerte
Stand zum 1. Mai 2013	271.948,2
Zugänge	2.681,7
Abgänge	-1.869,7
Währungsänderungen	-45.292,8
Wertminderung	-11.140,0
Stand zum 30. April 2014	216.327,4
Stand zum 1. Mai 2014	216.327,4
Währungsänderungen	-17.019,1
Wertminderung	-16.798,5
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-6.003,2
Stand zum 30. April 2015	176.506,6

Im laufenden Geschäftsjahr wurden EUR 16,8 Mio. (2013/14: EUR 11,1 Mio.) an Firmenwerten infolge von Werthaltigkeitsprüfungen gemäß IAS 36 wertgemindert. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

Die Umgliederung von Firmenwerten betreffen die zur Veräußerung gehaltene City Box (siehe 6.9).

Die Firmenwerte (nach Berücksichtigung etwaiger Wertminderungen im laufenden Geschäftsjahr), die Wertminderungen im laufenden Geschäftsjahr und das dazugehörige Immobilienvermögen stellen sich nach Segmenten wie folgt dar:

Segment	Firmenwert	Wertminderung	Immobilienvermögen
Polen	1.488,8	-6.600,4	256.200,0
Tschechien	22.726,2	-7.542,1	301.840,0
Slowakei	760,6	-295,0	47.600,0
Ungarn	5.418,8	-184,7	267.400,0
Rumänien	20.851,3	0,0	324.860,0
Russland	119.842,2	0,0	1.288.363,0
Sonstige	5.418,7	-2.176,3	203.062,7
Summe	176.506,6	-16.798,5	2.689.325,7

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios (siehe 2.3.2). Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt eine zusammengefasste Darstellung nach Segmenten.

In Bezug auf Russland im Allgemeinen und in Bezug auf das Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* im Speziellen ist die IMMOFINANZ Group einem nennenswerten Konzentrationsrisiko ausgesetzt. Die Werthaltigkeit des diesbezüglichen Firmenwerts konnte zum 30. April 2015 bestätigt werden. Bei einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie um 38,5% würde der erzielbare Betrag der entsprechenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit ihrem Buchwert entsprechen und der Firmenwert wäre immer noch werthaltig.

Jeder Firmenwert wurde einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Hinsichtlich der erforderlichen Detailangaben zur Ermittlung der erzielbaren Beträge siehe 6.1. Im Folgenden werden die Details zu den Firmenwertabschreibungen dargestellt:

Werte in TEUR	
Firmenwert	45.069,0
Immobilienvermögen	568.470,0
Passive Steuerabgrenzung	-28.270,5
Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	585.268,5
Beizulegender Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	568.470,0
Wertminderung	-16.798,5

6.4.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus Software sowie diversen Rechten. Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte (exklusive Firmenwerte) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten zum 1. Mai 2013	12.013,8
Veränderung Konsolidierungskreis	21,3
Abgang durch BUWOG Spin-off	-6.648,7
Währungsänderungen	-23,6
Zugänge	2.402,0
Abgänge	-36,1
Umbuchungen	3,1
Anschaffungskosten zum 30. April 2014	7.731,8
Kumulierte Abschreibungen zum 1. Mai 2013	-8.718,3
Veränderung Konsolidierungskreis	-27,4
Abgang durch BUWOG Spin-off	5.189,1
Währungsänderungen	10,8
Abgänge	19,3
Umbuchungen	0,2
Laufende Abschreibung	-1.420,0
Kumulierte Abschreibungen zum 30. April 2014	-4.946,3
Buchwert zum 30. April 2014	2.785,5

Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten zum 1. Mai 2014	7.731,8
Währungsänderungen	-14,0
Zugänge	390,8
Abgänge	-64,0
Umbuchungen	-10,0
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	-1.943,5
Anschaffungskosten zum 30. April 2015	6.091,1
Kumulierte Abschreibungen zum 1. Mai 2014	-4.946,3
Währungsänderungen	7,9
Abgänge	64,0
Umbuchungen	7,4
Umgliederung in das zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögen	397,1
Laufende Abschreibung	-950,9
Kumulierte Abschreibungen zum 30. April 2015	-5.420,8
Buchwert zum 30. April 2015	670,3

Sämtliche immaterielle Vermögenswerte sind schuldrechtlich unbelastet.

6.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen

Die Wertansätze der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Höhe der Erträge und Aufwendungen von Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen werden einheitlich entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der IMMOFINANZ Group bestimmt. Die IMMOFINANZ Group verwendet als Grundlage für die Bilanzierung nach der Equity-Methode von Gemeinschaftsunternehmen auf den Bilanzstichtag der IMMOFINANZ Group aufgestellte Abschlüsse. Für die Bilanzierung nach der Equity-Methode von assoziierten Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Im Falle von abweichenden Bilanzstichtagen werden, sofern dies durchführbar ist, Zwischenabschlüsse zum 30. April aufgestellt. Sofern die Aufstellung eines Zwischenabschlusses für ein assoziiertes Unternehmen undurchführbar ist, berücksichtigt die IMMOFINANZ Group die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem der IMMOFINANZ Group eingetreten sind, durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode.

Die assoziierte BUWOG Gruppe wird auf der Basis von Konzern(zwischen)abschlüssen einbezogen, die nicht mehr als drei Monate vor dem jeweiligen Bilanzstichtag der IMMOFINANZ Group liegen. Bedeutende Geschäftsvorfälle und Ereignisse der BUWOG Gruppe, die zwischenzeitlich eintreten, werden nach bestem Wissen durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden daher seitens der IMMOFINANZ Group neben den Anpassungen aus der Finalisierung der Kaufpreisallokation (nur) die anteiligen Periodenergebnisse der BUWOG Gruppe für den Zeitraum 1. Mai 2014 bis 31. Jänner 2015 erfasst.

Der einbezogene Konzernabschluss der assoziierten TriGránit Holding Ltd. sowie die einbezogenen Abschlüsse der Walk about Beteiligungs GmbH und Visionär Beteiligungs GmbH weisen den Bilanzstichtag 31. Dezember auf. Bei diesen Unternehmen ist die Erstellung eines Zwischenabschlusses nicht durchführbar. Bedeutende Geschäftsvorfälle und Ereignisse dieser Beteiligungsunternehmen, die zwischen deren Bilanzstichtag und jenem der IMMOFINANZ AG eintreten, werden nach bestem Wissen durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

6.5.1 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen

Die bedeutendsten Gemeinschaftsunternehmen der IMMOFINANZ Group sind die folgenden:

- > Die HEPP III Luxemburg MBP SARL mit Sitz in Luxemburg hält in Warschau mit dem *EMPARK Mokotów Business Park* acht Immobilien der Assetklasse Büro.
- > Die NP Investments a.s. mit Sitz in Prag ist Eigentümer des Büro- und Einkaufszentrums *Na Příkopě* in der Prager Innenstadt.
- > Die IMMOKRON Immobiliengesellschaft m.b.H. mit Sitz in Wien betreibt in Österreich mit den Einkaufszentren *FMZ Gmünd* und *FMZ Korneuburg* zwei Objekte der Assetklasse Einzelhandel.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für Gemeinschaftsunternehmen dar, inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group. Die sonstigen Anpassungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind.

	HEPP III Luxem- bourg MBP SARL	NP Investments a.s.	IMMOKRON Immo- bilienbetriebsge- sellschaft m.b.H.	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2015	30. April 2015	30. April 2015	30. April 2015
Langfristiges Vermögen	180.974,2	59.885,5	28.070,3	45.426,4	314.356,4
Davon Immobilienvermögen	171.280,0	58.270,0	7.300,0	28.135,3	264.985,3
Kurzfristiges Vermögen	9.840,1	190,0	4.367,2	10.824,7	25.221,9
Davon liquide Mittel	8.355,4	64,4	4.302,0	6.264,3	18.986,1
Langfristige Verbindlichkeiten	127.026,3	1.678,0	3.057,8	45.162,6	176.924,7
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	117.257,0	0,0	1.961,3	27.952,6	147.170,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten	126.390,3	81.803,3	7.134,2	16.518,6	231.846,4
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	8.221,7	22.585,7	231,6	150,0	31.189,0
Eigenkapital	-62.602,3	-23.405,8	22.245,4	-5.430,1	-69.192,7
Anteil der IMMOFINANZ Group am Eigenkapital des Beteiligungunternehmens	-31.301,1	-11.702,9	17.796,3	-4.261,5	-29.469,2
Sonstige Anpassungen	31.301,1	11.702,9	-82,8	9.908,7	52.830,0
Buchwert zum 30. April 2015	0,0	0,0	17.713,5	5.647,2	23.360,7
Nicht erfasste Verluste in der Berichtsperiode	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 30. April 2015	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015
Mieterlöse	13.030,1	1.047,3	642,2	1.708,5	16.428,1
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	7.996,9	151,3	116,6	1,0	8.265,8
Umsatzerlöse	21.027,0	1.198,6	758,9	1.709,4	24.693,9
Periodenergebnis	-35.447,4	-6.815,9	933,0	-6.297,3	-47.627,5
Davon Abschreibungen	0,0	-9,9	0,0	-0,3	-10,2
Davon Zinserträge	18,5	0,0	567,3	143,6	729,4
Davon Zinsaufwand	-12.244,1	-5.588,7	-75,6	-1.845,7	-19.754,1
Davon Ertragsteuern	1.261,6	-8,2	-395,5	-1.850,5	-992,6
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	-35.447,4	-6.815,9	933,0	-6.297,3	-47.627,5
Anteil der IMMOFINANZ Group am Periodenergebnis	-17.723,7	-3.407,9	746,4	-3.412,7	-23.797,9
Sonstige Anpassungen	0,0	0,0	0,0	-1.088,2	-1.088,2
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-17.723,7	-3.407,9	746,4	-4.500,9	-24.886,1
Sonstiges Ergebnis	-1.332,2	-50,0	0,0	-418,6	-1.800,7
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	-1.332,2	-50,0	0,0	-418,6	-1.800,7
Anteil der IMMOFINANZ Group am sonstigen Ergebnis	-666,1	-25,0	0,0	-216,7	-907,7
Sonstige Anpassungen	0,0	0,0	0,0	290,0	290,1
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-666,1	-25,0	0,0	73,4	-617,7
Gesamtperiodenergebnis	-36.779,5	-6.865,9	933,0	-6.715,8	-49.428,2
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	-36.779,5	-6.865,9	933,0	-6.715,8	-49.428,2
Anteil der IMMOFINANZ Group am Gesamtperiodenergebnis	-18.389,8	-3.432,9	746,4	-3.629,3	-24.705,6
Sonstige Anpassungen	0,0	0,0	0,0	-798,2	-798,2
Gesamtperiodenergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-18.389,8	-3.432,9	746,4	-4.427,5	-25.503,7
Erhaltene Dividende	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

In den sonstigen Anpassungen der Periodenergebnisse im Geschäftsjahr 2014/15 ist eine Wertminderung der Beteiligung an der Residea Limited i.H.v. EUR 1,1 Mio. enthalten (siehe 8.7).

6.5.2 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die bedeutendsten assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ Group sind die folgenden:

- > Die BUWOG Gruppe mit Sitz in Wien ist ein Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich (über 52.000 Wohnungen) auf dem deutschen und österreichischen Markt. Die IMMOFINANZ Group hat das operative Geschäftssegment der BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 durch einen Spin-off verselbständigt (siehe 5.11). Die Aktien der BUWOG AG notieren an den Börsen Wien, Frankfurt und Warschau.
- > Die TriGránit Holding Ltd. mit Sitz in Nicosia und ihre Tochtergesellschaften entwickeln und bewirtschaften Immobilien der Assetklassen Einzelhandel und Büro in Zentral- und Osteuropa sowie Russland.
- > Die Bulreal EAD mit Sitz in Sofia hält in Sofia mit dem Einkaufszentrum *Stock Bazaar Iliyanzi* eine Immobilie der Assetklasse Einzelhandel.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen dar, inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group. Die sonstigen Anpassungen beziehen sich im Wesentlichen auf Wertminderungen. In Einzelfällen resultieren sie aus einer Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind, oder aus alineaen Dividendenausschüttungen.

In den sonstigen Anpassungen der Periodenergebnisse im Geschäftsjahr 2014/15 ist eine Wertminderung der Beteiligung an der TriGránit Holding Ltd. i.H.v. EUR 24,4 Mio. enthalten (siehe 8.7).

Die Kaufpreisallokation der Beteiligung an der BUWOG Gruppe wurde zum 30. April 2015 finalisiert. Aus den Anpassungen war im Geschäftsjahr 2014/15 ein zusätzlicher passiver Unterschiedsbetrag i.H.v. EUR 16,4 Mio. ergebniswirksam zu erfassen. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der BUWOG Gruppe ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilerwerbs aufgedeckt worden sind, i.H.v. EUR -3,3 Mio. enthalten.

Aufgrund von Wandlungen der Wandelanleihe 2018 der IMMOFINANZ AG kam es im Geschäftsjahr 2014/15 zu einem Abgang von 3.244 Stück Aktien der BUWOG AG. Die Beteiligung reduzierte sich daher geringfügig von 49,000% auf 48,997%.

	BUWOG Gruppe ¹	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2015	30. April 2015	30. April 2015	30. April 2015
Langfristiges Vermögen	3.695.071,0	889.049,0	76.288,6	83.579,3	4.743.987,9
Davon Immobilienvermögen	3.646.983,6	575.848,0	73.200,0	80.160,0	4.376.191,6
Kurzfristiges Vermögen	481.202,0	56.710,0	2.749,0	27.641,6	568.302,6
Davon Immobilienvorräte	133.648,7	0,0	0,0	0,0	133.648,7
Langfristige Verbindlichkeiten	2.308.887,3	520.569,0	11.396,4	98.145,7	2.938.998,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	380.483,4	282.026,0	18.130,4	12.752,8	693.392,6
Eigenkapital	1.486.902,3	143.164,0	49.510,8	322,4	1.679.899,5
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	7.899,8	16.836,0	0,0	0,0	24.735,8
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.479.002,5	126.328,0	49.510,8	322,4	1.655.163,7
Anteil der IMMOFINANZ Group am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	724.572,2	31.582,0	24.260,3	-2.778,4	777.636,1
Firmenwerte	0,0	351.881,4	6.320,1	2.867,6	361.069,1
Sonstige Anpassungen	2.758,1	-368.384,3	-3.849,0	7.291,2	-362.184,0
Buchwert zum 30. April 2015	727.330,3	15.079,1	26.731,4	7.380,4	776.521,1
Nicht erfasste Verluste in der Berichtsperiode	0,0	0,0	0,0	-1.278,1	-1.278,1
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 30. April 2015	0,0	0,0	0,0	-6.008,8	-6.008,8
	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2014– 30. April 2015
Mieterlöse	134.858,9	32.282,0	7.999,7	5.154,2	180.294,8
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	79.325,6	18.834,0	738,4	24.420,2	123.318,2
Umsatzerlöse	214.184,5	51.116,0	8.738,1	29.574,4	303.613,0
Periodenergebnis	3.324,3	-4.319,0	1.852,7	2.560,6	3.418,6
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-40,2	7.644,0	0,0	0,0	7.603,8
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	3.364,5	-11.963,0	1.852,7	2.560,6	-4.185,2
Anteil der IMMOFINANZ Group am Periodenergebnis	1.648,3	-2.990,8	907,8	787,2	352,6
Sonstige Anpassungen	13.035,2	-24.442,7	-94,1	597,5	-10.904,0
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	14.683,5	-27.433,4	813,7	1.384,7	-10.551,5
Sonstiges Ergebnis	0,0	-29.311,0	0,0	12,2	-29.298,8
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	0,0	-1.530,0	0,0	0,0	-1.530,0
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0,0	-27.781,0	0,0	12,2	-27.768,8
Anteil der IMMOFINANZ Group am sonstigen Ergebnis	0,0	-6.945,3	0,0	6,0	-6.939,3
Sonstige Anpassungen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0,0	-6.945,3	0,0	6,0	-6.939,2
Gesamtperiodenergebnis	3.324,3	-33.630,0	1.852,7	2.572,8	-25.880,2
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-40,2	6.114,0	0,0	0,0	6.073,8
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	3.364,5	-39.744,0	1.852,7	2.572,8	-31.954,0
Anteil der IMMOFINANZ Group am Gesamtperiodenergebnis	1.648,3	-9.936,0	907,8	793,2	-6.586,7
Sonstige Anpassungen	13.035,2	-24.442,7	-94,1	597,6	-10.904,0
Gesamtperiodenergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	14.683,5	-34.378,7	813,7	1.390,7	-17.490,7
Erhaltene Dividende	-33.677,1	0,0	0,0	0,0	-33.677,1

¹ Die für die BUWOG Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernzwischenabschluss der BUWOG Gruppe zum 31. Jänner 2015 (siehe 6.5).

6.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung und die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Werte in TEUR	30. April 2015	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre	30. April 2014	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen								
Mietforderungen	33.093,8	33.093,8	0,0	0,0	23.942,4	23.942,4	0,0	0,0
Übrige	24.559,7	23.985,2	574,5	0,0	17.883,6	17.689,3	185,2	9,1
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.653,5	57.079,0	574,5	0,0	41.826,0	41.631,7	185,2	9,1
Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen								
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	57.071,7	9.447,7	2,1	47.621,9	72.261,8	11.937,9	0,0	60.323,9
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	90.295,8	34.799,7	46.381,6	9.114,5	122.018,4	7.537,9	0,0	114.480,5
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	147.367,5	44.247,4	46.383,7	56.736,4	194.280,2	19.475,8	0,0	174.804,4
Sonstige finanzielle Forderungen								
Liquide Mittel gesperrt	215.980,8	42.928,8	108.353,2	64.698,8	201.159,4	48.846,2	87.205,8	65.107,4
Finanzierungen	33.730,4	0,0	12.004,2	21.726,2	36.260,4	119,5	12.217,5	23.923,4
Hausverwaltung	2.163,2	2.071,0	41,4	50,8	3.185,3	3.022,9	106,9	55,5
Versicherungen	1.525,8	1.511,3	14,5	0,0	1.651,2	1.637,1	14,1	0,0
Provisionen	534,7	258,0	276,7	0,0	2.639,1	1.253,6	1.225,8	159,7
Zinsabgrenzungen	367,3	367,3	0,0	0,0	326,5	326,5	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	24.943,4	24.943,4	0,0	0,0	18.083,3	18.083,3	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	7.056,0	1.222,6	4.666,7	1.166,7	7.335,6	1.502,2	4.666,7	1.166,7
Forderungen gegenüber Verwaltungsbehörden	2.718,5	2.718,5	0,0	0,0	28.874,5	28.874,5	0,0	0,0
Übrige	37.081,5	23.651,6	9.211,6	4.218,3	30.304,8	20.516,7	7.130,4	2.657,7
Summe sonstige finanzielle Forderungen	326.101,6	99.672,5	134.568,3	91.860,8	329.820,1	124.182,5	112.567,2	93.070,4
Sonstige nicht-finanzielle Forderungen								
Finanzamt	94.435,8	44.298,1	47.434,2	2.703,5	61.670,8	25.403,9	32.844,8	3.422,1
Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen	94.435,8	44.298,1	47.434,2	2.703,5	61.670,8	25.403,9	32.844,8	3.422,1
Summe	625.558,4	245.297,0	228.960,7	151.300,7	627.597,1	210.693,9	145.597,2	271.306,0

Die folgende Aufstellung zeigt eine Analyse des Alters der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag überfällig, aber nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag einzeln wertberichtigt sind:

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2014/15
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2015	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	33.093,8	18.123,2	5.122,5	44.111,1	-34.263,0
Übrige	24.559,7	22.276,2	1.561,8	10.661,8	-9.940,1
Finanzierungen	33.730,4	110.965,7	0,0	13.368,8	-90.604,1
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	439.738,7	436.099,0	8.515,8	24.390,4	-29.266,5
Summe	531.122,6	587.464,1	15.200,1	92.532,1	-164.073,7

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2015	Überfällig bis 3 Monate ¹	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	5.122,5	4.607,2	474,1	26,8	14,4
Übrige	1.561,8	1.295,3	229,4	26,7	10,4
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	8.515,8	129,4	12,9	4.617,3	3.756,2
Summe	15.200,1	6.031,9	716,4	4.670,8	3.781,0

¹ Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2013/14
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2014	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	23.942,4	13.746,0	6.283,1	30.007,1	-26.093,8
Übrige	17.883,6	14.215,0	2.976,7	8.730,6	-8.038,7
Finanzierungen	36.260,4	81.433,8	0,0	37.596,9	-82.770,3
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	487.839,9	568.503,3	3.976,5	28.083,4	-112.723,3
Summe	565.926,3	677.898,1	13.236,3	104.418,0	-229.626,1

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2014	Überfällig bis 3 Monate ¹	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	6.283,1	5.231,9	375,1	217,0	459,1
Übrige	2.976,7	1.888,7	184,7	202,9	700,4
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	3.976,5	3.083,8	16,2	0,6	875,9
Summe	13.236,3	10.204,4	576,0	420,5	2.035,4

¹ Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird und darüber hinaus bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell eine bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe vorzulegen sind. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko (z.B. in Russland aufgrund der wechselkursbedingt schwierigen Marktsituation) besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst.

Hinsichtlich des weder wertberichtigten noch im Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2014/15 neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemein-

schaftsunternehmen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden ergebniswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen i.H.v. EUR 27,0 Mio. (2013/14: EUR 23,0 Mio.) vorgenommen.

Die folgende Tabelle zeigt die ergebniswirksame Veränderung der Wertminderungen sowie der Aufwendungen und Erträge aus zweifelhaften Forderungen gegliedert nach Klassen von Finanzinstrumenten:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-16.376,3	-5.273,6
Finanzierungsforderungen	-10.613,1	-17.750,4
Kredite und sonstige Forderungen	-31,3	0,0
Summe Wertberichtigungen	-27.020,7	-23.024,0

6.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Immobilienfondsanteile	Sonstige Wertpapiere	Derivative Finanzinstrumente	Summe
Buchwert zum 30. April 2014	125.933,3	17.215,6	5.053,0	148.201,9
Buchwert zum 30. April 2015	66.067,9	20.676,8	576,3	87.321,0

Folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der Immobilienfondsanteile nach Investitionsschwerpunkten:

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Immobilienfonds – AFS		
Investitionsschwerpunkt Europa	10.912,0	26.411,6
Immobilienfonds – Fair-Value-Option		
Investitionsschwerpunkt Europa	52.496,6	95.789,0
Investitionsschwerpunkt Amerika	2.006,1	1.874,3
Sonstige Beteiligungen	653,2	1.858,4
Summe	66.067,9	125.933,3

Von den Immobilienfondsanteilen der Kategorie „Fair-Value-Option“ werden Buchwerte i.H.v. USD 2,2 Mio. in Fremdwährung geführt. 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 39,2 Mio.

Hinsichtlich der Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte wird auf 8. verwiesen.

6.8 Latente Steuererstattungsansprüche

Die Steuerabgrenzungen zum 30. April 2015 resultieren aus den folgenden temporären Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ Group nach IFRS und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	30. April 2015		30. April 2014	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	8.372,7	528.287,5	12.231,5	564.121,9
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	12.099,5	1.055.747,2	53.376,5	1.072.820,1
Summe	20.472,2	1.584.034,7	65.608,0	1.636.942,0
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	24.302,1	19.187,0	21.530,8	31.474,2
Finanzverbindlichkeiten	12.979,5	69.869,8	4.138,3	55.580,2
Summe	37.281,6	89.056,8	25.669,1	87.054,4
Steuerliche Verlustvorträge	1.246.553,4	0,0	1.197.293,8	0,0
Aktive/Passive Steuerabgrenzung	1.304.307,2	1.673.091,5	1.288.570,9	1.723.996,4
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-1.295.704,8	-1.295.704,8	-1.274.435,2	-1.274.435,2
Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung	8.602,4	377.386,7	14.135,7	449.561,2

Auf steuerliche Verlustvorträge werden aktive Steuerabgrenzungen insoweit gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen werden oder in ausreichendem Maß latente Steuerschulden bilanziert sind, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Die Realisierung latenter Steueransprüche von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder Vorperiode Verluste erlitten haben, i.H.v. EUR 7,6 Mio. (2013/14: EUR 5,8 Mio.) hängt von künftig zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 1.316,1 Mio. (2013/14: EUR 1.265,2 Mio.) wurde in der Bilanz kein latenter Steuererstattungsanspruch angesetzt. Sie sind teilweise unverfallbar und teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre.

Für temporäre Differenzen i.H.v. EUR 795,6 Mio. (2013/14: EUR 875,0 Mio.), die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren („outside-basis differences“), wurden keine latenten Steuerschulden erfasst.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt für inländische Unternehmen der Steuersatz von 25% zugrunde. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der Steuerlatenzen in den einzelnen Ländern stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 2014/15	Anwendbarer Steuersatz 2013/14
Bulgarien	10,00%	10,00%
Deutschland ¹	15,83%–32,45%	15,83%–32,98%
Frankreich	33,33%	33,33%
Kroatien	20,00%	20,00%
Luxemburg ²	21,40%–29,20%	28,59%–29,20%
Malta	35,00%	35,00%
Moldawien	12,00%	12,00%
Niederlande ³	20,00%–25,00%	20,00%–25,00%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	19,00%	19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland	20,00%	20,00%
Schweden	22,00%	22,00%
Schweiz ²	20,84%–22,48%	16,68%–21,62%
Serbien	15,00%	15,00%
Slowakei	22,00%	23,00%
Slowenien	17,00%	17,00%
Türkei	20,00%	20,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ukraine	18,00%	16,00%
Ungarn ³	10,00%–19,00%	10,00%–19,00%
USA ⁴	34,00%	34,00%
Zypern	12,50%	12,50%

¹ Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

² Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Sitz des Unternehmens).

³ Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Umsatz des Unternehmens).

⁴ Das zu versteuernde Einkommen von Kapitalgesellschaften unterliegt in den USA auf Bundesebene einem Stufenanstoßtarif, wobei der Körperschaftsteuersatz grundsätzlich von 15% bei niedrigen Einkommen auf 35% in der höchsten Einkommensstufe ansteigt.

Das slowakische Parlament verabschiedete die Novelle zum Einkommen- und Körperschaftsteuergesetz, die u.a. eine Senkung der Körperschaftsteuer von 23% auf 22% beinhaltet. Die Änderung gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 begonnen haben.

In der Schweiz sieht das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) für Unternehmensgewinne einen proportionalen Steuersatz von 8,50% vor. In den Kantonen bestehen unterschiedliche Besteuerungsmethoden, Steuersätze und Steuerfußsätze.

Mit Wirkung vom 1. Jänner 2014 wurde die Körperschaftsteuer in der Ukraine auf 18% festgesetzt, nachdem im Rahmen der 2011 lancierten schrittweisen Senkung der Körperschaftsteuer eine Änderung auf 16% angesetzt wurde.

6.9 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten

Zum 30. April 2015 werden die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der City Box als zur Veräußerung gehalten eingestuft. Die City Box ist der zweitgrößte niederländische Selfstorage-Anbieter. Ihr Immobilienvermögen setzt sich aus 23 Objekten der Assetklasse Logistik zusammen und war bis dato im Segment Sonstige Nicht-Kernmärkte ausgewiesen. Anlässlich der Einstufung als zur Veräußerung gehalten war eine Wertminderung von Firmenwerten i.H.v. EUR 2,2 Mio. zu erfassen. Die Veräußerung ist im Rahmen eines Share Deals erfolgt (siehe 8.7). Die Entscheidung zur Veräußerung ist der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ Group geschuldet.

Weiters wird Immobilienvermögen aus den Assetklassen Sonstige (acht Wohnimmobilien im Segment Österreich und eine im Segment Sonstige Nicht-Kernländer), Büro (drei Immobilien im Segment Österreich) und Logistik (eine Immobilie im Segment

Tschechien) als zur Veräußerung gehalten ausgewiesen. Mit Ausnahme der tschechischen Logistikimmobilie sollen alle Veräußerungen im Rahmen von Asset Deals erfolgen.

Anlässlich der Veräußerungsentscheidung wurden sämtliche Immobilien neu bewertet. Das entsprechende Ergebnis ist in der Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen erfasst. Für sämtliche beabsichtigte Veräußerungen werden zeitnahe Closings erwartet bzw. sind bis zur Freigabe zur Veröffentlichung bereits erfolgt (siehe 8.7).

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Immobilienvermögen	251.759,1	118.336,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	24,8
Sonstige Sachanlagen	1.158,3	0,0
Immaterielle Vermögenswerte	7.549,6	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	3.861,4	14.087,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.161,9	42.618,5
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	266.490,3	175.066,5
Finanzverbindlichkeiten	50.969,4	14.430,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.244,7	5.484,6
Rückstellungen	0,0	5,4
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	67.214,1	19.920,9

6.10 Immobilienvorräte

Zum Bilanzstichtag 30. April 2015 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte EUR 148,0 Mio. (2013/14: EUR 155,8 Mio.). Es wurden Wertaufholungen i.H.v. EUR 1,7 Mio. (2013/14: EUR 0,3 Mio.) insbesondere aufgrund einer verbesserten Vermarktungssituation in den Segmenten Polen und Rumänien vorgenommen. Es wurden weiters Wertminderungen i.H.v. EUR 4,3 Mio. (2013/14: EUR 6,5 Mio.) bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert i.H.v. EUR 33,4 Mio. (2013/14: EUR 56,5 Mio.) vorgenommen. Die Wertminderungen betrafen vorrangig das Segment Deutschland.

6.11 Liquide Mittel

Zum 30. April 2015 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 390,7 Mio. (2013/14: EUR 235,9 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe 6.6).

6.12 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der IMMOFINANZ Group für die Jahre 2014/15 und 2013/14 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses 30. April 2015 abgebildet.

Das Grundkapital beträgt zum 30. April 2015 EUR 1.114,2 Mio. und ist in 1.073.193.688 nennwertlose Stückaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Es erfolgte eine Kapitalherabsetzung um EUR 57,9 Mio. durch Einzug von 11.224.687 Stück am 17. Dezember 2014 und 44.534.312 Stück am 27. März 2015. Die Kapitalrücklagen veränderten sich infolge der Einziehung der eigenen Aktien um EUR 114,7 Mio.

Im Geschäftsjahr 2012/13 veräußerte und übertrug die IMMOFINANZ Group 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an Kreditinstitute und erhielt dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150,0 Mio. Aufgrund von Rückerwerbsrechten führte diese Transaktion bilanziell zu keiner Ausbuchung der eigenen Aktien, sondern zur Erfassung des Zuflusses als Finanzverbindlichkeit. Diese Finanzierung wurde am 27. März 2015 zurückgeführt. Dadurch standen der IMMOFINANZ Group 101.605.741 Stück eigene Aktien wieder zur Verfügung. In der Folge wurden dann 44.534.312 Stück eigene Aktien eingezogen. Der Bestand an eigenen Aktien zum 30. April 2015 betrug 80.561.942 Stück.

Die Einteilung der Aktien zum 30. April 2015 stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2015		30. April 2014	
	Stück	Grundkapital in TEUR	Stück	Grundkapital in TEUR
Inhaberaktien	1.073.193.688	1.114.171,8	1.128.952.687	1.172.059,9
Summe	1.073.193.688	1.114.171,8	1.128.952.687	1.172.059,9

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionärinnen und Aktionären bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen. Alle Aktien lauten auf Inhaber, berechtigen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts, wobei jede Aktie eine Stimme gewährt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

	2014/15	2013/14
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.128.952.687	1.128.952.687
Einzug eigener Aktien	-55.758.999	0
Stand zu Ende des Geschäftsjahres	1.073.193.688	1.128.952.687

Der Posten kumuliertes übriges Eigenkapital setzt sich aus der Rücklage aus der Währungsumrechnung, der Rücklage für Marktbewertung von AFS-Finanzinstrumenten und der Neubewertungsrücklage zusammen.

Die Rücklage aus der Währungsumrechnung umfasst alle Kursdifferenzen, die aus der Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse von Tochterunternehmen entstanden sind (siehe 2.2.3).

Noch nicht durch Verkauf realisierte kumulierte Wertänderungen der von Konzernunternehmen gehaltenen als „zur Veräußerung verfügbar“ klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden der Rücklage für Marktbewertung von AFS-Finanzinstrumenten zugerechnet.

Zudem ist eine Neubewertungsrücklage i.H.v. EUR 3,3 Mio. (2013/14: EUR 3,3 Mio.) ausgewiesen. Die Neubewertungsrücklage beinhaltet jene Anteile der stillen Reserven, die auf die Altanteile entfallen und nach IFRS 3.58 (2004) durch Neubewertung des Nettovermögens zum Transaktionszeitpunkt im Rahmen eines stufenweisen Erwerbs ermittelt worden sind.

Für das Geschäftsjahr 2013/14 wurde keine Bardividende ausgeschüttet. Der Vorstand der IMMOFINANZ Group wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014/15 wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Dividende vorschlagen.

6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 30. April 2015 hat die IMMOFINANZ Group zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 529,9 Mio. aushaftend.

Werte in TEUR	30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–2017	24.425,7	118,3	24.307,4	0,0	41.105,5	41.105,5	0,0	0,0
Wandelanleihe 2011–2018	504.747,9	504.747,9	0,0	0,0	497.156,5	3.113,5	494.043,0	0,0
Summe	529.173,6	504.866,2	24.307,4	0,0	538.262,0	44.219,0	494.043,0	0,0

Wandelanleihe 2007–2017

Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2007–2017 mit Wirkung vom 16. Oktober 2014 angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2007–2017 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).

Mit Wirkung zum 19. November 2014 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2007–2017. 137 Stück Wandelanleihen 2007–2017 wurden von den Inhabern zur Rückzahlung gekündigt und der Betrag i.H.v. EUR 13,7 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt. Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten Wan-

delanleihe 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.

Zum 30. April 2015 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 6.15) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2007–2017 EUR 0,0 Mio. (2013/14: EUR 0,0 Mio.).

Wandelanleihe 2011–2018

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 (und Aktien der BUWOG AG) bedient. Die Wandelanleihe 2018 hat daher zum 30. April 2015 ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 508,5 Mio. mit einer Put-Option der Inhaber am 8. März 2016. Da sich die Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG in der Folge positiv entwickelten und am 30. April 2015 mit EUR 2,68 bzw. EUR 18,09 schlossen, war die Wandelanleihe 2018 zum Bilanzstichtag im Geld.

Zum 30. April 2015 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 6.15) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2011–2018 EUR 69,8 Mio. (2013/14: EUR 59,4 Mio.).

6.14 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.857.889,8	580.623,4	1.479.439,3	797.827,1	2.997.802,2	947.275,4	1.232.511,9	818.014,9
Davon besichert	2.857.849,7	580.583,3	1.479.439,3	797.827,1	2.996.019,2	945.492,4	1.232.511,9	818.014,9
Davon nicht besichert	40,1	40,1	0,0	0,0	1.783,0	1.783,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	2.564,9	1.937,8	627,1	0,0	7.154,9	1.634,3	4.168,1	1.352,5
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	727.220,0	627.771,3	99.448,7	0,0	306.897,3	11.106,3	295.791,0	0,0
Finanzverbindlichkeiten Kommanditbeteiligung	142,9	132,9	0,0	10,0	135,4	125,4	0,0	10,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	16.055,3	15.204,2	0,0	851,1	307.168,1	271.232,7	35.483,0	452,4
Summe	3.603.872,9	1.225.669,6	1.579.515,1	798.688,2	3.619.157,9	1.231.374,1	1.567.954,0	819.829,8

Mit Wirkung vom 11. September 2014 platzierte die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG mit einem Volumen von EUR 375,0 Mio. Die Bewertung der Umtauschanleihe erfolgt „at fair value through profit or loss“. Zum 30. April 2015 gab es keine Preisbildung an einem aktiven Markt. 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 30. April 2015 waren insgesamt 2.258.428 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 30. April 2015 betrug der anteilige Beteiligungsbuchwert in Bezug auf die verliehenen Aktien an der BUWOG AG EUR 33,7 Mio.

Die Umtauschanleihe ist im Posten Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen mit einem Buchwert von EUR 425,0 Mio. enthalten. Da die Möglichkeit besteht, dass die Anleiheninhaber von ihrem Umtauschrecht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag Gebrauch machen, wird die Anleihe als kurzfristig ausgewiesen.

Weiters enthält dieser Posten eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominal von EUR 100,0 Mio. (2013/14: EUR 100,0 Mio.), einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 5,25%, welche im Juli 2012 begeben wurde, sowie eine CMBS-Finanzierung (Commercial Mortgage-Backed Security) i.H.v. EUR 196,9 Mio (2013/14: EUR 209,1 Mio.), welche kurz nach dem Bilanzstichtag auslief. Für Letztere bestanden zum 30. April 2015 bereits zur Gänze Refinanzierungsvereinbarungen (siehe 8.2.3 und 8.7).

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

30. April 2015	Währung	Verzinsung fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert in TEUR
				in 1.000	in TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,25%	283,6	270,5	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	3,49%	62.695,8	62.695,8	
	EUR	variabel	2,17%	2.050.169,7	2.050.169,7	
	USD	variabel	7,16%	827.033,5	737.435,1	
	PLN	variabel	4,53%	34.581,8	8.573,2	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.859.144,3	2.857.889,8
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	2,69%	671.834,4	671.834,4	727.220,0
Finanzierungsleasing						2.564,9
Finanzverbindlichkeiten Kommanditbeteiligung						142,9
Andere						16.055,3
Gesamtsumme						3.603.872,9

30. April 2014	Währung	Verzinsung fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert in TEUR
				in 1.000	in TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,92%	52.559,3	43.081,4	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	3,84%	80.489,6	80.489,6	
	EUR	variabel	2,61%	2.217.764,0	2.217.764,0	
	USD	fix	3,97%	265,9	192,0	
	USD	variabel	7,13%	828.185,8	645.002,2	
	PLN	variabel	5,96%	47.868,4	11.398,9	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.997.928,1	2.997.802,2
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	4,18%	308.188,3	308.188,3	306.897,3
Finanzierungsleasing						7.154,9
Finanzverbindlichkeiten Kommanditbeteiligung						135,4
Andere ¹						307.168,1
Gesamtsumme						3.619.157,9

¹ Enthält die Verbindlichkeit aus der noch nicht ausgezahlten Wandelanleihe der BUWOG AG.

Der Barwert der in der obigen Tabelle dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt EUR 2.857,9 Mio. (2013/14: EUR 2.994,0 Mio.). Für die Barwertberechnung wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2015 bzw. 30. April 2014 und den durchschnittlichen gewichteten Credit Spreads

der zum Bilanzstichtag in der entsprechenden Währung eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergeben. Fix verzinste langfristige Kredite bestehen nur in EUR.

	2014/15
Diskontierungssätze	EUR
Bis 31. Oktober 2015	3,845%
Bis 30. April 2016	3,853%
Bis 30. April 2018	3,927%
Bis 30. April 2020	4,073%
Bis 30. April 2022	4,232%
Bis 30. April 2025	4,439%
Bis 30. April 2030	4,661%
Ab 1. Mai 2030	4,769%

	2013/14
Diskontierungssätze	EUR
Bis 31. Oktober 2014	3,678%
Bis 30. April 2015	3,630%
Bis 30. April 2017	3,989%
Bis 30. April 2019	4,230%
Bis 30. April 2021	4,573%
Bis 30. April 2024	5,060%
Bis 30. April 2029	5,621%
Ab 1. Mai 2029	5,842%

Im Laufe des Geschäftsjahres 2014/15 kam es bei einigen Bankfinanzierungen zum Bruch von Covenants. Diese betrafen vor allem die Debt Service Coverage Ratio (DSCR) und die Loan to Value Ratio (LTV-Ratio). Diesbezüglich wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten i.H.v. EUR 150,7 Mio. (2013/14: EUR 155,2 Mio.). In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag i.H.v. EUR 136,8 Mio. (2013/14: EUR 130,0 Mio.) von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Die Differenz wäre ohnedies in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen gewesen.

6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Im Posten Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente sind die Werte der als kurzfristig einzustufenden freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007 – 2017 und 2011 – 2018 i.H.v. insgesamt EUR 69,8 Mio. (2013/14: EUR 59,4 Mio.) enthalten (siehe 6.13). Im Posten erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen sind die Anzahlungen betreffend Wohnungsverkäufe für das *Gerling Quartier* i.H.v. EUR 39,4 Mio. (2013/14: EUR 27,1 Mio.) erhalten.

Werte in TEUR	30. April 2015	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre	30. April 2014	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88.585,7	86.748,8	1.777,2	59,7	83.391,0	81.474,8	1.828,4	87,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten								
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	116.889,3	70.827,7	40.372,5	5.689,1	111.926,2	62.991,2	43.943,1	4.991,9
Hausverwaltung	4.851,4	4.851,4	0,0	0,0	3.257,7	3.257,7	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht-beherrschenden Anteilen	6.378,6	751,3	3.245,8	2.381,5	6.117,7	564,4	4.021,8	1.531,5
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2.631,8	2.557,5	0,0	74,3	1.332,4	1.258,1	0,0	74,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	18.455,1	17.136,1	73,6	1.245,4	18.022,7	5,9	21,5	17.995,3
Kautionen und erhaltene Garantien	38.334,1	7.973,8	15.863,0	14.497,3	41.909,3	7.337,6	15.611,7	18.960,0
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	44.619,7	42.588,4	2.031,3	0,0	34.422,3	4.906,8	29.515,5	0,0
Ausbau und Sanierung	13.759,3	13.527,1	130,8	101,4	17.654,6	17.377,3	143,2	134,1
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.752,4	1.624,0	2.128,4	0,0	3.939,4	1.741,0	2.198,4	0,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	4.472,8	898,7	3.574,1	0,0	1.352,8	1.352,8	0,0	0,0
Übrige	12.144,8	11.182,1	915,3	47,4	30.606,0	26.850,9	3.212,5	542,6
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	266.289,3	173.918,1	68.334,8	24.036,4	270.541,1	127.643,7	98.667,7	44.229,7
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten								
Finanzamt	39.517,7	39.484,2	33,5	0,0	19.411,0	19.159,6	251,4	0,0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	27.760,4	25.633,6	1.734,8	392,0	36.513,6	34.611,9	1.492,6	409,1
Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkäufen	27,8	2,1	8,4	17,3	29,9	2,1	8,4	19,4
Summe sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	67.305,9	65.119,9	1.776,7	409,3	55.954,5	53.773,6	1.752,4	428,5
Summe	422.180,9	325.786,8	71.888,7	24.505,4	409.886,6	262.892,1	102.248,5	44.746,0

6.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen ohne Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern entwickelten sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt:

Werte in TEUR	Rückstellung für drohende Verluste	Sonstige Rückstellung	Summe
Stand zum 1. Mai 2014	16.657,8	81.363,0	98.020,8
Zugang Konsolidierungskreis	400,0	0,0	400,0
Abgang Konsolidierungskreis	0,0	-15,0	-15,0
Zugänge	8.538,9	30.403,3	38.942,2
Auflösung	-864,9	-9.175,8	-10.040,7
Verbrauch	-1.166,5	-23.056,3	-24.222,8
Auf- und Abzinsung	0,0	2.179,6	2.179,6
Umbuchungen	-944,1	0,0	-944,1
Währungsumrechnung	21,5	29,6	51,1
Stand zum 30. April 2015	22.642,7	81.728,4	104.371,1
Davon kurzfristig	22.529,3	25.151,3	47.680,6
Davon langfristig	113,4	56.577,1	56.690,5

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten sowie Prämien an Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Lage der IMMOFINANZ Group unter Umständen ernsthaft beeinträchtigt werden könnte. Für eine allgemeine Beschreibung des Charakters der wesentlichen Rechtsstreitigkeiten siehe 8.3.

6.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die versicherungsmathematischen Gutachten zur Ermittlung der Defined Benefit Obligation per 30. April 2015 wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt. Die Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern entwickelten sich wie folgt:

Werte in TEUR	2014/15	2013/14
Stand zum 1. Mai 2014	347,0	3.199,9
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	-139,9
Abgang durch BUWOG Spin-off	0,0	-2.170,0
Zinsaufwand/-ertrag	8,0	84,1
Dienstzeitaufwand	14,1	322,8
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen	78,7	52,7
Auszahlungen	-74,1	-1.002,6
Stand zum 30. April 2015	373,7	347,0
Davon langfristig	373,7	347,0

Zum 30. April 2015 beträgt die durchschnittliche Laufzeit der Abfertigungsverpflichtungen 16,5 Jahre (2013/14: 16,6 Jahre).

Für das Geschäftsjahr 2015/16 werden Zuführungen zum Plan in Form von Dienstzeitaufwendungen i.H.v. TEUR 18,0 erwartet.

Die Höhe der Abfertigungsrückstellung wird maßgeblich durch die Auswahl angemessener versicherungsmathematischer Parameter beeinflusst. Nachfolgend werden Sensitivitäten, die sich aus der Variation eines Parameters ergeben, beschrieben. Dabei werden alle anderen Parameter konstant gehalten. In der Realität ist es jedoch eher unwahrscheinlich, dass diese Einflussgrößen nicht korrelieren. Die Ermittlung der geänderten Verpflichtung erfolgt analog zur Ermittlung der tatsächlichen Verpflichtung nach Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19. Bei einer Variation des Parameters Abzinsungssatz um +/- 0,5%-Punkte ergibt sich eine Veränderung der Abfertigungsrückstellung i.H.v. TEUR -24,0/TEUR 26,0. Bei einer Variation des Parameters Gehaltssteigerung um +/- 0,5%-Punkte ergibt sich eine Veränderung der Abfertigungsrückstellung i.H.v. TEUR 25,0/TEUR -23,0.

7. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ Group zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Zahlungsmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln i.H.v. EUR 390,7 Mio. (2013/14: EUR 235,9 Mio.) zusammen.

Die Umrechnung des Cashflows erfolgt zum Mittelkurs der jeweiligen Landeswährung. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen Mittelkurs und Schlusskurs werden im Posten Währungsdifferenzen erfasst.

In der Konzern-Geldflussrechnung des Geschäftsjahres 2013/14 waren die Mittelzu- und -abflüsse aus den nicht fortgeführten Aktivitäten des operativen Geschäftssegments der BUWOG enthalten. Ein zusätzlicher Posten leitete auf das Konzernergebnis vor Steuern inklusive nicht fortgeführter Aktivitäten über, da das Konzernergebnis vor Steuern in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung exklusive nicht fortgeführter Aktivitäten dargestellt wurde. Die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit aus nicht fortgeführten Aktivitäten (d.h. aus dem operativen Geschäftssegment der BUWOG) wurden gesondert von jenem der fortgeführten Aktivitäten der IMMOFINANZ Group dargestellt.

Beim Spin-off der BUWOG und der Emission der Wandelanleihe 2014–2019 der BUWOG AG handelte es sich grundsätzlich um nicht zahlungswirksame Transaktionen, die im Geschäftsjahr 2013/14 nicht Bestandteil der Konzern-Geldflussrechnung waren. Infolge des Spin-offs kam es lediglich zu einem Abgang der liquiden Mittel des operativen Geschäftssegments der BUWOG i.H.v. EUR 132,8 Mio. Dieser war im Cashflow aus der Investitionstätigkeit erfasst. Sämtliche Geldflüsse in Verbindung mit der Wandelanleihe 2014–2019 waren im Geschäftsjahr 2014/15 in der Geldflussrechnung der IMMOFINANZ Group abgebildet (siehe 8.4.1). Die Zahlung des Ausgabebetrags der (ursprünglich gestundeten) Wandelanleihe durch die IMMOFINANZ Group ist im Erwerb von Finanzanlagen dargestellt. Die Rückzahlung der Wandelanleihe erfolgte infolge der Ausübung einer Hard-Call-Option entsprechend den Anleihebedingungen zu 101% des Nominales i.H.v. EUR 260,0 Mio. am 19. Jänner 2015. Diese Zahlung ist in der Veräußerung von Finanzanlagen dargestellt.

8. Sonstige Angaben

8.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Unter dem Begriff „Finanzinstrumente“ werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten zusammengefasst. Ein Finanzinstrument wird allgemein definiert als Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als Vertragspartner können auch mehrere Unternehmen auftreten. Unter diese Definition fallen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Eigenkapital und Derivate, gleichgültig, ob die Verpflichtung bedingt oder unbedingt ist.

8.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ Group wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, Derivate, kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und Liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber

Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten 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			Beizulegender Zeitwert	
	AFS	Fair-Value-Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	30. April 2015	30. April 2015
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	531.122,6	0,0	94.435,8	625.558,4	625.558,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	57.653,5	0,0	0,0	57.653,5	57.653,5
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	33.730,4	0,0	0,0	33.730,4	33.730,4
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	439.738,7	0,0	94.435,8	534.174,5	534.174,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.433,9	55.155,9	576,3	17.154,9	0,0	0,0	87.321,0	87.321,0
Immobilienfondsanteile	10.912,0	55.155,9	0,0	0,0	0,0	0,0	66.067,9	66.067,9
Derivate	0,0	0,0	576,3	0,0	0,0	0,0	576,3	576,3
Übrige andere Finanzinstrumente	3.521,9	0,0	0,0	17.154,9	0,0	0,0	20.676,8	20.676,8
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	0,0	390.702,7	0,0	390.702,7	390.702,7
Summe Aktiva	14.433,9	55.155,9	576,3	548.277,5	390.702,7	94.435,8	1.103.582,1	1.103.582,1

Passiva	FL@FV/P&L			Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	Fair-Value-Option	HFT		FLAC	Non-FI	30. April 2015	30. April 2015	
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0		529.173,6	0,0	529.173,6	538.844,0	
Finanzverbindlichkeiten	424.986,6	0,0		3.178.886,3	0,0	3.603.872,9	3.610.329,5	
Anleihen	424.986,6	0,0		302.233,4	0,0	727.220,0	733.632,5	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,0	0,0		2.857.889,8	0,0	2.857.889,8	2.857.933,9	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0		18.763,1	0,0	18.763,1	18.763,1	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	116.889,3		237.985,7	67.305,9	422.180,9	422.180,9	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0		88.585,7	0,0	88.585,7	88.585,7	
Derivate	0,0	116.889,3		0,0	0,0	116.889,3	116.889,3	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0		149.400,0	67.305,9	216.705,9	216.705,9	
Summe Passiva	424.986,6	116.889,3		3.946.045,6	67.305,9	4.555.227,4	4.571.354,4	

AFS: zur Veräußerung verfügbar („available for sale“)

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

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

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“)

HFT: zu Handelszwecken gehalten („held for trading“)

HTM: bis zur Endfälligkeit gehalten („held to maturity“)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten („loans and receivables“), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet („at cost“)

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten („non-financial assets/liabilities“)

Aktiva	FA@FV/P&L			Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	Werte in TEUR	AFS	Fair-Value-Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	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	361.887,8	5.053,0	17.215,6	0,0	0,0	410.568,0	410.568,0
Immobilienfondsanteile	26.411,6	99.521,7	0,0	0,0	0,0	0,0	125.933,3	125.933,3
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	17.215,6	0,0	0,0	17.215,6	17.215,6
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	361.887,8	5.053,0	583.141,9	235.864,0	61.670,8	1.274.029,1	1.274.029,1

Passiva	FL@FV/P&L			Buchwert			Beizulegender Zeitwert	
	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	557.465,1	
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	111.926,2		242.005,9	55.954,5	409.886,6	409.886,6	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0		83.391,0	0,0	83.391,0	83.391,0	
Derivate	0,0	111.926,2		0,0	0,0	111.926,2	111.926,2	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0		158.614,9	55.954,5	214.569,4	214.569,4	
Summe Passiva	0,0	111.926,2		4.399.425,8	55.954,5	4.567.306,5	4.591.898,7	

AFS: zur Veräußerung verfügbar („available for sale“)

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

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

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“)

HFT: zu Handelszwecken gehalten („held for trading“)

HTM: bis zur Endfälligkeit gehalten („held to maturity“)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten („loans and receivables“), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet („at cost“)

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten („non-financial assets/liabilities“)

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 8.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, Krediten und sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits mindernd berücksichtigt worden sind.

Der beizulegende Zeitwert der in der Tabelle dargestellten Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, der CMBS Anleihe sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, welche nicht zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, errechnet sich als der Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt (Debt Value Adjustment), weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des Debt Value Adjustments siehe 8.1.3. Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe wird durch den Börsenkurs ermittelt und ist somit der Stufe 1 der Bemessungshierarchie nach IFRS 13 zuzuordnen.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

Im Folgenden werden die Buchwerte der Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden – gegliedert nach den Kategorien des IAS 39 – dargestellt. Es handelt sich dabei um zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und Verbindlichkeiten sowie um derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
	Buchwert	Buchwert
Kategorie nach IAS 39		
Finanzielle Vermögenswerte		
Kredite und Forderungen	1.386,6	504,2
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	51.558,6	14.861,4
Held-for-Trading	260,9	0,0
Liquide Mittel		
	2.171,0	1.019,9

8.1.2 Nettogewinne und -verluste

Gemäß IFRS 7 ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die IMMOFINANZ Group setzen sich diese wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wertminderung	Wertaufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	30. April 2015
							Nettogewinn/-verlust
AFS	18,4	-8.981,6	0,0	0,0	0,0	1.754,7	-7.208,5
Davon in der GuV erfasst	0,0	-8.981,6	0,0	-3.951,0	0,0	1.754,7	-11.177,9
Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	18,4	0,0	0,0	3.951,0	0,0	0,0	3.969,4
FA@FV/P&L	-38.595,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1.618,2	-36.977,1
Davon Fair-Value-Option	-38.467,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1.618,3	-36.848,9
Davon HFT	-128,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-128,2
L&R	0,0	-27.882,4	861,7	0,0	1,4	213,0	-26.806,3
FL@FV/P&L	-57.902,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-373,3	-58.275,3
Davon Fair-Value-Option	-49.300,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-49.300,9
Davon HFT	-8.601,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-373,3	-8.974,4
FLAC	0,0	20.485,4	0,0	0,0	14.604,4	0,0	35.089,8

AFS: zur Veräußerung verfügbar („available for sale“)

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

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

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“)

HFT: zu Handelszwecken gehalten („held for trading“)

HTM: bis zur Endfälligkeit gehalten („held to maturity“)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten („loans and receivables“), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet („at cost“)

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten („non-financial assets/liabilities“)

Werte in TEUR								30. April 2014
		Fair-Value-Bewertung	Wertminderung	Wertaufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS		-3.948,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	-3.932,3
	Davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	15,7
	Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	-3.948,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.948,0
FA@FV/P&L		-6.319,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	-6.315,2
	Davon Fair-Value-Option	-6.912,7	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	-6.908,5
	Davon HFT	593,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	593,3
L&R		0,0	-25.220,2	2.196,2	0,0	6,1	61,7	-22.956,2
FL@FV/P&L		14.003,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.676,4	11.326,7
	Davon HFT	14.003,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.676,4	11.326,7

AFS: zur Veräußerung verfügbar („available for sale“)

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

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

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“)

HFT: zu Handelszwecken gehalten („held for trading“)

HTM: bis zur Endfälligkeit gehalten („held to maturity“)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten („loans and receivables“), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet („at cost“)

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten („non-financial assets/liabilities“)

Die Bewertungskategorien „zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten“ (HFT) enthalten freistehende Derivate.

Zur Information hinsichtlich Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

8.1.3 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					30. April 2015
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Immobilienfondsanteile		–	–	10.912,0	10.912,0
Übrige andere Finanzinstrumente		3.521,9	–	–	3.521,9
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Fair-Value-Option					
Immobilienfondsanteile		–	–	55.155,9	55.155,9
Zu Handelszwecken gehalten					
Derivate		–	–	576,3	576,3
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					
Fair-Value-Option					
Anleihen		–	–	424.986,6	424.986,6
Zu Handelszwecken gehalten					
Derivate		–	–	116.889,3	116.889,3

Werte in TEUR				30. April 2014
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Immobilienfondsanteile	–	–	26.411,6	26.411,6
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	–	–	99.521,7	99.521,7
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	–	–	111.926,2	111.926,2

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

Werte in TEUR	Immobilienfondsanteile		Derivate		Kurzfristige Wertpapiere		Anleihen	
	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14	2014/15	2013/14
Stand zum 1. Mai 2014	125.933,3	165.913,6	-106.873,2	-102.715,1	262.366,1	0,0	0,0	0,0
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-51.633,8	-9.278,7	-8.729,1	14.596,6	234,0	2.366,0	-50.086,6	0,0
Im sonstigen Ergebnis erfasst	3.951,1	-3.948,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0	-55.339,5	0,0	260.000,1	-375.000,0	0,0
Abgänge	-12.182,7	-26.753,6	-710,7	8.717,2	-262.600,1	0,0	100,0	0,0
Abgang durch BUWOG Spin-off	0,0	0,0	0,0	27.867,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Stand zum 30. April 2015	66.067,9	125.933,3	-116.313,0	-106.873,2	0,0	262.366,1	-424.986,6	0,0

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR -99,8 Mio., die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR -101,1 Mio. Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Berichtszeitraums gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Der Abgang bei den kurzfristigen Wertpapieren betrifft die Wandelanleihe der BUWOG AG. Die BUWOG AG machte von ihrer Call-Option Gebrauch, die Anleihe innerhalb einer neunmonatigen Frist ab dem Tag der Notierung der Aktien der BUWOG AG zu kündigen und die Schuldverschreibung zu 101% ihres Nennbetrags (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) zurückzuzahlen.

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten sind:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50% bis 14,00%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 2,00% bis 4,50%
3	Derivate (aus Wandelanleihen)	Kapitalmarkt- und kapitalwertorientierte Verfahren	Börsenkurse der Wandelanleihen, am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeit, Ausfallquote, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 3,82%
3	Anleihe (mit Umtauschoption auf Aktien der BUWOG AG)	Optionspreismodelle	Risikofreier Zinssatz, Ausfallwahrscheinlichkeit, Ausfallquote, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt, historische Aktienpreisvolatilität der BUWOG AG, Börsenkurs der BUWOG AG, Dividende der BUWOG AG	Kreditmarge: 3,82%, historische Aktienpreisvolatilität der BUWOG AG: 20,79%, Dividende der BUWOG AG: EUR 0,69 je Aktie

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: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit 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 Ausfallwahrscheinlichkeiten 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 Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ Group schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der 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 Ausfallwahrscheinlichkeit 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 Ausfallquote (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 Ausfallzeitpunkt (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.

Die Ermittlung des Debt Value Adjustments für die Anleihe mit Umtauschoption auf Aktien der BUWOG AG erfolgt nach derselben Methodik wie für die Derivatebewertung.

Der Betrag der Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 25,4 Mio., die Jahresveränderung EUR 23,7 Mio.

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

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote 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 Ausfallwahrscheinlichkeit 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 niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Schätzungsänderungen in Bezug auf die Inputfaktoren zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG können den Buchwert der Finanzverbindlichkeit wesentlich verändern. Für die Bilanzierung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG wurde die Fair-Value-Option in Anspruch genommen. Der Buchwert zum 30. April 2015 beträgt EUR 425,0 Mio., was einem Kurs von 113,36% entspricht. Bei einer Variation des Inputfaktors Börsenkurs der BUWOG AG um EUR +/-1 pro Aktie ergibt sich eine Veränderung des Kurses um +5,11%-Punkte bzw. -4,56%-Punkte. Bei einer Variation des Inputfaktors Kreditmarge um +/-1%-Punkt ergibt sich eine Veränderung des Kurses um -0,97%-Punkte bzw. +1,14%-Punkte. Bei einer Variation des Inputfaktors Aktienpreisvolatilität um +/-1%-Punkt ergibt sich eine Veränderung des Kurses um +0,28%-Punkte bzw. -0,25%-Punkte. Bei einer Variation des Inputfaktors Dividende der BUWOG AG um EUR +/- 0,10 pro Aktie ergibt sich eine Veränderung des Kurses um +0,08%-Punkte bzw. -0,02%-Punkte.

8.1.4 Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene; jedes Unternehmen bzw. jedes Objekt muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Es gibt keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber der IMMOFINANZ AG. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- > Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- > Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- > Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Managementverträgen usw.)
- > Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- > Wechsel
- > eigene Geschäftsanteile

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Objekt) vereinbart und sind vom Projektvolumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für langfristige Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 2.440,1 Mio. (2013/14: EUR 2.753,9 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 4.949,6 Mio. (2013/14: EUR 5.716,4 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 380,9 Mio. (2013/14: EUR 215,7 Mio.) und Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 118,1 Mio. (2013/14: EUR 98,0 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden Verbindlichkeiten betragen EUR 266,9 Mio. (2013/14: EUR 125,2 Mio.) bzw. EUR 110,8 Mio. (2013/14: EUR 89,6 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2014/15 bzw. in den Vorjahren hat die IMMOFINANZ Group Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 149,3 Mio. (2013/14: EUR 247,3 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

8.2 Finanzielles Risikomanagement

8.2.1 Allgemeines

IFRS 7 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

Die IMMOFINANZ Group ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern der IMMOFINANZ Group.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter verbessert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Gemäß IAS 32 und IAS 39 wird zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten unterschieden.

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (AFS), die kurzfristigen Wertpapiere sowie die zum Erwerbszeitpunkt gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertend eingestuften Finanzinstrumente (Fair-Value-Option) sind mit dem bei-

zulegenden Zeitwert, die übrigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Währungs- und Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft sowie von Risiken aus Geldanlagen und Finanzierungsrisiken eingesetzt (siehe 8.2.5).

8.2.2 Ausfall- bzw. Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen und diesen Risiken zurechenbaren Werten. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Developern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Asset Management laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko (z.B. in Russland aufgrund der wechselkursbedingt schwierigen Marktsituation) besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

8.2.3 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revidierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien („interest coverage ratio“ bzw. „debt service coverage ratio“) und ihre Marktwerte („loan-to-value ratio“) berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 30. April 2015
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	530.865,5	22.202,5	0,0	553.068,0	529.173,6
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	209.595,0	493.837,5	0,0	703.432,5	727.220,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	222.387,7	1.932.207,3	1.225.765,4	3.380.360,4	2.857.889,8
Übrige	164.997,0	28.345,5	19.268,1	212.610,6	256.748,8
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1.127.845,2	2.476.592,8	1.245.033,5	4.849.471,5	4.371.032,2
Passive derivative Finanzinstrumente	20.617,8	31.933,0	1.692,7	54.243,5	116.889,3
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	20.617,8	31.933,0	1.692,7	54.243,5	116.889,3
Summe	1.148.463,0	2.508.525,8	1.246.726,2	4.903.715,0	4.487.921,5

Die Mittelabflüsse aus der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG werden im Zeitraum von 1 bis 5 Jahren gezeigt, da ein Mittelabfluss vor der Möglichkeit der Ausübung der Put-Option der Inhaber am 11. September 2017 in der Entscheidungsgewalt der IMMOFINANZ AG liegt. Die Rückführung einer CMBS-Finanzierung (Commercial Mortgage-Backed Security) ist im Posten Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen unter den Mittelabflüssen unter 1 Jahr ausgewiesen. Die Refinanzierung durch ein deutsch-österreichisches Bankenkonsortium war zum 30. April 2015 gesichert und erfolgte mit Wirkung vom 12. Mai 2015 (siehe 8.7).

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen enthalten.

8.2.4 Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzmäßiger und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursänderungen die Bewertungsergebnisse beeinflussen und zum anderen können diese die Vermögenslage der Unternehmen beeinflussen.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

IAS 21 erfordert die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Somit können sich Schwankungen in den Wechselkursen unmittelbar auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken.

Die einzelnen Konzernunternehmen erfassen Geschäftsfälle in einer von ihrer funktionalen Währung abweichenden Währung (z.B. Kredite zur Immobilienfinanzierung in USD oder EUR) mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Sensitivität der im Abschluss ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in fremder Währung auf eine Änderung des Umrechnungskurses. Die Aufstellung zeigt, wie hoch die Verbindlichkeit im Falle einer Veränderung des Wechselkurses um $-/+2\%$ bzw. $-/+5\%$ im Vergleich zum Kurs am Bilanzstichtag wäre.

30. April 2015		Änderung des Umrechnungskurses			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					
Werte in TEUR	Währung	$\Delta -5\%$	$\Delta -2\%$	$\Delta +2\%$	$\Delta +5\%$
737.435,1	USD	776.247,5	752.484,8	722.975,6	702.319,2
8.573,2	PLN	9.024,4	8.748,2	8.405,1	8.165,0
270,5	CHF	284,7	276,0	265,2	257,6

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in EUR begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, die die IMMOFINANZ Group zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert, d.h. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet.

Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Für eine Auflistung der Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente siehe 8.2.5.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Währungen:

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
EUR	234.657,9	165.505,0
USD	65.806,5	7.715,6
CHF	8.998,2	1.341,4
HUF	11.377,8	7.406,4
PLN	22.146,3	14.985,1
CZK	9.166,4	7.401,5
RON	23.206,6	13.390,5
RUB	14.365,4	17.156,3
Sonstige	977,6	962,2
Summe	390.702,7	235.864,0

8.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. Caps und Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Fix verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	1.321.797,0	1.194.816,3
Variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	2.811.249,5	2.962.603,6
Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	4.133.046,5	4.157.419,9

Folgende Tabelle zeigt Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos und Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 30. April 2015 in TEUR	Marktwert inkl. Zinsen in TEUR	Fälligkeit
Zinssatz bis 2,00%	Zins-Swap	70.995,1	-503,4	2015/16
	Zins-Swap	77.645,0	-858,1	2016/17
	Zins-Swap	163.730,4	-3.748,2	2017/18
	Zins-Swap	152.908,4	-7.116,2	2018/19
	Zins-Swap	170.633,8	-7.114,7	2019/20
	Zins-Swap	15.240,0	-587,8	2021/22
	Zins-Swap	10.174,1	-638,7	2022/23
	Zins-Swap	50.127,1	44,7	2024/25
Anzahl der Derivate: 51		711.453,9	-20.522,4	
Zinssatz 2,00% bis 3,50%	Zins-Swap	21.586,6	-463,1	2015/16
	Collar	191.149,4	-3.217,4	2016/17
	Zins-Swap	167.254,1	-5.175,9	2016/17
	Zins-Swap	72.339,4	-4.623,8	2017/18
	Zins-Swap	29.019,0	-2.366,3	2018/19
	Zins-Swap	13.909,0	-905,5	2019/20
	Zins-Swap	5.803,0	-403,5	2020/21
	Zins-Swap	46.592,8	-4.109,0	2024/25
Anzahl der Derivate: 18		547.653,3	-21.264,5	
Zinssatz größer 3,50%	Zins-Swap	20.000,0	-228,2	2015/16
	Zins-Swap	57.341,0	-6.248,2	2017/18
	Zins-Swap	1.045,6	-131,7	2018/19
Anzahl der Derivate: 10		78.386,6	-6.608,1	
	FX Forward EUR/PLN	41.095,3	531,6	2015/16
Anzahl der Derivate: 7		41.095,3	531,6	
Summe der Derivate: 86¹		1.378.589,1	-47.863,4	

¹ Zum Bilanzstichtag weisen 78 Wertpapiere in Summe einen negativen Wert von EUR -48,4 Mio. und 8 Wertpapiere einen positiven Marktwert von EUR 0,6 Mio. aus.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte.

Der Marktwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate.

Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die Marktwerte der Zinsderivate (Zinsswaps, Caps und Collars). Es wird ein Anstieg des Zinsniveaus um 10 bzw. 25 Basispunkte angenommen (aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt), die Marktwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Credit Risk Adjustments dargestellt.

Sensitivitätsanalyse Werte in TEUR	Zinsszenarien		Basispunkte
	2014/15	+10	+25
Marktwert bei Zinserhöhung	-49.042,8	-45.529,0	-40.311,3

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2014/15 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR 0,005%, 3-Monats-LIBOR USD 0,279%) wurde für das Geschäftsjahr 2014/15, wie auch schon für das Vorjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivitätsanalyse Werte in TEUR	Zinsszenarien		Basispunkte
	2014/15	+50	+100
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	200.437,4	207.196,2	216.517,1

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 6.14 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte) zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

8.2.6 Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ Group ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Mittelfristig wird ein ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV-Verhältnis von 50,00% angestrebt.

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Eigenkapital	3.699.554,1	4.217.327,8
Fremdkapital	5.148.099,0	5.170.632,9
Kapitalstruktur	71,9%	81,6%

Das Unternehmen unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

8.3 Finanzielle Verpflichtungen

8.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist. Gemäß IFRS 3 werden sie nur in der Bilanz erfasst, sofern sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden und ihr beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zuverlässig ermittelt werden kann. In den Folgejahren werden die Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse ergebniswirksam zum höheren Wert aus Erwartungswert nach IAS 37 (siehe 2.3.16 Rückstellungen) und dem im Zuge des Unternehmenserwerbs angesetzten Wert – abzüglich kumulierter Amortisation nach IAS 18 bewertet.

In diesem Kapitel wird der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionärinnen und Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (jetzt: Aviso Zeta AG) und/oder früheren Vorstandsmitgliedern des Konzerns stehen. Die angeführten Streitwerte beinhalten teilweise idente Sachverhalte und sind daher nicht einfach addierbar.

Gerichtliche Verfahren von Aktionärinnen und Aktionären gegen die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionärinnen und Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionärinnen und Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionärinnen und Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen zehn und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG – größtenteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2015 wurden 811 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 79 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 890 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 252,0 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten mehr oder weniger umfangreiche Beweisaufnahmen. In 74 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In einem weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In fünf Verfahren wurde der Klage gegen IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA stattgegeben. IMMOFINANZ AG und IMBEA haben gegen diese Urteile mit einer Ausnahme berufen bzw. Berufung angemeldet. Die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Wien (OLG Wien) werden in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 323 Verfahren beendet (ein rechtskräftiges klagsstattgebendes Urteil, 45 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 195 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 63 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2015 eingebrachten 890 Klagen die bisher beendeten 323 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2015:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in TEUR
IFAG	216	22.100,0
IMBEA	33	6.700,0
IFAG und IMBEA	318	215.600,0
Gesamt	567	244.400,0

Gerichtliche Verfahren von Aktionärinnen und Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta AG und Streitverkündigungen gegen die IMMOFINANZ AG/IMBEA

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionärinnen und Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2015 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 412 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 21 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und 56 Verfahren gegen die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegten sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in TEUR
Aviso Zeta	412	42.400,0
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32.300,0
Gesamt	641	74.700,0

Gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta AG

Gegen die Aviso Zeta AG sind per Ende April 2015 noch insgesamt 954 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 270,7 Mio. bei Gericht anhängig, wobei sie in diesen Verfahren entweder beklagte Partei oder Nebenintervenientin ist. Den Verfahren liegen unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. In 835 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 258,5 Mio. wird der Kauf von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien noch verhandelt. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 (Ende April 2015) konnten in Summe bereits 1.465 Verfahren beendet werden. In den meisten Fällen (792 Verfahren) wurde ewiges Ruhen gegen Kostenaufhebung vereinbart. In weiteren 226 Fällen erfolgte eine Zurückziehung der Klage unter Anspruchsverzicht, und in 147 Verfahren wies das Gericht die Klage ab. Lediglich 36 Verfahren wurden aus Sicht der Aviso Zeta AG verloren. In insgesamt 258 Fällen wurden Vergleiche abgeschlossen. Die Aviso Zeta AG ist in weiteren 934 Verfahren (Streitwert EUR 18,2 Mio.) geklagt worden, in denen es um die Vermittlung von Wertpapieren geht (insbesondere um Produkte von Lehman Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“). Davon sind bereits 782 Verfahren beendet. Hiervon wurden in Summe 779 Verfahren positiv beendet (Klagsrückziehung, Klagsabweisung, Vergleiche oder ewiges Ruhen), lediglich in drei Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Einige wenige Verfahren wurden bis zur Entscheidung des EuGH zur Frage der korrekten Prospektveröffentlichung unterbrochen. Mittlerweile hat der EuGH das Verfahren wieder an die innerstaatlichen Gerichte zurückverwiesen, wo diese Verfahren Ende des Jahres 2014 fortgesetzt wurden. Die Aviso Zeta AG hat in zweiter Instanz Recht bekommen, derzeit sind die Verfahren beim OGH anhängig.

In insgesamt 203 noch offenen Verfahren wurde der Aviso Zeta AG der Streit verkündet und ist die Aviso Zeta AG dem Streit beigetreten. Diese Verfahren befassen sich ausschließlich mit dem Erwerb von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien. Bislang sind keine Regressansprüche gegen die Aviso Zeta AG geltend gemacht worden.

Darüber hinaus wurde die Aviso Zeta AG von ehemaligen Vorstandsmitgliedern in zwei Fällen auf Abfertigungsansprüche geklagt.

Ende 2012 hat die Aviso Zeta AG drei ehemalige Vorstände der Constantia Privatbank AG auf Schadenersatz und Feststellung geklagt, um sich für allfällige Fehlberatungen im Zusammenhang mit Aktienkäufen regressieren zu können. Diese Verfahren befinden sich im Beweisverfahren.

Passivverfahren der Aviso Zeta AG

Aviso Zeta AG	Anzahl Verfahren	Streitwert in TEUR
Beklagte i. S. IMMOFINANZ/IMMOEAST	632	247.800,0
Beklagte i. S. Dragon FX Garant	118	2.600,0
Nebenintervenientin	203	10.700,0
Sonstige	1	9.600,0
Gesamt	954	270.700,0

Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionärinnen und Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionärinnen und Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionärinnen und Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete umfassende Stellungnahmen zu den Anträgen. Das Handelsgericht Wien hat das gesetzlich vorgesehene Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225g AktG) beauftragt. Das Gremium hat im April

2014 Dr. Hans Bodendorfer als Sachverständigen bestellt und mit einem Gutachten beauftragt, ob das festgesetzte Umtauschverhältnis der Sach- und Rechtslage entspricht und zu untersuchen, ob die angewendeten Bewertungsmethoden plausibel sind. Das Gutachten wird bis Ende des Jahres erwartet.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionärinnen und Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionärinnen und Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungstichtag (28. April 2010). Vonseiten der IMMOFINANZ AG wurde optional das Recht zur Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt.

Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei im Zivilverfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA i.H.v. rund EUR 7,0 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag i.H.v. rund EUR 4,0 Mio. zugesprochen. Das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden ist weiterhin beim Obersten Gerichtshof anhängig. Dieser stellte zu einer Verfahrensfrage einen Aufhebungsantrag an den VfGH. Nach der Entscheidung des VfGH wird die Entscheidung des OGH für Sommer 2015 erwartet.

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Im Verfahren haben erst einige Parteieinvernahmen stattgefunden.

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10,0 Mio. Schadenersatz ein. In diesem Verfahren sind erste Zeugen- und Parteieinvernahmen durchgeführt worden, die nächste Tagsatzung findet Ende 2015 statt.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesonderetes Verfahren gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Durch mehrfachen Richterwechsel ist das Beweisverfahren noch nicht abgeschlossen.

Wie bereits oben angeführt beinhalten die Streitwerte teilweise idente Sachverhalte. Nach Einschätzung des voraussichtlichen Verfahrensausgangs wurden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für Prozesskosten in ausreichender Höhe bilanziert.

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten die Grundeigentumsverhältnisse betreffend auftreten.

Im Mai 2015 ist von den Aktionärinnen und Aktionären O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (mittelbar 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG) Feststellungs- und Anfechtungsklage beim Handelsgericht Wien gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. April 2015 erfolgten Wahlen von Herrn Mag. Horst Populorum und Herrn KR Wolfgang Schischek in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG erhoben worden. Bei den Wahlen kamen die von O1 und CA Immo vorgeschlagenen Kandidaten, Frau Dr. Tamara Gutmann und Herr Oliver Puhl, nicht zum Zug. IMMOFINANZ AG hat die Abweisung der Klage beantragt. Die Anfechtung wird mit der Satzungsbestimmung (§ 10 Abs. 5) begründet, nach der das „erste Amtsjahr“ bei Wahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung mit der nächsten ordentlichen Hauptversammlung endet. Mit dieser Bestimmung wird jedoch – entgegen dem Vorbringen der Kläger – die Zählung der Amtsjahre geregelt, nicht aber die Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung verkürzt. Mit der Anfechtung widersprechen O1/CA Immo auch ihren eigenen Wahlvorschlägen in der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. April 2015, die ebenfalls für eine Amtsperiode von dreieinhalb Jahren erfolgten. O1/CA Immo machen weiters geltend, dass die weibliche Kandidatin nicht gewählt wurde. Das Gesetz hat aber mit Absicht keine Frauenquote eingeführt. Aus Sicht der IMMOFINANZ AG liegen keine Anfechtungsgründe vor.

8.3.2 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zum Errichten bzw. Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2014/15	2013/14
Offene Baukosten	124.931,6	163.133,6
Instandhaltungsbestellungen	2.358,1	895,3
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten von Wohnimmobilien	27.209,5	46.433,8
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	82.629,6	19.264,6
Summe	237.128,8	229.727,3

8.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen gemäß IAS 24 werden alle Gemeinschaftsunternehmen, assoziierten und vollkonsolidierten Unternehmen verstanden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ Group verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG und deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen statt.

Der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats Dr. Rudolf Fries ist Partner der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Unternehmen der IMMOFINANZ Group im Geschäftsjahr 2014/15 EUR 0,00 (2013/14: EUR 65.945,00) verrechnet. Die im Vorjahr mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender dieses Unternehmens. Die Summe der im Geschäftsjahr 2014/15 geleisteten Beiträge ist unter 8,5 ersichtlich.

Transaktionen zwischen den in den Konzernunternehmen einbezogenen vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

8.4.1 Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen

Werte in TEUR	30. April 2015	30. April 2014
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	90.295,8	122.018,3
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-68.908,7	-71.339,7
Verbindlichkeiten	18.455,1	17.992,8
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	57.071,8	72.261,8
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-15.615,0	-10.915,5
Verbindlichkeiten	2.631,8	261.457,1
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	262.366,1
Werte in TEUR		
	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	0,0	404,2
Sonstige Aufwendungen	-103,6	0,0
Zinserträge	10.359,4	8.477,2
Zinsaufwendungen	-501,6	-115,2
Forderungswertberichtigungen	-29.902,8	-10.374,9
Davon aus negativen, die Nettoinvestition in die Beteiligung mindernden Ergebnisanteilen	-24.852,4	-5.265,2
Realisierte und unrealisierte Fremdwährungsgewinne und -verluste	293,2	-90,7
Ertragsteuern	3,8	1.432,5
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	1.662,7	105,2
Sonstige Aufwendungen	-4.863,1	-2,2
Zinserträge	3.288,5	757,6
Zinsaufwendungen	-5.912,8	-0,5
Forderungswertberichtigungen	-4.685,4	-1.531,1
Davon aus negativen, die Nettoinvestition in die Beteiligung mindernden Ergebnisanteilen	-609,8	0,0
Ertragsteuern	-10.765,2	-9.537,0

Die Transaktionen mit Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen für Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ Group und ihren Partnern oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

Die BUWOG AG emittierte am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5% Wandelanleihe im Gesamtnominal von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019. Die Wandelanleihe wurde auf der Basis des Übernahmevertrags vom 25. April 2014 zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet und wurde im Konzernabschluss 2013/14 der IMMOFINANZ Group ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt; entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der Aktie der BUWOG AG an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Das Wandlungsrecht kann im Wandlungszeitraum vom 29. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 ausgeübt werden. Zur Bedienung der Wandlungsrechte besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014. Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 berechtigt, die gesamte Wandelanleihe mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Der Emissionserlös dient 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 Zinsvereinbarung ist marktüblich. Die Stundungsvereinbarung endete im Juni 2014. Die BUWOG AG machte von ihrer Call-Option Gebrauch, die Anleihe innerhalb einer neunmonatigen Frist ab dem Tag der Notierung der Aktien der BUWOG AG zu kündigen und die Schuldverschreibung zu 101% ihres Nennbetrags (zuzüglich aufgelaufener Zinsen) zurückzuzahlen.

Seit dem Wirksamwerden des Spin-offs unterstützte die IMMOFINANZ AG die BUWOG Gruppe in Bezug auf die Erbringung typischer administrativer Konzernfunktionen wie bspw. Informationstechnologie, Steuern, Konzernrechnungswesen und Konsolidierung. Diese

Unterstützungsleistung war insbesondere der physischen Datenverfügbarkeit bei der IMMOFINANZ AG geschuldet. Die organisationalen Strukturen, die technischen Komponenten und die Systemvoraussetzungen für die vollumfängliche selbständige Übernahme dieser Konzernfunktionen waren bei der BUWOG AG damals noch im Aufbau begriffen. Die IMMOFINANZ AG übernahm hier vorübergehend die Rolle eines Dienstleisters, der dem Management der BUWOG AG weisungsgebunden ist. Hierzu bestehen Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der IMMOFINANZ AG genau definieren und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsehen. Der Großteil der Dienstleistungsverträge ist mit 31. Dezember 2014 ausgelaufen. Einzelne Dienstleistungsverträge wurden bis 31. August 2015 verlängert. Ein kurzfristiger Dienstleistungsvertrag in Zusammenhang mit der verwendeten ERP-Software bestand von 5. Mai 2015 bis 30. Juni 2015.

8.5 Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Dr. Oliver Schumy – Chief Executive Officer (bestellt ab 1. März 2015; CEO ab 1. Mai 2015)

Dr. Eduard Zehetner – Chief Executive Officer (bis 30. April 2015)

Mag. Birgit Noggler – Chief Financial Officer

Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS – Mitglied

Mag. Horst Populorum – Mitglied (seit 17. April 2015)

KR Wolfgang Schischek – Mitglied (seit 17. April 2015)

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Nikolaus Obermair Akad.BO (bis 17. November 2014)

Mag. Mark Anthony Held

Mag. (FH) Philipp Obermair (seit 21. November 2014)

Carmen Balazs (seit 17. April 2015)

Vorstandsbezüge

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015			1. Mai 2013– 30. April 2014		
	Fixum	Variabel	Gesamt	Fixum	Variabel	Gesamt
Dr. Oliver Schumy	86,4	85,7	172,1	–	–	–
Dr. Eduard Zehetner	1.475,3	2.200,0	3.675,3	1.408,0	762,0	2.170,0
Mag. Birgit Noggler	508,6	157,1	665,7	453,0	180,0	633,0
Mag. Dietmar Reindl	294,1	147,6	441,7	–	–	–
Mag. Daniel Riedl FRICS	–	–	–	841,0	230,0	1.071,0
Gesamt	2.364,4	2.590,4	4.954,8	2.702,0	1.172,0	3.874,0

Die Vereinbarung mit Dr. Eduard Zehetner sah vor, seinen variablen Prämienbestandteil mit 0,5% des Betrags der ausgeschütteten Dividende vor Kapitalertragsteuer zu bemessen. In Abweichung dazu hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Dr. Zehetner für die erfolgreiche Abspaltung der BUWOG für das Geschäftsjahr 2013/14 einen Bonus von EUR 1,2 Mio. sowie für das Geschäftsjahr 2014/15 einen Bonus von EUR 1 Mio. zu gewähren. Die im Geschäftsjahr 2014/15 dargestellten variablen Bezüge von Dr. Zehetner betreffen die Auszahlung der variablen Bezüge für beide Geschäftsjahre.

Sämtliche Vorstandsbezüge entfielen auf kurzfristig fällige Leistungen gemäß IAS 19.

Die Vorstandsmitglieder verfügen über Pensionskassenregelungen, für die das Unternehmen jährlich Beiträge leistet. Darüber hinausgehende Verpflichtungen für das Unternehmen bestehen nicht. Für die Vorstandsmitglieder wurden im Geschäftsjahr 2014/15 insgesamt TEUR 137,6 (2013/14: TEUR 149,2) in Form von Beiträgen zu Pensionskassen (beitragsorientierte Zusagen) aufgewendet.

Dabei entfielen auf Dr. Eduard Zehetner TEUR 47,6, auf Dr. Oliver Schumy TEUR 10,0, auf Mag. Dietmar Reindl TEUR 30,0 und auf Mag. Birgit Nogglner TEUR 50,0.

Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse i.H.v. TEUR 74,5 (2013/14: TEUR 59,0) geleistet.

Aufsichtsratsvergütungen

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten gemäß Beschluss der 21. ordentlichen Hauptversammlung im Geschäftsjahr 2014/15 für das Geschäftsjahr 2013/14 eine Vergütung von insgesamt EUR 289.575,00 ausbezahlt. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Die Beschlussfassung über die Vergütung für das Geschäftsjahr 2014/15 erfolgt daher in der kommenden 22. ordentlichen Hauptversammlung. Die Verteilung der Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2013/14 erfolgte mit einer fixen Vergütung von EUR 25.125,25 als Basis, zuzüglich EUR 5.000,00 für die Tätigkeit in einem Ausschuss. Als Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde das Zweifache, für den stellvertretenden Vorsitzenden das Eineinhalbfache eines einfachen Aufsichtsratsmitglieds festgesetzt.

Die Vergütung des Aufsichtsrats wird wie folgt dargestellt:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015		1. Mai 2013– 30. April 2014	
	IMMOFINANZ	Sonstige	IMMOFINANZ	Sonstige
Dr. Michael Knap	71,9	–	60,1	2,5
Dr. Rudolf Fries	45,4	–	35,0	–
Mag. Christian Böhm	30,1	–	30,0	–
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	30,1	10,0	30,0	10,0
Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler	46,8	–	80,1	–
Mag. Vitus Eckert	35,1	–	35,0	–
Mag. Klaus Hübner	30,1	–	30,0	–
Gesamt	289,6	10,0	300,3	12,5

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden 72.444.331 Stück Aktien (2013/14: 67.715.428 Stück) gehalten.

8.6 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die für das Geschäftsjahr angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 463,2 (2013/14: TEUR 474,1) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 238,4 (2013/14: TEUR 1.224,5) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 10 (2013/14: TEUR 136,6) auf Steuerberatung und mit TEUR 13,4 (2013/14: TEUR 0,0) auf sonstige Leistungen.

8.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 21. April 2015 hat die IMMOFINANZ Group mit der Bank Austria und der pbb Deutsche Pfandbriefbank ein Darlehen über EUR 300,0 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren abgeschlossen, welches am 12. Mai 2015 zur Auszahlung gekommen ist. Das Darlehen dient zur Refinanzierung eines österreichischen Liegenschaftsportfolios mit insgesamt 38 Objekten mit rund 218.000 m² Gesamtmietfläche. Das Liegenschaftsportfolio besteht primär aus Büro- und Einzelhandelsobjekten und befindet sich zum überwiegenden Teil in Wien.

Am 1. Juni 2015 wurden acht Wohnimmobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 26.000 m² an die Wiener Städtische und die Sparkassen Versicherung veräußert. Alle Wohnhäuser befinden sich innerhalb des Wiener Gürtels im 3., 4. und 5. Bezirk. Das entsprechende Immobilienvermögen wurde zum 30. April 2014 gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Der Buchwert entsprach dem Transaktionspreis.

Am 30. Juni 2015 wurde der niederländische Selfstorage-Anbieter City Box mit 23 Objekten der Assetklasse Logistik veräußert. Mit dem Verkauf der City Box wird der Anteil des Segments Sonstige Nicht-Kernländer an den Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ Group deutlich gesenkt und beträgt nunmehr lediglich rund 2,4%. Die entsprechenden Vermögenswerte und Schulden wurden zum 30. April 2015 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Der Nettobuchwert entsprach dem Transaktionspreis.

Am 2. Juli 2015 fand das Signing zum Erwerb des Warschauer *EMPARK Mokotów Business Park* vom bisherigen Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MBP SARL statt. *EMPARK* ist einer der größten zusammenhängenden Bürostandorte in CEE und verfügt über neun Immobilien der Assetklasse Büro in unmittelbarer Nähe zum Flughafen mit einer vermietbaren Fläche von rund 117.000 m². Die als Share Deal gestaltete Transaktion steht unter Vorbehalt der Zustimmung der polnischen Wettbewerbsbehörde; das Closing wird für August 2015 erwartet.

Am 7. Juli 2015 wurden die Gemeinschaftsunternehmen Caterata Limited und Residea Limited an das Partnerunternehmen veräußert. Die Caterata Limited und die Residea Limited sind in der Entwicklung von Immobilienprojekten in Polen und Rumänien tätig. Der Transaktionspreis wurde werterhellend bei der Bewertung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

Die IMMOFINANZ Group hat mit der Stadt Moskau seinerzeit einen Investitionsvertrag zur Errichtung des Einkaufszentrums *GOODZONE* abgeschlossen. Gemäß diesem Investitionsvertrag erhält die Stadt Moskau einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% an dem baufertigen Einkaufszentrum – den sogenannten „City Share“. Im Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group war daher bis dato auch nur der beizulegende Zeitwert des Einkaufszentrums *GOODZONE* exklusive „City Share“ erfasst. Am 14. Juli 2015 fand das Signing zum Erwerb des „City Share“ statt. Am 22. Juli 2015 wurden die (nachträglichen) Anschaffungskosten von rund EUR 50,2 Mio. an die Stadt Moskau überwiesen.

Am 29. Juli 2015 fand das Signing zum Verkauf der assoziierten TriGránit Holding Ltd. statt. Die TriGránit Holding ist mit ihren Tochterunternehmen vorrangig in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien in Zentral- und Osteuropa sowie Russland tätig. Der Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Einzelhandel und Büro. Die Entscheidung zur Veräußerung ist der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ Group und der Bereinigung der Beteiligungsstruktur um nicht-strategische Minderheitsbeteiligungen geschuldet. Der Transaktionspreis wurde werterhellend bei der Bewertung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

8.8 Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 6. August 2015 aufgestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

9. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ AG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ Group mit einem Anteil $\geq 20,00\%$ enthalten.

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Agroprodaja" d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ABLO Property s.r.o.	CZ	Prag	n.a.	n.a.	100,00%	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
ACE 2 Sp. z o.o.	PL	Warschau	86,00%	V	86,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Luxemburg S.à.r.l	LU	Luxemburg	n.a.	n.a.	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ahava Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
AI Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Aioi Management Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	V	64,89%	V
AO Kashirskij Dvor-Severyanin	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
Appartement im Park ErrichtungsgmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARAGONIT s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Arbor Corporation s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V
ARE 5 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ARE 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Eferding Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
ATLAS 2001 ČR s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atom Centrum a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Delta GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Zeta AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BA/Energetika/, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Banniz Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Barby Holding Sàrl	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BB C – Building A, k.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
BB C – Building B, k.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
BB C – Building GAMMA, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	n.a.	n.a.
Berga Investment Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	n.a.	n.a.	64,89%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Best Construction LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Beta real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Blue Danube Holding Ltd.	MT	Valletta	100,00%	V	100,00%	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Braddock Holding Sàrl	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Bubkas Limited	CY	Nikosia	n.a.	n.a.	100,00%	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bulgarian Circuses and Fun-Fair OOD	BG	Sofia	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Bulreal EAD	BG	Sofia	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
BUWOG AG	AT	Wien	48,99%	E-AS	48,99%	n.a.
BUWON, s.r.o.	SK	Bratislava	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Investicije d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	74,95%	V	74,96%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
capricorn CAMPUS GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	100,00%	V	n.a.	n.a.
Casa Stupenda Franziusstraße GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	80,00%	V	80,00%	V
Caterata Limited	CY	Nikosia	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
CBB-L Beta Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
CBB-L Jota Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
CBB-L Realitäten Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
CENTER INVEST BCSABA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST DEB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
CENTER INVEST Gődöll Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST INTERNATIONAL Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST KESZT Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST NKANIZSA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Centre Investments s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Centrum Opatov a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CEPD Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
CGS Gamma Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt a. Main	100,00%	V	100,00%	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Box Exploitatie I B.V.	NL	Alkmaar	100,00%	V	100,00%	V
City Box Holding B.V.	NL	Alkmaar	100,00%	V	100,00%	V
City Box Local B.V.	NL	Alkmaar	100,00%	V	100,00%	V
City Box Properties B.V.	NL	Alkmaar	100,00%	V	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Confidential Business SRL	RO	Bukarest	25,00%	E-GU	25,00%	E-GU
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CONSTANTIA Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constari Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	n.a.	n.a.
Cortan Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
CPB Advisory GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB ALPHA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Anlagen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB BETA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Corporate Finance Consulting GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	E-GU	100,00%	E-GU
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Grundstücks und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Immobilien und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
CPB Investitionsgüter Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
CPB Maschinen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Mobilien Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB OMIKRON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB PRIMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dalerise Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Decima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Beteiligungs GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Bönen GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Bremen I GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Düsseldorf GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Freystadt GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Gelsenkirchen GmbH & Co KG	DE	Essen	100,00%	V	n.a.	n.a.
Deutsche Lagerhaus Groß-Gerau GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Hamm GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Lahr GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Minden GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Neuss GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula II GmbH & Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg I GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg II GmbH & Co. KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg-Hafen GmbH & Co. KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Oberhausen GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Poing GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Vaihingen GmbH & Co. KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Willich GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
DH Logistik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Dikare Holding Ltd.	RO	Bukarest	22,00%	Fonds	22,00%	Fonds
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Duist Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Efgad Europe BV	NL	Rotterdam	50,01%	E-GU	50,01%	E-GU
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	n.a.	n.a.

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Real Estate Hungary Kft. „véghelszámolás alatt“	HU	Budapest	n.a.	n.a.	49,00%	E-AS
EHL Real Estate Poland SP.Z O.O. w likwidacji	PL	Warschau	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EKZ Horn Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	80,00%	NK	80,00%	NK
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Elmore Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
ENIT Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Eos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
equal Projekt GmbH	DE	Frankfurt a. Main	100,00%	V	100,00%	V
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
E-stone Central Europe AT Holding GmbH	AT	Wien	28,00%	NK	28,00%	NK
E-Stone Central Europe Holding B.V.	NL	Amsterdam	28,00%	NK	28,00%	NK
E-stone Metropoles AT Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
E-Stone TriCapitals Holding B.V.	NL	Amsterdam	40,00%	NK	40,00%	NK
Etsu Ltd	CY	Nikosia	n.a.	n.a.	100,00%	V
EURL DU LOGISTIQUES NICE	FR	Paris	100,00%	V	100,00%	V
Euro-Businesspark Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
Final Management s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Flureca Trading ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	30,00%	E-AS	30,00%	E-AS
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	45,00%	E-AS	45,00%	E-AS
FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	DE	Nettetal	50,00%	E-AS	50,00%	E-AS
Freeze 1 Development s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Frescura Investments B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
FUTUR-IMMOBILIEN GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
GAD Real Estate SRL	RO	Bukarest	50,10%	E-GU	50,10%	E-GU
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	100,00%	V	100,00%	V
Gangaw Investments Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Geiselbergstraße 30–32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA DREI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA SIEBEN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Gewerbepark Langen	DE	Langen	60,00%	NK	60,00%	NK
GF Amco Development srl	RO	Ifov	22,00%	NK	22,00%	NK
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 13 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 3 Ingatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Graviscalar Limited	CY	Nikosia	n.a.	n.a.	100,00%	V
Greenfield Logistikpark Vaihingen-Ost GmbH	DE	Düsseldorf	n.a.	n.a.	75,00%	V
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Hekuba S.à r.l.	LU	Luxemburg	64,89%	V	64,89%	V
HEPP III Luxembourg MBP SARL	LU	Luxemburg	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Herva Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
HL Bauprojekt GesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
HM 7 Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H. in Ligu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
I&I Real Estate Asset Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IBK-Ipari Park Körmend Kft	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
ICS Ani Rooda Gilei SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
ICS Noam Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
ICS Shay Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E Immoeast Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IM Sharon Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
IM TAL Development SRL	MD	Chisinau	n.a.	n.a.	50,00%	E-GU
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus GmbH	DE	Köln	100,00%	V	n.a.	n.a.
IMF Campus Verwaltungs GmbH	DE	Köln	100,00%	V	n.a.	n.a.
IMF Casa Stupenda GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Casa Stupenda Verwaltungs GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Deutschland GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
IMF Holdings LLC	US	Wilmington	n.a.	n.a.	73,33%	V
IMF Investments 105 LP	US	Houston	n.a.	n.a.	66,00%	E-GU
IMF Investments 111 LP	US	Houston	n.a.	n.a.	90,00%	E-GU
IMF Investments 205 LP	US	Houston	n.a.	n.a.	66,00%	E-GU
IMF Investments 307 LP	US	Houston	n.a.	n.a.	90,00%	E-GU
IMF Königskinder GmbH	DE	Frankfurt a. Main	100,00%	V	100,00%	V
IMF Lagerhaus GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Solo Investments LLC	US	Wilmington	n.a.	n.a.	100,00%	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Vriotgasse 4 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Bulgaria 1 FOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Cassiopeia Financing Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina III B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina IV B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina V B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST HRE Investment dwa Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Netherlands II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia Sp. z o.o. S.k.a.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Alpha Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ANDROMACHE Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Annus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Centesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Projekt Cherubino Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Chorebe Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt CIMAROSA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Curzio Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Duodecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Investment jeden Sp.z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	n.a.	n.a.	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Marcellina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt MASETTO Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Nonagesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Nonus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Octavus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Octogesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Polyxene Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quadragesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ROSCHANA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sarastro Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Projekt Semos Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sexagesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sextus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tertius Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt TITANIA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tredecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Vicesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Accounting Services Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Advice GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Aleos Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Asset- und Beteiligungsmanagement Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Beta Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Center Management Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Center Management Romania SRL	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Center Management Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Development Services Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	NK
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH & Co OG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Epsilon Liegenschafts- und Mobilien-vermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Finance BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier Management GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Gamma Liegenschafts- und Mobilien-vermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Gesellschaft für Unternehmensbeteili-gungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN Schweiz AG in Liq.	CH	Luterbach	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOFINANZ JOTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Phoenix LLC	US	Scottsdale	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Real Estate Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SERVICES HUNGARY Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Poland	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SIGMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SITA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ TCT Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ USA REAL ESTATE Inc. II	US	Wilmington	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ USA, Inc.	US	Wilmington	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Zeta Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	80,00%	E-GU	80,00%	E-GU
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux II S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Lux III S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux IV S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux V S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VI S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VII S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VIII Sarl	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Netherland I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Primus GmbH	DE	Frankfurt a. Main	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Storage Holding B.V.	NL	Alkmaar	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Storage Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
INFRA 1 Grundstückverwaltungs-Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
INTEROFFICE IRODAEPÜLET Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRES Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	NK	100,00%	NK
IRES Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IWD IMMOWEST Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
J.H. Prague a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
JUNGMANNOVA ESTATES a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Karam Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Kastor Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kibiq Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	n.a.	n.a.	64,89%	V
Klio Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasianthus Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Mobilien Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LENTIA Real (1) Hungaria Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Leretonar Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Leurax Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Leutselinge Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lifestyle Logistik II s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Lifestyle Logistik s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Log Center Brasov s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Log Center Ploiesti s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Log Center Sibiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
LOG IQ Service GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG IQ Verwaltung GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG.IQ Beteiligung GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG.IQ Gewerbepark GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG.IQ GmbH & Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG.IQ Grefrath GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG.IQ Management GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
LOG.IQ Rheine GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Logistic Contractor s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Lonaretia Consultants ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LZB Bülach AG	CH	Bülach	100,00%	V	100,00%	V
M.O.F. Beta Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Madeley Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	n.a.	n.a.	100,00%	V
Malemso Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	n.a.	n.a.	64,89%	V
Maramando Trading & Investment Limited	CY	Nikosia	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Master Boats Vertriebs- und Ausbildungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MBP Sweden Finance AB	SE	Stockholm	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Medin-Trans LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Rotterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Metropol NH Sp. z o.o.	PL	Warschau	25,00%	E-GU	25,00%	E-GU
Mill Holding Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MONESA LIMITED	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Nona Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Service Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Nuptil Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OBJ Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Objurg Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Obril LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	V	80,00%	V
Octo Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%	V
OOO Berga Development	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Comcenter Podolsk	RU	Moskau	100,00%	V	n.a.	n.a.
OOO Fenix Development	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO IMMO Management	RU	Moskau	100,00%	V	n.a.	n.a.
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Krona Design	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Log center Terekhovo	RU	Moskau	100,00%	V	n.a.	n.a.
OOO Real Estate Investment Management	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
000 Torgoviy Dom Na Khodinke	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OPTIMA – A Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt „alpha“ KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 2 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia NL 1 B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia NL 2 B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Phelma Investments Limited	CY	Nikosia	50,10%	E-GU	50,10%	E-GU
PIO Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Pivuk Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Polivalenta Building SRL	RO	Bukarest	25,00%	E-GU	25,00%	E-GU
Polluks Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 2, a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 3, a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%	V
PRAGUE OFFICE PARK I, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Probo Management LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Property Holding LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Raski Zaljey Vile d.o.o.	HR	Porec	25,01%	E-GU	25,01%	E-GU
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Rekan Estate d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Rekraxemx Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Remasing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Remasing Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Residea Alpha Sp. z o.o.	PL	Warschau	n.a.	n.a.	50,00%	E-GU
Residea Limited	CY	Nikosia	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Rheinische Lagerhaus Wuppertal GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Riverpark Residential Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Russia Development Fund L.P.	GB	Cayman Islands	50,66%	Fonds	50,66%	Fonds
S.C. Almera New Capital Investment s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Dacian Second s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	50,00%	n.a.
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Pantelimon II Development S.R.L	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Valero Invest s.r.l.	RO	Bukarest	n.a.	n.a.	100,00%	V
Sadira Ltd.	CY	Nikosia	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SASINTER Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
SB Praha 4 spol.s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SBE Rijeka d.o.o.	HR	Pula	50,01%	E-GU	50,01%	E-GU
SBF Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCPO s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SEGESTIA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	n.a.	n.a.	64,89%	V
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Severin Schreiber-Gasse 11-13 Liegenschafts- verwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sexta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Shir Investment SRL	RO	Voluntari	100,00%	NK	100,00%	NK
Sigalit Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o.	PL	Kattowitz	100,00%	V	100,00%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPE Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sphera Building Center International 2003 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Starmaster Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP. SHOP. Tabor s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
STOP.SHOP. Trebic s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP BCS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Stop.Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP Kisvárdá Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP OHÁZA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 1 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 10 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 11 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 12 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 2 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 3 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 4 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 6 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 6 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 7 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 7 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 8 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 9 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Kladno s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Legnica Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Lucenec s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Nové Zámky s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. POPRAD s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Pribram s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. PUCHOV s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Rakovnik s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Trencin s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Uherske Hradiste s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Usti nad Orlici s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Zatec s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Stop.Shop.5 d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP.Czech Republic I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Hungary B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Ruzomberok s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Serbia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
STOP.SHOP.Slovakia II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovenia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Zvolen s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Sunkta Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
SYLEUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SZÉPVÖLGYI BUSINESS PARK Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Talia Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TCB Telecom Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Timreal Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	n.a.	n.a.
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TOV Arsenal City	UA	Kiew	99,35%	V	99,35%	V
TOV Evro-Luno-Park	UA	Kiew	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	99,35%	V	99,35%	V
TradeCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Trevima Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
TriGránit Centrum, a.s.	SK	Bratislava	25,00%	E-AS	25,00%	E-AS
TriGránit Holding Ltd.	CY	Nikosia	25,00%	E-AS	25,00%	E-AS
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Finance Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Liegenschaftsentwicklung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Utility Park West s.r.o.	CZ	Prag	31,32%	NK	31,32%	Forward Purchase
Váci út 184.Business Center Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Valecorp Limited	RU	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Valette Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Vastator Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventane Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Ventilatorul Real Estate SA	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	90,67%	E-GU	90,67%	E-GU
Village Management LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Visionär Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	32,00%	E-AS	32,00%	E-AS
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
VTI Varna Trade Invest OOD	BG	Sofia	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
W zehn Betriebs- & Service GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Wakelin Promotions Limited	RU	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Walkabout Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	66,67%	E-AS	66,67%	E-AS
West Gate Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
WIPARK Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Wolkar Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ AG den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 6. August 2015 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 6. August 2015

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen. Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 6. August 2015

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüfer

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Bilanz zum 30. April 2015

	30. April 2015	30. April 2014
	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Markenrechte und Software	421.340,86	692
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremdem Grund	1.071.883,66	1.253
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.238,58	638
	1.806.122,24	1.891
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.537.603.830,00	4.973.655
2. Beteiligungen	702.018.847,69	702.167
3. Eigene Anteile	0,00	118.161
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.546.711,76	8.129
	5.244.169.389,45	5.802.112
	5.246.396.852,55	5.804.695
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.208.358.616,42	415.259
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.993.322,73	3.215
4. sonstige Forderungen	4.736.952,30	11.816
	1.221.088.891,45	430.290
II. Wertpapiere und Anteile		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	31.902.678,40	291.515
III. Guthaben bei Kreditinstituten	26.695.250,46	1.355
	1.279.686.820,31	723.160
C. Rechnungsabgrenzungsposten	965.308,67	1.140
	6.527.048.981,53	6.528.995

	30. April 2015	30. April 2014
	EUR	TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	1.114.171.813,16	1.172.060
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	2.750.866.252,79	3.126.482
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	29.330
IV. Rücklage für eigene Anteile	0,00	118.161
V. Bilanzgewinn		
Davon Gewinnvortrag EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 10.543)	0,00	0
	3.865.038.065,95	4.446.032
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	284.115,95	278
2. Steuerrückstellungen	34.435.507,67	19.242
3. sonstige Rückstellungen	20.307.280,00	31.821
	55.026.903,62	51.341
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.051.159.520,87	690.714
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.602.313,56	186.296
3. Erhaltene Anzahlungen	75.184,93	0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.880.759,00	4.955
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.502.352.695,84	885.571
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.105.755,31	261.731
7. sonstige Verbindlichkeiten	11.807.782,45	1.496
Davon aus Steuern EUR 11.232.810,37 (Vorjahr: TEUR 539)		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 438.598,62 (Vorjahr: TEUR 412)		
	2.606.984.011,96	2.030.763
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	859
	6.527.048.981,53	6.528.995
Haftungsverhältnisse	89.655.690,94	284.631

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2014/15

	2014/15	2013/14
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	45.710.813,76	48.811
2. sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	649.272,01	1.655
c) Übrige	20.223.682,90	11.349
	20.872.954,91	13.004
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-20.508.173,06	-22.257
b) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-409.942,24	-365
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-137.600,00	-149
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-4.200.562,04	-4.560
e) sonstige Sozialaufwendungen	-445.774,81	-557
	-25.702.052,15	-27.888
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-943.054,66	-814
5. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen	-713.860,31	-275
b) Übrige	-63.719.691,16	-34.889
	-64.433.551,47	-35.164
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-24.494.889,61	-2.051
7. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 30.000.000,00; Vorjahr: TEUR 50.000)	61.318.628,04	53.743
8. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 581)	70.175,00	651
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.868.816,24; Vorjahr: TEUR 16.078)	26.006.804,50	22.430
10. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	0,00	534
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen		
a) Abschreibungen EUR -452.746.097,68; Vorjahr TEUR -174.891 (davon aus verbundenen Unternehmen EUR -452.744.795,68; Vorjahr: TEUR -174.891)	-453.079.882,56	-174.891
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -24.092.574,97; Vorjahr: TEUR -27.812)	-69.886.715,82	-71.270
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)	-435.570.990,84	-168.802
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-460.065.880,45	-170.852
15. Steuern vom Einkommen	-2.768.185,51	17.619
16. Jahresfehlbetrag	-462.834.065,96	-153.233
17. Auflösung von Kapitalrücklagen		
a) Gebundene	433.503.794,77	891.298
18. Auflösung von Gewinnrücklagen		
a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	29.330.271,19	88.207
19. Auflösung von Rücklagen für eigene Anteile	0,00	54.483
20. Reinvermögensminderung durch Abspaltung	0,00	-891.298
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	10.543
22. Bilanzgewinn	0,00	0

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2015 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum vom 1. Mai 2014 bis 30. April 2015.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet.

Die **Abschreibung** der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven aus den einzelnen Immobilien (Verkehrswertberechnung durch DCF-Methode) bzw. anhand der für die Bewertung üblichen Indikatoren ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit in jeder Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Tritt in späteren Geschäftsjahren eine Werterhöhung ein, so wird die in einem der vorangegangenen Geschäftsjahre durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung im Umfang der eingetretenen Werterhöhung zugeschrieben, jedoch maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten. Die Eigenen Anteile werden zu Anschaffungskosten bilanziert, bei dauerhaften Wertminderungen wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Die **Forderungen** wurden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen – bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Potenzielle Zuschreibungen werden aufgrund des Wahlrechts gemäß § 208 Abs. 2 UGB nicht vorgenommen.

Die **sonstigen Wertpapiere und Anteile** im Umlaufvermögen sind zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung einer Abschreibung gemäß § 207 UGB, bewertet.

Die **Rückstellungen** wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet. Betreffend Abfertigungsrückstellungen verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Rückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Sämtliche Geschäftsfälle in **ausländischer Währung** wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt – unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht – mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Die Berechnung des beizulegenden Zeitwertes der **Derivate** erfolgt durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der zukünftigen 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: Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Für die Ermittlung der Ausfallwahrscheinlichkeit werden die Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten herangezogen, wobei die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit aus Kreditmargen abgeleitet wird. Hinsichtlich der Ausfallquote wird ein marktüblicher LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (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.

3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

Beim abnutzbaren Anlagevermögen liegen den linearen planmäßigen Abschreibungen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	3–10
Sachanlagen	2–10

Im folgenden Absatz werden die **Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen** beschrieben:

Die wesentlichste Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf Großmutterzuschüsse i.H.v. EUR 10.680.000,00 sowie auf die Einbringung der Genussrechtsanteile der RentCon Handels- und Leasing GmbH i.H.v. EUR 7.078.334,05 und auf die Abschreibung der 100%igen Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH i.H.v. EUR 452.744.795,68 zurückzuführen.

Die IMMOFINANZ Group hält folgende Anteile an der BUWOG AG:

Aktienhaltende Gesellschaft	Stück	Anteil in%
IMMOFINANZ AG	45.383.166	45,56%
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	3.418.046	3,43%
IMMOFINANZ Group	48.801.212	48,99%

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2015 Anteile an **BUWOG AG** i.H.v. EUR 701.168.847,69 (Vj: TEUR 701.317) im Anlagevermögen.

Entherrschungsvertrag

Im Rahmen des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 wurde zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der seitens der IMMOFINANZ AG zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats durch die seitens der IMMOFINANZ AG bestellten Aufsichtsratsmitglieder keine Mehrheitsentscheidungen herbeigeführt werden können. Zum 30. April 2015 bestand der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus sechs Mitgliedern. Seitens der IMMOFINANZ AG wurde ursprüng-

lich das Stimmrecht bei der Wahl von Dr. Eduard Zehetner und Mag. Vitus Eckert zu Aufsichtsratsmitgliedern ausgeübt. Mit Wirkung vom 30. April 2015 legte Dr. Eduard Zehetner sein Mandat als Aufsichtsratsmitglied zurück. Dr. Oliver Schumy folgte ihm mit Wirkung vom 1. Mai 2015 nach. Bei der Wahl von Dr. Oliver Schumy zum Aufsichtsratsmitglied in der ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 14. Oktober 2014 wurde das Stimmrecht seitens der IMMOFINANZ AG ausgeübt. Im Rahmen der außerordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG vom 8. Juni 2015 wurde die satzungsmäßig bestimmte Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder auf sechs erhöht und es erfolgte die Vergabe des 6. Mandats an Stavros Efremidis ohne die Stimmen der IMMOFINANZ AG. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt werden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionärinnen und Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden. Vor dem Hintergrund der Sanktionierbarkeit des schuldrechtlichen Entherrschungsvertrags ist davon auszugehen, dass die IMMOFINANZ Group trotz ihrer 48,99%igen Beteiligung keinen beherrschenden Einfluss mehr auf die maßgeblichen Tätigkeiten der BUWOG Group ausüben kann.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten im Wesentlichen Anteile an der Wiener Börse i.H.v. EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001) sowie Genussrechtsanteile an der RentCon Handels- u. Leasing GmbH i.H.v. EUR 0,00 (VJ: TEUR 7.078). Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden Anleihen mit einem Nominale von EUR 3.500.000,00 zu einem Kurswert von EUR 3.497.314,50 gekauft. Diese Anleihen wurden mit einem Betrag von EUR 1.302,00 wertberichtigt.

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2015 Eigene Anteile i.H.v. EUR 0,00 (VJ: TEUR 118.161) im Anlagevermögen. Die zum 30. April 2014 gehaltenen 44.534.312 Stück eigene Aktien wurden, nach der Rückführung der Darlehensverbindlichkeit, besichert mit eigenen Aktien – siehe Erläuterungen in den Verbindlichkeiten, am 27. März 2015 eingezogen. IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zum 30. April 2015 insgesamt 80.561.936 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden 6 Stück Aktien gehalten. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2015 7,51% (VJ: 10%) des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 30. September 2014 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionärinnen und Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 30. September 2014 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Rückführung der Finanzierung mit eigenen Aktien

Die Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien sind im Geschäftsjahr 2014/15 rückgeführt worden. Dabei hat die Gesellschaft am 27. März 2015 insgesamt 101.605.741 Stück eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 105.485.388,09, entsprechend 9,47% des Grundkapitals zum 30. April 2015, erworben.

57.071.429 Stück der rückerworbenen Aktien, die aus dem Bestand der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH stammen, sind gemäß den zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH vereinbarten Finanzierungsbedingungen wieder an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH rückübertragen worden.

Einziehungen von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2014/15

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 17. Dezember 2014 insgesamt 11.224.687 Stück eigene Aktien eingezogen. Die Einziehung erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. September 2014 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG. Die eingezogenen Aktien stammen aus dem Aktienrückkaufprogramm 2012/13 und sind – nach der konzerninternen Veräußerung an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH – nunmehr zur Einziehung durch Sachausschüttung an die Gesellschaft

übertragen worden. Durch die Einziehung ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) um EUR 11.653.283,10 herabgesetzt worden.

Mit Wirkung zum 27. März 2015 sind weitere 44.534.312 Stück eigene Aktien – nach Rückerwerb im Zuge der Rückführung der Finanzierungsgeschäfte – entsprechend einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 46.234.781,01 von der Gesellschaft eingezogen worden. Die eingezogenen eigenen Aktien stammen zum Teil aus dem Aktienrückkaufprogramm 2010/11 und 2012/13. Durch die Einziehung der Aktien ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) entsprechend um EUR 46.234.781,01 herabgesetzt worden und beträgt nunmehr EUR 1.114.171.813,16 und ist zerlegt in 1.073.193.688 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Gemäß § 240 Abs. 3 UGB setzt sich der Bestand an Aktien der Gesellschaft, die sie oder ein in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehendes Unternehmen hält, wie folgt dar:

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2011 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2015 in %	Kauf-/ Verkaufspreis in EUR
August 2010	55.005.409	Erwerb gemäß Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	5,13%	151.264.874,75 (konzerninterne Verrechnung)
September 2010	2.066.020	Erwerb zur Beendigung der Bankgeschäftstätigkeit der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,19%	5.594.782,16
Dezember 2010	6	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00%	1,00
Nov. 2010– März 2011	47.350.248	Aktienrückkaufprogramm 2010/11 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,41%	145.755.598,48
Oktober 2012	-11.526.415	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.966.532,08	-1,07%	n.a.
Okt. 2012– Feb. 2013	20.000.000	Aktienrückkaufprogramm 2012/13 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,86%	62.361.443,45
Jänner 2013	-101.605.741	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-105.485.388,09	-9,47%	150.000.000,00 (Finanzierungs- valuta)
Oktober 2014	-64.834	Bedienung WA 2018	-67.309,58	-0,01%	142.634,80
Dezember 2014	-11.224.687	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.653.283,10	-1,05%	n.a.
Dez. 2014– März 2015	10.167.053	Aktienrückkaufprogramm 2014/15 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	10.555.265,10	0,95%	23.014.581,67
März 2015	101.605.741	Rückerwerb zur Finanzierung eingesetzter eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	105.485.388,09	9,47%	150.000.000,00 (Finanzierungs- valuta)
März 2015	-44.534.312	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-46.234.781,01	-4,15%	n.a.
April. 2015– (laufend)	13.323.454	Aktienrückkaufprogramm 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	13.832.188,04	1,24%	37.238.886,08
IMMOFINANZ Group gesamt April 2015	80.561.942		83.638.066,45	7,51%	n.a.

Umlaufvermögen

Forderungen

Die Zusammensetzung der Forderungen nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Forderungsspiegel:

Werte in EUR	30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.208.358.616,42	975.793.911,69	220.092.351,89	12.472.352,84
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.993.322,73	7.993.322,73	0,00	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.736.952,30	4.736.952,30	0,00	0,00
Summe	1.221.088.891,45	988.524.186,72	220.092.351,89	12.472.352,84

Werte in EUR	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	265,00	265,00	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	415.258.534,05	240.587.910,81	174.670.623,24	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.214.638,81	3.214.638,81	0,00	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.816.039,12	11.816.039,12	0,00	0,00
Summe	430.289.476,98	255.618.853,74	174.670.623,24	0,00

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Schuldners eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	30. April 2015 EUR	30. April 2014 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	1.122.861.442,81	309.177
Wertberichtigungen zu Forderungen Direktdarlehen	-64.692.160,87	-26.718
Forderungen zu Treuhanddarlehen gegenüber der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH	68.350.639,28	97.265
Wertberichtigungen zu Forderungen Treuhanddarlehen	-31.813.675,46	-48.184
Forderungen aus Leistungsverrechnung	101.931.427,10	45.654
Wertberichtigung zu Forderungen aus Leistungsverrechnungen	-690.661,58	-9
Forderungen aus Steuerumlagen	11.915.695,40	37.198
Sonstige	495.909,74	877
Gesamt Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.208.358.616,42	415.259

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Im Geschäftsjahr bzw. in Vorjahren kam es bei Immobilienwerten der Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG zu einer Werterhöhung und daher hätte man Zuschreibungen zu wertberichtigten Forderungen i.H.v. EUR 9.960.493,81 (VJ: TEUR 13.780) vornehmen können. Diese Zuschreibungen hätten zu einer ertragsteuerlichen Belastung geführt und da steuerlich keine Zuschreibungspflicht vorliegt, wurde diese unterlassen.

Die sonstigen Forderungen enthalten im Wesentlichen eine Forderung gegenüber dem Finanzamt i.H.v. EUR 0,00 (VJ: TEUR 6.450), Forderungen aus Versicherungsprovisionen i.H.v. EUR 330.147,45 (VJ: TEUR 694) und eine Barsicherheit für die derivativen Finanzinstrumente bei der Deutsche Bank Aktiengesellschaft i.H.v. EUR 3.750.716,67 (VJ: TEUR 3.750).

Sonstige Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 224 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 22.400.000,00 (VJ: TEUR 22.400) und 1.562.000 Stück Wandelanleihen 2018 mit einem Nominale von EUR 6.435.440,00 (VJ: TEUR 6.435).

Die BUWOG AG hat im Vorfeld des Spin-offs am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 eine 3,5% Wandelanleihe im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert. Die Wandelanleihe wurde auf der Basis des Übernahmevertrags vom 25. April 2014 zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt; entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der Aktie der BUWOG AG an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014).

Die BUWOG AG war im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 berechtigt, die gesamte Wandelanleihe mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

Die BUWOG AG hat im Jänner 2015 vom Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und 101% des Nominalwerts zuzüglich der angefallenen Zinsen an die IMMOFINANZ AG rückgeführt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft im Wesentlichen Guthaben bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, der RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG, Wien, der ERSTE GROUP BANK AG, Wien, der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Wien, Sberbank Europe AG, Wien, sowie der Liechtensteiner Landesbank (Österreich) AG, Wien.

Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten umfasst im Geschäftsjahr zahlungswirksame Aufwendungen, die das Folgejahr betreffen, wie Finanzmarktaufsicht, Versicherungen, Flüge, Wartung und Lizenzen.

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 1.114.171.813,16 (VJ: TEUR 1.172.060) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 30. April 2015	Grundkapital EUR 30. April 2015	Stück 30. April 2014	Grundkapital EUR 30. April 2014
Inhaberaktien	1.073.193.688	1.114.171.813,16	1.128.952.687	1.172.059.877,28
Summe	1.073.193.688	1.114.171.813,16	1.128.952.687	1.172.059.877,28

Das Eigenkapital zum 30. April 2015 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	30. April 2015	30. April 2014
Grundkapital	1.114.171.813,16	1.172.059.877,28
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	2.750.866.252,79	3.126.481.365,31
Gewinnrücklagen		
1) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	29.330.271,19
Rücklage für eigene Anteile	0,00	118.160.888,74
Bilanzgewinn	0,00	0,00
Eigenkapital	3.865.038.065,95	4.446.032.402,52

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die Rücklagen im unternehmensrechtlichen Einzelabschluss der IMMOFINANZ AG beinhalten gebundene Kapitalrücklagen aus Kapitalerhöhungen gemäß § 229 Abs. 2 Z 1 UGB sowie der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG. Die Veränderung der gebundenen Kapitalrücklagen beruht im Wesentlichen auf der Einziehung der eigenen Aktien aus der Sachdividende im Dezember 2014, welche IMMOFINANZ AG von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erhalten hat, i.H.v. EUR 11.653.283,10 und den gehaltenen eigenen Anteilen i.H.v. EUR 46.234.781,01 im März 2015. Zur Abdeckung des Bilanzverlusts wurde die Gewinnrücklage i.H.v. EUR 29.330.271,19 und die gebundene Kapitalrücklage i.H.v. EUR 433.503.794,77 (VJ: TEUR 891.298) aufgelöst.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen (EUR 284.115,95 VJ: TEUR 278) wurde versicherungsmathematisch mit einem Rechenzinssatz von 1,4% (VJ: 3%) und einem Pensionseintrittsalter von 62 Jahren für Männer ermittelt.

Die weiteren Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern i.H.v. EUR 34,4 Mio. (VJ: EUR 19,2 Mio.), Prüfungs-, Steuerberatung- und Rechtsberatungsaufwendungen i.H.v. EUR 1,0 Mio. (VJ: EUR 4,0 Mio.), Schätzgutachten i.H.v. EUR 0,5 Mio. (VJ: EUR 0,9 Mio.), Personal i.H.v. EUR 5,0 Mio. (VJ: EUR 6,7 Mio.) sowie Derivate i.H.v. EUR 5,6 Mio. (VJ: EUR 7,8 Mio.).

Verbindlichkeiten

Wandelanleihen

Zum 30. April 2015 hat die IMMOFINANZ AG zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 558,7 Mio. aushaftend.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeit Wandelanleihen nach Buchwerten stellt sich zum 30. April 2015 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2015	Davon Restlauf- zeit unter 1 Jahr	Davon Restlauf- zeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlauf- zeit über 5 Jahre	Buchwert 30. April 2014	Davon Restlauf- zeit unter 1 Jahr	Davon Restlauf- zeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlauf- zeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–17	53.040,5	243,0	52.797,5	0,0	68.078,3	68.078,3	0,0	0,0
Wandelanleihe 2011–18	518.096,6	518.096,6	0,0	0,0	518.298,9	3.178,9	515.120,0	0,0
Summe	571.137,1	518.339,6	52.797,5	0,0	586.377,2	71.257,2	515.120,0	0,0

Wandelanleihe 2007–2017, ISIN XS0332046043 (WA 2017)

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).

Mit Wirkung zum 19. November 2014 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2017. 137 Stück Wandelanleihen 2017 wurden von den Inhabern zur Rückzahlung gekündigt und der Betrag i.H.v. 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 43,8 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen. IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekauft WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio.

Wandelanleihe 2011–2018, ISIN XS0592528870 (WA 2018)

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 (und Aktien der BUWOG AG) bedient. Die Wandelanleihe 2018 hat daher zum 30. April 2015 ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 514,9 Mio. mit einer Put-Option der Inhaber am 8. März 2016. Da sich die Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG in der Folge positiv entwickelten und am 30. April 2015 mit EUR 2,68 bzw. EUR 18,09 schlossen, ist die Wandelanleihe 2018 zum Bilanzstichtag im Geld. IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekauft WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio.

Exchangeable (Umtauschanleihe)

Mit Wirkung vom 11. September 2014 platzierte die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG mit einem Volumen von 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 30. April 2015 waren insgesamt 2.258.428 Aktien der BUWOG AG verliehen.

Die Umtauschanleihe ist im Posten Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen mit einem Buchwert von EUR 375,7 Mio. enthalten. Da die Möglichkeit besteht, dass die Anleiheneigner von ihrem Umtauschrecht innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag Gebrauch machen, wird die Anleihe als kurzfristig ausgewiesen.

Im März 2015 wurde eine Wandlung des Exchangeable im Nominale von TEUR 100 vorgenommen und aus dem eigenen Bestand an BUWOG Aktien bedient. Am 30. April 2015 ist ein Nominale von EUR 374,9 Mio ausstehend.

Unternehmensanleihe

Weiters enthält dieser Posten eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 100,0 Mio. (2013/14: EUR 100,0 Mio.), einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 5,25%, welche im Juli 2012 begeben wurde.

Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2014/15

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden Wandlungsrechte für insgesamt 56.022 Stück Wandelanleihen WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 230.810,64 ausgeübt. Die Bedienung erfolgte mit eigenen Aktien der IMMOFINANZ AG (und Aktien der BUWOG AG).

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

In der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 212.804.717 auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 220.930.312,99 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 1,2 Mrd. auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 220.930.312,99 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen beschlossen, die von der Gesellschaft (i) auf Grundlage eines Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. September 2011 und/oder (ii) in der Hauptversammlung vom 27. September 2007 ausgegeben oder mit Umtauschrechten in junge Aktien ausgestattet wurden bzw. werden.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

Werte in EUR	30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	1.051.159.520,87	898.362.017,70	152.797.503,17	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.602.313,56	10.385.477,16	3.000.000,00	22.216.836,40
Erhaltene Anzahlungen	75.184,93	75.184,93	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.880.759,00	4.880.759,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.502.352.695,84	1.375.850.629,63	85.876.350,97	40.625.715,24
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.105.755,31	1.105.755,31	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	11.807.782,45	11.807.782,45	0,00	0,00
Summe	2.606.984.011,96	2.302.467.606,18	241.673.854,14	62.842.551,64

Werte in EUR	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	690.713.812,59	75.593.854,67	615.119.957,92	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.295.988,08	150.779.091,18	2.600.000,00	32.916.896,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.954.507,84	4.954.507,84	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	885.571.333,23	665.057.504,86	220.513.828,37	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	261.731.002,15	261.731.002,15	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.496.438,92	1.496.438,92	0,00	0,00
Summe	2.030.763.082,81	1.159.612.399,62	838.233.786,29	32.916.896,90

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen.

Finanzierung mit eigenen Aktien

Im Geschäftsjahr 2012/13 veräußerte und übertrug die IMMOFINANZ Group 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an Kreditinstitute und erhielt dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150,0 Mio. Aufgrund von Rückerwerbsrechten führte diese Transaktion bilanziell zu keiner Ausbuchung der eigenen Aktien, sondern zur Erfassung des Zuflusses als Finanzverbindlichkeit. Diese Finanzierung wurde im März 2015 zurückgeführt. Dadurch standen der IMMOFINANZ Group 101.605.741 Stück eigene Aktien wieder zur Verfügung. Im Geschäftsjahr wurden 55.758.999 Stück eigene Aktien eingezogen. Der Bestand an eigenen Aktien der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2015 betrug 80.561.942 Stück.

Die Rückführung der Finanzierungsverbindlichkeit i.H.v. EUR 150,0 Mio zuzüglich vereinbarter Zinsen wurde am 27. März 2015 durchgeführt und die zur Besicherung hinterlegten Aktien wurden zu diesem Stichtag von der Gesellschaft rückerworben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 982.076.169,60 (VJ: TEUR 380.604) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 519.991.457,40 (VJ: TEUR 504.655), welche sich im Wesentlichen auf einen noch nicht bezahlten Großmutterzuschuss gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH beziehen.

Die Position Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beinhaltet im Wesentlichen die Stundung der Wandelanleihe 2019 an die BUWOG AG i.H.v. EUR 0,00 (VJ: EUR 260 Mio) und die Zinsen für die Stundung der Wandelanleihe 2019 i.H.v. EUR 1.072.054,79 (VJ: TEUR 150).

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 dient der BUWOG Group 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 Zinsvereinbarung war marktüblich. Die Stundungsvereinbarung endete im Juni 2014. Die Wandelanleihe wurde im Jänner 2015 durch die BUWOG AG vorzeitig rückgeführt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend eine Verbindlichkeit an das Finanzamt i.H.v. EUR 11.232.810,37 (VJ: Forderung TEUR 6.450), welche im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam wird.

Haftungsverhältnisse

Es wurden von der IMMOFINANZ AG zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für (ehemalige) Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten i.H.v. EUR 7.619.929,94 (VJ: TEUR 84.525). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 82.035.761,00 (VJ: TEUR 106) und eine Garantie für Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zugunsten der Berlin Hyp i.H.v. EUR 0,00 (VJ: EUR 200,0 Mio) übernommen.

Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hat die Gesellschaft Verträge über folgende derivative Finanzinstrumente abgeschlossen:

Art	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	Net Present Value 30. April 2015
Swap	Deutsche Bank AG	EUR	159.794.155,68	31. Juli 2013–6. Oktober 2016	-4.842.747,53
Swap	Deutsche Bank AG	EUR	39.378.482,92	31. Juli 2013–6. Oktober 2016	-771.233,10
In den sonstigen Rückstellungen erfasst					-5.613.980,63

Im Juli 2015 wurden beide Derivate aufgelöst.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (Betrieb der ehem. IMMOEAST AG) erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Wirtschaftsjahr 2014/15 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG i.H.v. EUR 35.331.097,11 (Vj: Erlösabgrenzung TEUR 41.262) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Weiters wurde für das Wirtschaftsjahr 2013/14 eine Nachverrechnung für die Kostenumlage i.H.v. EUR 4.819.604,26 fakturiert.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen neben den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen i.H.v. EUR 649.272,01 (Vj: TEUR 1.655), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen i.H.v. EUR 17.188.532,73 (Vj: TEUR 10.124), Erträge aus Weiterverrechnungen i.H.v. EUR 2.318.373,03 (Vj: TEUR 854) sowie Kursgewinne i.H.v. EUR 21.231,79 (Vj: TEUR 345).

Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr 2014/15 EUR 25.702.052,15 (Vj: TEUR 27.888).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen i.H.v. EUR 36.489.688,02 (Vj: TEUR 2.793) vorgenommen.

Die weiteren wesentlichen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten i.H.v. EUR 4.469.216,48 (Vj: TEUR 13.737), Aufwendungen für Schätzgutachten i.H.v. EUR 1.033.184,67 (Vj: TEUR 1.564), Buchführungskosten i.H.v. EUR 330.030,82 (Vj: TEUR 862), Miet- und Leasingaufwand i.H.v. EUR 2.456.858,04 (Vj: TEUR 2.373) sowie Fahrt- und Reisespesen i.H.v. EUR 1.451.811,09 (Vj: TEUR 1.914).

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB verweist die Gesellschaft auf den Konzernabschluss www.IMMOFINANZ.com/de/investor-relations/berichte/.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im laufenden Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2013/14 EUR 289.575,00 (Vj: TEUR 300) ausbezahlt.

Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen wird eine Dividende der Tochtergesellschaft IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH i.H.v. EUR 30.000.000,00 (Vj: TEUR 0) sowie die Dividende 2014 der BUWOG AG i.H.v. EUR 31.318.628,04 (Vj: TEUR 0) gezeigt.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Treuhanderlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH i.H.v. EUR 1.891.587,73 (Vj: TEUR 2.346) sowie Zinsen aus Konzernforderungen i.H.v. EUR 10.977.228,51 (Vj: TEUR 13.732) und die Zinsen für die BUWOG Wandelschuldverschreibung 2019 i.H.v. EUR 9.162.865,02 (Vj: TEUR 150).

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH i.H.v. EUR 452.744.795,68 (Vj: TEUR 174.891) vorgenommen, siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Konzernforderungen i.H.v. EUR 24.092.574,97 (Vj: TEUR 27.648) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Anleihen i.H.v. EUR 32.522.651,55 (Vj: TEUR 32.102) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	2014/15	2013/14
Körperschaftsteuer	-385.000,00	-321.812,50
Körperschaftsteuer Vorjahre	-262.927,50	0,00
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	418.392,00	0,00
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-14.063.049,76	-9.039.016,80
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	10.497.549,26	36.492.224,12
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	7.516.556,25	0,00
Rückstellungsdotierung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	-6.489.705,76	-9.513.282,91
Bildungsprämie	0,00	953,34
Summe	-2.768.185,51	17.619.065,25

Im Steuerertrag des laufenden Geschäftsjahres sind u.a. aperiodische Effekte i.H.v. EUR 2.552.429,99 enthalten, die aus den nunmehr vorliegenden Körperschaftsteuerbescheiden bzw. Körperschaftsteuererklärungen der Gruppenmitglieder der Jahre 2011 bis 2014 resultieren. Daraus ergeben sich keine materiellen Folgeauswirkungen.

Vom Bilanzierungswahlrecht, gemäß § 198 Abs. 10 UGB aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerrechtlichen Ergebnis anzusetzen, wurde im Geschäftsjahr 2014/15 nicht Gebrauch gemacht.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 30. April 2015 beträgt TEUR 679 (Vj: TEUR 303).

Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsjahr 2013/14 eine Rückstellung für den Schlussausgleich für an die steuerliche Unternehmensgruppe (Gruppenträger: IMMOFINANZ AG) zugewiesene Verlustüberhänge von BUWOG Gesellschaften gebildet, die im Geschäftsjahr 2014/15 angepasst wurde.

5. Sonstige Angaben

Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 1 UGB.

Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlusts eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

Im Berichtszeitraum wurde eine Rückstellung i.H.v. EUR 6.489.705,76 für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe gebildet. Der Stand der Rückstellung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder zum 30. April 2015 beträgt EUR 16.002.988,57.

Weiters wurde die Rückstellung i.H.v. EUR 11,84 Mio für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe nicht gebildet, da die IMMOFINANZ daraus keine zukünftigen Steuerbelastungen erwartet.

In den Vorjahren hatte das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlusts des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein KöSt.-Satz von 12,5% angewandt wurde.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 Z 8b UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Risikomanagement

Allgemeines

Die IMMOFINANZ Group ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern der IMMOFINANZ Group.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die übrigen finanziellen Vermö-

genswerte und Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Finanzielles Risikomanagement

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen und diesen Risiken zurechenbaren Werten. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Developern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Asset Management laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies regelmäßig Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenausfallrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien („interest coverage ratio“ bzw. „debt service coverage ratio“) und ihre Marktwerte („loan-to-value ratio“) berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Das negative Working Capital zum 30. April 2015 gefährdet die Liquidität der Gesellschaft nicht. Diese wird mittels einer konzernweiten monatlich revolvingierenden Liquiditätsplanung und darauf abgestimmte Maßnahmen sichergestellt. Des Weiteren ist die kurzfristige Verbindlichkeit aus der Umtauschanleihe mit einem Volumen von EUR 374,9 Mio. mit rund 23,1 Mio. Aktien der BUWOG AG hinterlegt, welche im Finanzanlagevermögen ausgewiesen werden.

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzmäßiger und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursänderungen die Bewertungsergebnisse beeinflussen und zum anderen können diese die Vermögenslage der Unternehmen beeinflussen.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in EUR begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, die die IMMOFINANZ Group zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert, d.h. Hedge Accounting wird nicht angewendet.

Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienmärkte ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. Caps und Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert.

Der Marktwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte) zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ Group ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Mittelfristig wird ein ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV („Loan to Value“)-Verhältnis von 50,00% angestrebt.

Das Unternehmen unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014/15 fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement der IMMOFINANZ Group statt.

Rechtsstreitigkeiten

In diesem Kapitel wird der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionärinnen und Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (jetzt: Aviso Zeta AG) und/oder früheren Vorstandsmitgliedern des Konzerns stehen. Die angeführten Streitwerte beinhalten teilweise idente Sachverhalte und sind daher nicht einfach addierbar.

Gerichtliche Verfahren von Aktionärinnen und Aktionären gegen die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionärinnen und Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionärinnen und Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionärinnen und Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen zehn und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG – größtenteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2015 wurden 811 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 79 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 890 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 252,0 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen

Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten mehr oder weniger umfangreiche Beweisaufnahmen. In 74 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In einem weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In fünf Verfahren wurde der Klage gegen IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA stattgegeben. IMMOFINANZ AG und IMBEA haben gegen diese Urteile mit einer Ausnahme berufen bzw. Berufung angemeldet. Die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Wien (OLG Wien) werden in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 323 Verfahren beendet (ein rechtskräftiges klagsstattgebendes Urteil, 45 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 195 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 63 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2015 eingebrachten 890 Klagen die bisher beendeten 323 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2015:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in TEUR
IFAG	216	22.100,0
IMBEA	33	6.700,0
IFAG und IMBEA	318	215.600,0
Gesamt	567	244.400,0

Gerichtliche Verfahren von Aktionärinnen und Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta AG und Streitverkündigungen gegen die IMMOFINANZ AG/IMBEA

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionärinnen und Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2015 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 412 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 21 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und 56 Verfahren gegen die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündigungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in TEUR
Aviso Zeta	412	42.400,0
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32.300,0
Gesamt	641	74.700,0

Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionärinnen und Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der

Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionärinnen und Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionärinnen und Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete umfassende Stellungnahmen zu den Anträgen. Das Handelsgericht Wien hat das gesetzlich vorgesehene Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225g AktG) beauftragt. Das Gremium hat im April 2014 Dr. Hans Bodendorfer als Sachverständigen bestellt und mit einem Gutachten beauftragt, ob das festgesetzte Umtauschverhältnis der Sach- und Rechtslage entspricht und zu untersuchen, ob die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind. Das Gutachten wird bis Ende des Jahres erwartet.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionärinnen und Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionärinnen und Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungstichtag (28. April 2010). Vonseiten der IMMOFINANZ AG wurde optional das Recht zur Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt.

Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei im Zivilverfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA i.H.v. rund EUR 7,0 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag i.H.v. rund EUR 4,0 Mio. zugesprochen. Das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden ist weiterhin beim Obersten Gerichtshof anhängig. Dieser stellte zu einer Verfahrensfrage einen Aufhebungsantrag an den VfGH. Nach der Entscheidung des VfGH wird die Entscheidung des OGH für Sommer 2015 erwartet.

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Im Verfahren haben erst einige Parteieinvernahmen stattgefunden.

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10,0 Mio. Schadenersatz ein. In diesem Verfahren sind erste Zeugen- und Parteieinvernahmen durchgeführt worden, die nächste Tagsatzung findet Ende 2015 statt.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesonderter Prozess gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Durch mehrfachen Richterwechsel ist das Beweisverfahren noch nicht abgeschlossen.

Wie bereits oben angeführt beinhalten die Streitwerte teilweise idente Sachverhalte. Nach Einschätzung des voraussichtlichen Verfahrensausgangs wurden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für Prozesskosten in ausreichender Höhe bilanziert.

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten die Grundeigentumsverhältnisse betreffend auftreten.

Im Mai 2015 ist von den Aktionärinnen und Aktionären O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (mittelbar 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG) Feststellungs- und Anfechtungsklage beim Handelsgericht Wien gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. April 2015 erfolgten Wahlen von Herrn Mag. Horst Populorum und Herrn KR Wolfgang Schischek in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG erhoben worden. Bei den Wahlen kamen die von O1 und CA Immo vorgeschlagenen Kandidaten, Frau Dr. Tamara Gutmann und Herr Oliver Puhl, nicht zum Zug. IMMOFINANZ AG hat die Abweisung der Klage beantragt. Die Anfechtung wird mit der Satzungsbestimmung (§ 10 Abs. 5) begründet, nach der das „erste Amtsjahr“ bei Wahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung mit der nächsten ordentlichen Hauptversammlung endet. Mit dieser Bestimmung wird jedoch – entgegen dem Vorbringen der Kläger – die Zählung der Amtsjahre geregelt, nicht aber die Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung verkürzt. Mit der Anfechtung widersprechen O1/CA Immo auch ihren eigenen Wahlvorschlägen in der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. April 2015, die ebenfalls für eine Amtsperiode von dreieinhalb Jahren

erfolgten. O1/CA Immo machen weiters geltend, dass die weibliche Kandidatin nicht gewählt wurde. Das Gesetz hat aber mit Absicht keine Frauenquote eingeführt. Aus Sicht der IMMOFINANZ AG liegen keine Anfechtungsgründe vor.

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss / -fehlbetrag
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	30. April 2014	100%	3.496.414.222,00 EUR	12.755.235,95 EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30. April 2014	100%	200.080.633,08 EUR	-733.648,07 EUR
BUWOG AG, Wien	30. April 2014	45,56%	1.356.473.214,46 EUR	-1.196.224,42 EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2014	49%	1.780.157,59 EUR	1.659.157,59 EUR

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

	Stand 30. April 2015	Stand 30. April 2014
Angestellte	260	260
Gesamt	260	260

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	30. April 2015 EUR	30. April 2014 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	2.297.969,03	2.334
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	2.772.543,45	4.657

Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Dr. Oliver Schumy – Chief Executive Officer (bestellt ab 1. März 2015; CEO ab 1. Mai 2015)

Dr. Eduard Zehetner – Chief Executive Officer (bis 30. April 2015)

Mag. Birgit Noggler – Chief Financial Officer

Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2014/15 Vergütungen i.H.v. EUR 4,95 Mio. (2013/14: EUR 3,9 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse i.H.v. TEUR 74,5 (2013/14: TEUR 59,3) sowie Pensionskassenbeiträge i.H.v. TEUR 137,6 (2013/14: TEUR 149,2) geleistet. Die variablen Bezüge für das Geschäftsjahr 2014/15 betragen EUR 2,59 Mio.

Die Vereinbarung mit Dr. Eduard Zehetner sah vor, seinen variablen Prämienbestandteil mit 0,5% des Betrags der ausgeschütteten Dividende vor Kapitalertragsteuer zu bemessen. In Abweichung dazu hat der Aufsichtsrat beschlossen, Herrn Dr. Zehetner für die erfolgreiche Abspaltung der BUWOG für das Geschäftsjahr 2013/14 einen Bonus von EUR 1,2 Mio. sowie für das Geschäftsjahr 2014/15 einen Bonus von EUR 1 Mio. zu gewähren. Die im Geschäftsjahr 2014/15 dargestellten variablen Bezüge von Dr. Zehetner betreffen die Auszahlung der variablen Bezüge für beide Geschäftsjahre.

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS - Mitglied

Mag. Horst Populorum – Mitglied (seit 17. April 2015)

KR Wolfgang Schischek – Mitglied (seit 17. April 2015)

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Nikolaus Obermair Akad.BO (bis 17. November 2014)

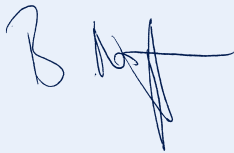
Mag. Mark Anthony Held

Mag. (FH) Philipp Obermair (seit 21. November 2014)

Carmen Balazs (seit 17. April 2015)

Wien, am 6. August 2015

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Stand 1. Mai 2014	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 30. April 2015
1. Markenrechte und Software	1.378.478,18	91.991,00	0,00	0,00	1.470.469,18
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.378.478,18	91.991,00	0,00	0,00	1.470.469,18
1. Bauten auf fremden Grund	1.762.050,50	0,00	0,00	0,00	1.762.050,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.521.017,53	495.568,72	292.287,00	0,00	1.724.299,25
Sachanlagen	3.283.068,03	495.568,72	292.287,00	0,00	3.486.349,75
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.530.629.580,21	10.680.000,00	1.065.000,00	7.078.334,05	5.547.322.914,26
2. Beteiligungen	702.167.201,66	0,00	148.353,97	0,00	702.018.847,69
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31	3.497.314,50	0,00	-7.078.334,05	4.548.013,76
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	7.078.334,05	0,00	0,00	-7.078.334,05	0,00
4. Eigene Anteile	118.160.888,74	142.634,80	118.303.523,54	0,00	0,00
Finanzanlagen	6.359.086.703,92	14.319.949,30	119.516.877,51	0,00	6.253.889.775,71
Summe Anlagevermögen	6.363.748.250,13	14.907.509,02	119.809.164,51	0,00	6.258.846.594,64

Werte in EUR	Abschreibung	Buchwert		Abschreibung	Zuschreibungen
	Kumuliert	30. April 2015	30. April 2014	Laufendes Jahr	Laufendes Jahr
1. Markenrechte und Software	1.049.128,32	421.340,86	691.769,59	362.419,73	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.049.128,32	421.340,86	691.769,59	362.419,73	0,00
1. Bauten auf fremden Grund	690.166,84	1.071.883,66	1.253.047,01	181.163,35	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	990.060,67	734.238,58	638.141,44	399.471,58	0,00
Sachanlagen	1.680.227,51	1.806.122,24	1.891.188,45	580.634,93	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.009.719.084,26	4.537.603.830,00	4.973.655.291,63	452.744.795,68	0,00
2. Beteiligungen	0,00	702.018.847,69	702.167.201,66	0,00	0,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.302,00	4.546.711,76	8.129.033,31	1.302,00	0,00
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	7.078.334,05	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	0,00	0,00	118.160.888,74	0,00	0,00
Finanzanlagen	1.009.720.386,26	5.244.169.389,45	5.802.112.415,34	452.746.097,68	0,00
Summe Anlagevermögen	1.012.449.742,09	5.246.396.852,55	5.804.695.373,38	453.689.152,34	0,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014/15

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11. Die IMMOFINANZ AG (in der Folge IMMOFINANZ) ist das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns, auch IMMOFINANZ Group genannt. Die Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Die IMMOFINANZ notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 30. April 2015 waren 1.073.193.688 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 2,678 am Ende des Geschäftsjahres 2014/15 rund EUR 2,87 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Der Gesellschaft ist auf Basis der ihr zugegangenen Meldungen bekannt, dass die Fries-Gruppe (FRIES Familien-Privatstiftung sowie die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries) per 30. April 2015 direkt und indirekt über 6% der Aktien (6,5% der Aktien) besessen haben. Gemäß Mitteilung vom 28. April 2015 halten O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH, eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, direkt oder aufgrund wechselseitiger Zurechnung gemäß § 92 Z 7 BörseG, insgesamt 61.133.364 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 5,7% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG.

B. Tätigkeit

Über die IMMOFINANZ Group

Die IMMOFINANZ Group ist ein gewerblicher Immobilienkonzern mit Fokus auf Europa. Seit seiner Gründung im Jahr 1990 hat das Unternehmen ein hochwertiges Portfolio aufgebaut, mit derzeit mehr als 470 Immobilien und einem Buchwert von rund EUR 6,7 Mrd. Die IMMOFINANZ Group fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel, Büro und Logistik in acht regionalen Kernmärkten: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland.

Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien in den Kernmärkten. Ziel ist die Schaffung eines diversifizierten, risikooptimierten und nachhaltigen Bestandsimmobilienportfolios.

Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet.

C. Geschäftsverlauf

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Bilanzsumme beträgt EUR 6.527.048.981,53. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.945.976,89 reduziert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der Anteile an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und als gegenläufigen Effekt dazu auf die Ausgabe der Umtauschanleihe zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 59,22% (VJ: 68,10%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014/15 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR -462.834.065,96 (2013/14: TEUR -153.233). Dies ist im Wesentlichen auf die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR 25.340 (VJ: TEUR -109.893). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 27.208 (VJ: TEUR 280.787). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 56.420 (VJ: TEUR 11.541). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -58.287 (VJ: TEUR -402.221) und beruht im Wesentlichen auf der Aufnahme einer Anleihe, der Rückführung der Finanzierung mit eigenen Anteilen und aus der Rückführung von Verbindlichkeiten an verbundenen Unternehmen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien von 363 auf 330 gesenkt. Dieser Rückgang ist auf Verkäufe sowie die erstmalige Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 zurückzuführen. Damit einhergehend reduzierte sich die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien von 3.825 Mio. m² auf 3.279 Mio. m².

Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	in TEUR	Vj in TEUR
Jahresfehlbetrag	-462.834	-153.233
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	943	814
Abschreibungen auf Finanzanlagen	452.746	174.891
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	1.065	0
Veränderung Forderungswertberichtigungen	22.274	-11.815
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	13.121	19.718
Veränderung der Forderungen	-28.107	233.275
Veränderung der Verbindlichkeiten	24.997	-14.066
Veränderung der Rückstellungen	3.686	30.385
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	-684	818
Operativer Cashflow	27.208	280.787
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögenstätigkeiten und Sachanlagen	-588	-608
Investitionen in Finanzanlagen	-14.177	-81.532
Forderungen Darlehen	71.185	58.723
Rückkauf Wandelanleihe	260.000	0
Investition in Wandelanleihe	-260.000	0
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	0	29
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	0	34.929
Summe	56.420	11.541
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite und Anleihen	209.924	-120.333
Rückkauf Wandelanleihen	43	93.454
Verbindlichkeiten Darlehen	-268.254	-212.680
Ausschüttungen	0	-162.663
Summe	-58.287	-402.221
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	25.340	-109.893
Veränderung Finanzmittelbestand		
Am Anfang der Periode	1.355	111.248
Am Ende der Periode	26.695	1.355
Summe	25.340	-109.893

D. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 29. Juli 2015 fand das Signing zum Verkauf der assoziierten TriGránit Holding Ltd. statt. Die TriGránit Holding ist mit ihren Tochterunternehmen vorrangig in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien in Zentral- und Osteuropa sowie Russland tätig. Der Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Einzelhandel und Büro. Die Entscheidung zur Veräußerung ist der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ Group und der Bereinigung der Beteiligungsstruktur um nicht-strategische Minderheitsbeteiligungen geschuldet. Der Transaktionspreis wurde werterhellend bei der Bewertung der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen zum Bilanzstichtag berücksichtigt.

E. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2015 EUR 1.114.171.813,16 (30. April 2014: EUR 1.172.059.877,28). Dieses Grundkapital ist in 1.073.193.688 (30. April 2014: 1.128.952.687) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft sind auf Inhaber lautende, nennbetragslose Stückaktien, die gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte berechtigen. Jede Inhaberaktie gewährt eine Stimme.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionärinnen und Aktionären bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a Abs. 1 Z 4 UGB.

Die Entwicklung der Aktienzahl hat sich im Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt dargestellt:

	Stück Aktien	Differenz	Sachverhalt
30. April 14	1.128.952.687		
Dezember 14	1.117.728.000	11.224.687	Einziehung eigener Aktien
März 15	1.073.193.688	44.534.312	Einziehung eigener Aktien
30. April 15	1.073.193.688		

Wandelanleihen

Wandelanleihe 2007–2017, ISIN XS0332046043 (WA 2017)

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).

Mit Wirkung zum 19. November 2014 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2017. 137 Stück Wandelanleihen 2017 wurden von den Inhabern zur Rückzahlung gekündigt und der Betrag i.H.v. 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 43,8 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen. IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekauft WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio.

Wandelanleihe 2011–2018, ISIN XS0592528870 (WA 2018)

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 (und Aktien der BUWOG AG) bedient. Die Wandelanleihe 2018 hat daher zum 30. April 2015 ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 514,9 Mio. mit einer Put-Option der Inhaber am 8. März 2016. Da sich die Aktienkurse der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG in der Folge positiv entwickelten und am 30. April 2015 mit EUR 2,68 bzw. EUR 18,09 schlossen, ist die Wandelanleihe 2018 zum Bilanzstichtag im Geld. IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekauft WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio.

Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2014/15

Im Geschäftsjahr 2014/15 wurden Wandlungsrechte für insgesamt 56.022 Stück Wandelanleihen WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 230.810,64 ausgeübt. Die Bedienung erfolgte mit eigenen Aktien der IMMOFINANZ AG (und Aktien der BUWOG AG).

Zusammenfassung der Entwicklung der Nominalwerte der Wandelanleihen im Geschäftsjahr 2014/15:

	ISIN	Nominale per 30. April 2014 in TEUR	Wandlungen 2014/15 in TEUR	Tilgungen 2014/15 in TEUR	Nominale per 30. April 2015 in TEUR
WA 2017	XS0332046043	57.500,0	0,0	-13.700,0	43.800,0
WA 2018	XS0592528870	515.120,0	-230,8	0,0	514.889,1
Summe		572.620,0			558.689,1

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

In der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2011 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 212.804.717 auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 220.930.312,99 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss jeweils auch in mehreren Tranchen bis zu einem Gesamtnennbetrag von insgesamt EUR 1,2 Mrd. auszugeben. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 220.930.312,99 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen beschlossen, die von der Gesellschaft (i) auf Grundlage eines Beschlusses der Hauptversammlung vom 28. September 2011 und/oder (ii) in der Hauptversammlung vom 27. September 2007 ausgegeben oder mit Umtauschrechten in junge Aktien ausgestattet wurden bzw. werden.

Eigene Aktien

Erwerbe und Einziehung von eigenen Aktien in Geschäftsjahren vor dem Berichtszeitraum (GJ 2014/15)

Erwerbe von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2010/11 aufgrund der Vereinbarungen zum „IBAG Bond“ und Aviso Zeta

Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hat am 23. August 2010 im Zuge des Closings der Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ Group und Constantia Packaging B.V. zum sogenannten „IBAG Bond“ (EUR 512,0 Mio.) 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie von EUR 2,75 erworben. Weiter hat die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH 2.066.020 Stück IMMOFINANZ-Aktien von der Aviso Zeta AG (nunmehrige 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) am 29. September 2010 zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie i.H.v. EUR 2,708 pro Aktie gekauft.

Die insgesamt von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erworbenen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien umfassen einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 59.250.607,08, das entspricht 5,32% des Grundkapitals zum 30. April 2015.

Durch den Erwerb sämtlicher Aktien der Aviso Zeta AG durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Dezember 2010 erfolgte mittelbar ein Erwerb von sechs Stück auf Inhaber lautende Aktien (ehemalige Namensaktien) der IMMOFINANZ AG. Die sechs IMMOFINANZ-Aktien entsprechen einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6,23.

Sämtliche Erwerbe erfolgten auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Aktienrückkaufprogramm 2010/11

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2010/11 hat die IMMOFINANZ AG 47.350.248 Stück eigene Aktien erworben (Gesamtkaufpreis EUR 145.755.598,48, anteiliger Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 49.158.238,87, entsprechend 4,41% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015).

Aktienrückkaufprogramm 2012/13

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2012/13 sind insgesamt 20.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG erworben worden (Gesamtkaufpreis von EUR 62.361.443,45, anteiliger Betrag am Grundkapital EUR 20.763.666,91, entsprechend 1,86% des Grundkapitals zum 30. April 2015).

Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit eigenen Aktien

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 30. September 2014 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionärinnen und Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 30. September 2014 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionärinnen und Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Rückführung der Finanzierung mit eigenen Aktien

Die Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien sind im Geschäftsjahr 2014/15 rückgeführt worden. Dabei hat die Gesellschaft am 27. März 2015 insgesamt 101.605.741 Stück eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 105.485.388,09, entsprechend 9,47% des Grundkapitals zum 30. April 2015, erworben.

57.071.429 Stück der rückerworbenen Aktien, die aus dem Bestand der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH stammen, sind gemäß den zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH vereinbarten Finanzierungsbedingungen wieder an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH rückübertragen worden.

Einziehungen von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2014/15

Die Gesellschaft hat mit Wirkung zum 17. Dezember 2014 insgesamt 11.224.687 Stück eigene Aktien eingezogen. Die Einziehung erfolgte auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. September 2014 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG. Die eingezogenen Aktien stammen aus dem Aktienrückkaufprogramm 2012/13 und sind – nach der konzerninternen Veräußerung an die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH – nunmehr zur Einziehung durch Sachausschüttung an die Gesellschaft übertragen worden. Durch die Einziehung ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) um EUR 11.653.283,10 herabgesetzt worden.

Mit Wirkung zum 27. März 2015 sind weitere 44.534.312 Stück eigene Aktien – nach Rückerwerb im Zuge der Rückführung der Finanzierungsgeschäfte – entsprechend einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 46.234.781,01 von der Gesellschaft eingezogen worden. Die eingezogenen eigenen Aktien stammen zum Teil aus dem Aktienrückkaufprogramm 2010/11 und 2012/13. Durch die Einziehung der Aktien ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) entsprechend um EUR 46.234.781,01 herabgesetzt worden und beträgt nunmehr EUR 1.114.171.813,16 und ist zerlegt in 1.073.193.688 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Aktienrückkaufprogramm 2014–2015

Im Zuge des Aktienrückkaufprogramms 2014/15 sind insgesamt 10.167.053 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG rückerworben worden. Das Aktienrückkaufprogramm erfolgte auf Grundlage der von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 30. September 2014 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien zu erwerben. Das Aktienrückkaufprogramm ist zwischen 23. Dezember 2014 und 6. März 2015 durchgeführt worden. Die Aktien sind von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, zu einem Durchschnittspreis von EUR 2,26 pro Aktie erworben worden. Der Gesamtkaufpreis betrug EUR 23.014.581,16. Der anteilige Betrag dieser Aktien am Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt EUR 10.555.265,10, das entspricht 0,95% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015.

Aktienrückkaufprogramm 2015

Ein weiteres Aktienrückkaufprogramm ist am 1. April 2015 gestartet worden. Das Aktienrückkaufprogramm erfolgte auf Grundlage der von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 30. September 2014 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien zu erwerben. Im Berichtszeitraum sind von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, zum Stichtag 30. April 2015 insgesamt 13.323.454 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 37.238.886,08 erworben worden. Der anteilige Betrag dieser Aktien am Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt EUR 13.832.188,04, das entspricht 1,24% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015.

Überblick zum Bestand an eigenen Aktien:

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2015 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2015 in %	Kauf-/ Verkaufspreis in EUR
August 2010	55.005.409	Erwerb gemäß Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „JBAG Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	5,13%	151.264.874,75 (konzerninterne Verrechnung)
September 2010	2.066.020	Erwerb zur Beendigung der Bankgeschäftstätigkeit der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,19%	5.594.782,16
Dezember 2010	6	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00%	1,00
Nov. 2010– Mär. 2011	47.350.248	Aktienrückkaufprogramm 2010/11 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,41%	145.755.598,48
Oktober 2012	-11.526.415	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.966.532,08	-1,07%	n.a.
Okt. 2012– Feb. 2013	20.000.000	Aktienrückkaufprogramm 2012/13 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,86%	62.361.443,45
Jänner 2013	-101.605.741	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-105.485.388,09	-9,47%	150.000.000,00 (Finanzierungsvaluta)
Oktober 2014	-64.834	Bedienung WA 2018	-67.309,58	-0,01%	142.634,80
Dezember 2014	-11.224.687	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.653.283,10	-1,05%	n.a.
Dez. 2014– März 2015	10.167.053	Aktienrückkaufprogramm 2014/15 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	10.555.265,10	0,95%	23.014.581,67
März 2015	101.605.741	Rückerwerb zur Finanzierung eingesetzter eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	105.485.388,09	9,47%	150.000.000,00 (Finanzierungsvaluta)
März 2015	-44.534.312	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-46.234.781,01	-4,15%	n.a.
April 2015– (laufend)	13.323.454	Aktienrückkaufprogramm 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	13.832.188,04	1,24%	37.238.886,08
IMMOFINANZ Group gesamt April 2015	80.561.942		83.638.066,45	7,51%	n.a.

Zum 30. April 2015 hält die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) als zivilrechtliche Eigentümerin insgesamt 80.561.936 Stück eigene Aktien. Sechs Stück eigene Aktien werden von Aviso Zeta AG, ebenso eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, gehalten. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese in Summe 80.561.942 Stück Aktien insgesamt EUR 83.638.066,45, das entspricht 7,51% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2015.

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 30. September 2014 wurde der Vorstand bis zum 29.01.2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 234.411.975,04 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Bezugsrechtsausschluss ausgenutzt werden und zwar (i) bei Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Ausnutzungszeitpunkt und (ii) bei Sacheinlagen, Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder Ausgleich von Spitzenbeträgen. Insgesamt darf das genehmigte Kapital unter Bezugsrechtsausschluss bis zu 20% des Grundkapitals der Gesellschaft bei Ausübung ausnutzen. Auf diese Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die aufgrund einer während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind.

Kontrollwechselbestimmungen („Change of Control“)

Wandelanleihen

Die Emissionsbedingungen der WA 2017 sowie WA 2018 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibungen, im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die IMMOFINANZ AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der WA 2017 sowie WA 2018 enthalten.

Unternehmensanleihe 2017

Die IMMOFINANZ AG hat im Juli 2012 die 5,25% 2012–2017 Teilschuldverschreibungen (ISIN AT0000A0VDP8) („Unternehmensanleihe 2017“) im Gesamtvolumen von EUR 100,0 Mio. begeben. Die Laufzeit der Anleihe 2017 beträgt fünf Jahre (3. Juli 2012 bis 2. Juli 2017). Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, falls ein Kontrollwechsel erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der IMMOFINANZ AG führt, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen.

Umtauschanleihe 2019

Die Emissionsbedingungen der UA 2019 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibung, im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die IMMOFINANZ AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen oder das Recht, an Zahlung statt BUWOG-Aktien anzudienen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der UA 2019 enthalten.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen.

Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihrem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus gibt es keine bedeutenden Vereinbarungen, die im Falle eines Kontrollwechsels in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

Nach § 21 der Satzung der IMMOFINANZ AG beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

Bei Stimmgleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung der IMMOFINANZ AG die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Bedeutende Beteiligungen

Gemäß börserechtlichen Stimmrechtsmeldungen und Directors' Dealings-Meldungen halten die FRIES Familien-Privatstiftung sowie die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und Mitglieder der Familie Fries (zusammen „Fries-Gruppe“) direkt und über ihre Beteiligungsgesellschaften gemeinsam 69.781.813 IMMOFINANZ-Aktien und damit eine Beteiligung von 6,5%.

Gemäß Mitteilung vom 28. April 2015 halten O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH, eine indirekte 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, direkt oder aufgrund wechselseitiger Zurechnung gemäß § 92 Z 7 BörseG, insgesamt 61.133.364 IMMOFINANZ-Aktien, entsprechend einem Anteil von rund 5,7% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG.

F. Forschung und Entwicklung

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

G. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

H. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

Risikomanagement

Als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler ist die IMMOFINANZ Group in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Chancen und Risiken ausgesetzt. Mit einem aktiven Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden. Ziel ist es, gewerbliche Immobilien in den Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik zu bewirtschaften, zu entwickeln und zyklusoptimiert zu verkaufen. Der geografische Fokus liegt auf acht Kernländern: Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Russland.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken Maßnahmen zur Optimierung des Internen Kontrollsystems (IKS) gesetzt.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind unternehmensstrategischer, finanzieller sowie markt- und immobilienpezifischer Natur. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus (Re-)Finanzierungen, aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Betreffend die finanziellen Risikofaktoren verweisen wir auf den Anhang.

Markt- und immobilienpezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung in den einzelnen Ländern bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko, die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

Unternehmensstrategische Risiken

Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ Group, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Die IMMOFINANZ Group verfügt dementsprechend über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Nach Abspaltung der BUWOG AG Ende April 2014 hat sich die geografische Portfolioaufteilung stärker in Richtung Osteuropa verschoben, Russland ist nunmehr der größte Einzelmarkt der IMMOFINANZ Group. In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken: Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am Verkehrswert mehr als 15% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Immobilien in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 26,4% des gesamten Immobilienvermögens beträgt.

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die IMMOFINANZ Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die IMMOFINANZ Group auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen.

Die Compliance-Richtlinie der IMMOFINANZ Group stellt die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicher. Zu diesem Zweck wurden u.a. die Compliance-Organisation definiert sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden laufend eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Prozesse zur Evaluierung von operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich angewandt und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen und bei Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. Die IMMOFINANZ Group überwacht die Einhaltung dieser Covenants permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen.

Marktumfeldrisiko und immobilisenspezifische Risiken

Branchen- und Marktumfeldrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist derzeit hauptsächlich in drei gewerblichen Assetklassen investiert. Abgesehen davon, dass mit jeder Assetklasse spezifische Risiken einhergehen, ist der Konzern Risikofaktoren ausgesetzt, die von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängen.

Diese Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien (Wertänderungsrisiko), auf die Ergebnisse, auf die Entwicklungspläne und auf die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Das Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group beinhaltet Verkäufe und Zukäufe von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Kommen einzelne Transaktionsmärkte zum Erliegen (Transaktionsrisiko), könnten die vorgesehenen weiteren Portfoliooptimierungen und -bereinigungen nicht oder nur zeitlich verzögert umsetzbar sein. Die Transaktionsvolumina bestätigen allerdings die Erholung des Immobilienmarkts in Europa. Laut CBRE erhöhte sich das gewerbliche Transaktionsvolumen in Europa im Jahr 2014 um 35,2% gegenüber dem Vorjahr auf EUR 223,4 Mrd. In den CEE-Ländern exkl. Russland wurden 2014 Immobilien im Wert von rund EUR 7,57 Mrd. (plus 25,1% im Vergleich zu 2013) gehandelt. Die Renditen sind in West- und Osteuropa weiterhin auf niedrigem Niveau. Die Risikobereitschaft der Investoren hat sich erhöht, Investoren auf der Suche nach höheren Renditen setzen zusehends auf renditestärkere Assetklassen wie etwa Logistik oder Retail.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko korreliert in hohem Ausmaß mit der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in den einzelnen Ländern. Eine Verschlechterung der Wirtschaftslage kann zu geringerer Nachfrage der Mieter nach Flächen bzw. dazu führen, dass Mietverträge nicht verlängert werden und der Leerstand steigt.

Auch die Konkurrenzsituation hat Auswirkungen auf die Vermietung. Eine hohe Neuproduktion an Flächen, die nicht vom Markt absorbiert werden, kann die Mietpreise unter Druck bringen bzw. zur Folge haben, dass bestehende Verträge nicht verlängert werden und Mieter in neue Gebäude abwandern. Bei Mietvertragsverlängerungen können notwendige Mietreduktionen bzw. höhere finanzielle Anreize zu einer Ertragsminderung führen.

Die um Akquisitionen, Verkäufe und Fertigstellungen bereinigten Mieterlöse der IMMOFINANZ Group sanken im Geschäftsjahr 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr um 10,0% auf EUR 387,2 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die aktuelle Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren temporäre Mietreduktionen gewährt. Im Jahresvergleich sind die bereinigten Mieterlöse aus Russland temporär um EUR -36,3 Mio. auf EUR 127,2 Mio. gesunken. In Prag und Warschau kamen hohe Volumina an Neufächen auf den Büromarkt, was zu einem gestiegenen Leerstand in einigen Büroimmobilien führte.

Um das Inflationsrisiko zu minimieren, sind in den Standardmietverträgen der IMMOFINANZ Group Wertsicherungsklauseln vorgesehen.

Die IMMOFINANZ Group unterliegt einem Ausfallrisiko durch die Mieter. Konzernrichtlinien sehen vor, dass für künftige Mieter eine Bonitätsprüfung durchgeführt werden muss, zusätzlich werden Sicherheitsleistungen gefordert. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Mieter in Verzug gerät. Dies ist vor allem in Russland im Laufe des Geschäftsjahrs 2014/15 der Fall gewesen. Sämtliche offene Forderungen werden quartalsweise bewertet.

In Russland hat die IMMOFINANZ Group im Dezember 2014 allen Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren, mit denen zu diesem Zeitpunkt keine individuelle Vereinbarung bestanden hat, eine allgemeine und für drei Monate gültige Wechselkursfixierung der Mietzahlungen angeboten. Bedingung war, dass allfällige Außenstände beglichen werden müssen. Aufgrund der kurzfristig unveränderten wirtschaftlichen Situation kam es unter Auflagen zu befristeten Verlängerungen bestehender Mietreduktionen und neuerlichen Wechselkursfixierungen.

Risiken aus der Immobilienentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen. Dazu zählen etwa Verzögerungen bei Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren.

ren oder bei Kreditvergaben, Probleme mit General- oder Subunternehmern, Baumängel sowie fehlende Nachfrage nach Mietflächen aufgrund herrschender Marktbedingungen oder unerwarteter Ereignisse. Verzögerungen während der Bauphase oder bei der Erstvermietung können negative Auswirkungen auf das Ergebnis aus der Immobilienvermietung haben.

Die IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

Immobilienbewertungsrisiko

Verändern sich makroökonomische Rahmenbedingungen oder bestimmte immobilienpezifische Faktoren, so besteht das Risiko von deutlichen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Negative Marktwertveränderungen können das Konzernergebnis beeinflussen und das Eigenkapital reduzieren. Viele Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, liegen dabei außerhalb des Einflussbereichs der IMMOFINANZ Group.

Das Geschäftsjahr 2014/15 zeigt eine gesamte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens von EUR -312,3 Mio. Diese betrifft mit EUR -197,0 Mio. das Russland-Portfolio, wobei vor allem temporär niedrigere Mieterlöse sowie ein Anstieg der Bewertungszinssätze ausschlaggebend waren. Weiters ergaben sich Wertänderungen einiger osteuropäischer Büroimmobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren. In Polen wirkte sich zudem die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre auf die allgemeine Marktsituation aus und hatte einen steigenden Leerstand zur Folge.

Durch eine sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken teilweise ausgeglichen werden. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Teil der Strategie der IMMOFINANZ Group ist es, sämtliche Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien zu erkennen und in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen zu bewerten.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist die IMMOFINANZ Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien sowie Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture- bzw. Development-Partnern. Rechtsgeschäfte der IMMOFINANZ Group werden grundsätzlich von der konzerneigenen Rechtsabteilung unterstützt, bei Bedarf auch unter Zuhilfenahme externer Experten.

Die Ergebnisse von gegenwärtig anhängigen bzw. künftigen Verfahren lassen sich nicht mit Sicherheit voraussehen. Aufgrund von Vergleichsvereinbarungen, gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen können Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch bestehende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf die Ergebnisse der IMMOFINANZ Group haben können.

Umweltrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist Umweltrisiken und dem Risiko von Katastrophen ausgesetzt. Naturkatastrophen und extreme Wettereinwirkungen, wie beispielsweise Erdbeben, Überflutungen, Sturm und Hagel, können erhebliche Schäden an in Bau befindlichen und bereits fertiggestellten Immobilien verursachen. Solche Schäden können auch durch von Menschen verursachte Katastrophen, wie beispielsweise nukleare Störfälle, hervorgerufen werden.

Um sich gegen wesentliche Schadensereignisse aus diesen Risiken zu schützen, schließt die IMMOFINANZ Group Versicherungen entweder auf Konzernebene (diverse Haftpflichtversicherungen) oder auf Entwicklungsprojekt- bzw. Bestandsimmobilienebene ab. Durch Bestandsversicherungen sind teilweise oder gänzliche Zerstörungen und Beschädigungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Schäden gegenüber Dritten (Haftpflicht) sowie eventuelle Mietausfälle (optional) im Rahmen eines versicherten Sachschadens abgedeckt. Bauwesenversicherungen (Construction Allrisk, CAR) decken in der Regel diese Bereiche für in Bau befindliche Gebäude oder Gebäudeteile (Bauwesen) ab, die Versicherung gegen einen eventuellen Verdienstentgang (Advanced Loss of Profit, ALOP) ist optional.

Die IMMOFINANZ Group evaluiert periodisch das Ausmaß ihres Versicherungsschutzes nach den Kriterien Risiko, Kosten und Verfügbarkeit. Trotz allem besteht die Möglichkeit, dass Risiken von der Versicherungsdeckung nicht oder nicht ausreichend umfasst sind. Im Geschäftsjahr 2014/15 war die IMMOFINANZ Group mit keinen wesentlichen Schadensereignissen konfrontiert, die durch Umweltrisiken oder nicht vorhandenen bzw. nicht ausreichenden Versicherungsschutz entstanden sind.

Steuerliche Risiken

Die IMMOFINANZ Group unterliegt als international tätiger Immobilienkonzern einer Vielzahl nationaler Steuersysteme, die laufend Änderungen erfahren, etwa hinsichtlich immobilienbezogener Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern. Außergewöhnliche Steuerbelastungen können die Folge sein und stellen damit ein Ertragsrisiko dar. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren wird in ausreichender Höhe bilanzielle Vorsorge getroffen.

BUWOG-Beteiligung

Nach der mehrheitlichen Abspaltung und dem erfolgreichen Börsengang der früheren Wohnimmobilientochter BUWOG Ende des Geschäftsjahres 2013/14 hält die IMMOFINANZ Group einen 49%-Anteil an der BUWOG. Die Aktie der BUWOG AG ist per 30. April 2015 im Prime-Segment der Wiener Börse notiert. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler ist die BUWOG ebenfalls unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, wobei finanzielle, markt- und immobilien spezifische zu den bedeutendsten Risikofaktoren zählen.

Am 11. September 2014 hat die IMMOFINANZ AG eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG im Volumen von EUR 375,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 11. September 2019 begeben. Die Umtauschanleihe 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 i.H.v. EUR 0,69 wurde der Umtauschpreis mit Wirkung ab dem 15. Oktober 2014 auf EUR 16,26 angepasst.

Aktie und Umtauschanleihe unterliegen Marktpreisrisiken.

Rechtsstreitigkeiten

In diesem Kapitel wird im Wesentlichen der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionärinnen und Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und/oder früheren Vorstandsmitgliedern des Konzerns stehen. Die angeführten Streitwerte beinhalten teilweise idente Sachverhalte und sind daher nicht einfach addierbar.

Gerichtliche Verfahren von Aktionärinnen und Aktionären gegen IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionärinnen und Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionärinnen und Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionärinnen und Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen zehn und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG – größtenteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2015 wurden 811 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG, wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde, und 79 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 890 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 252,0 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten mehr oder weniger umfangreiche Beweisaufnahmen. In 74 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In einem weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In fünf Verfahren wurde der Klage gegen IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA stattgegeben. IMMOFINANZ AG und IMBEA haben gegen diese Urteile mit einer Ausnahme berufen bzw. Berufung angemeldet. Die Entscheidungen des Oberlandesgerichts Wien (OLG Wien) werden in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 323 Verfahren beendet (ein rechtskräftiges klagsstattgebendes Urteil, 45 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 195 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 63 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2015 eingebrachten 890 Klagen die bisher beendeten 323 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2015:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	216	22,1
IMBEA	33	6,7
IFAG und IMBEA	318	215,6
Gesamt	567	244,4

Gerichtliche Verfahren von Aktionärinnen und Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta AG und Streitverkündigungen gegen die IMMOFINANZ AG/IMBEA

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionärinnen und Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2015 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 412 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 21 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und 56 Verfahren gegen die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündigungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	412	42,4
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32,3
Gesamt	641	74,7

Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit IMMOFINANZ AG

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionärinnen und Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionärinnen und Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionärinnen und Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete umfassende Stellungnahmen zu den Anträgen. Das Handelsgericht Wien hat das gesetzlich vorgesehene Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225g AktG) beauftragt. Das Gremium hat im April 2014 Dr. Hans Bodendorfer als Sachverständigen bestellt und mit einem Gutachten beauftragt, ob das festgesetzte Umtauschverhältnis der Sach- und Rechtslage entspricht und zu untersuchen, ob die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind. Das Gutachten wird bis Ende des Jahres erwartet.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionärinnen und Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionärinnen und Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich

Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungstichtag (28. April 2010). Vonseiten der IMMOFINANZ AG wurde optional das Recht zur Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt.

Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei im Zivilverfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA i.H.v. rund EUR 7,0 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag i.H.v. rund EUR 4,0 Mio. zugesprochen. Das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden ist weiterhin beim Obersten Gerichtshof anhängig. Dieser stellte zu einer Verfahrensfrage einen Aufhebungsantrag an den VfGH. Nach der Entscheidung des VfGH wird die Entscheidung des OGH für Sommer 2015 erwartet.

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Im Verfahren haben erst einige Parteieinvernahmen stattgefunden.

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10,0 Mio. Schadenersatz ein. In diesem Verfahren sind erste Zeugen- und Parteieinvernahmen durchgeführt worden, die nächste Tagsatzung findet Ende 2015 statt.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Durch mehrfachen Richterwechsel ist das Beweisverfahren noch nicht abgeschlossen.

Wie bereits oben angeführt beinhalten die Streitwerte teilweise idente Sachverhalte. Nach Einschätzung des voraussichtlichen Verfahrensausgangs wurden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für Prozesskosten in ausreichender Höhe bilanziert.

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten die Grundeigentumsverhältnisse betreffend auftreten.

Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen verweisen wir auf die Haftungsverhältnisse im Anhang.

Im Mai 2015 ist von den Aktionärinnen und Aktionären O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (mittelbar 100%-Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG) Feststellungs- und Anfechtungsklage beim Handelsgericht Wien gegen die in der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft vom 17. April 2015 erfolgten Wahlen von Herrn Mag. Horst Populorum und Herrn KR Wolfgang Schischek in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG erhoben worden. Bei den Wahlen kamen die von O1 und CA Immo vorgeschlagenen Kandidaten, Frau Dr. Tamara Gutmann und Herr Oliver Puhl, nicht zum Zug. IMMOFINANZ AG hat die Abweisung der Klage beantragt. Die Anfechtung wird mit der Satzungsbestimmung (§ 10 Abs. 5) begründet, nach der das „erste Amtsjahr“ bei Wahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung mit der nächsten ordentlichen Hauptversammlung endet. Mit dieser Bestimmung wird jedoch – entgegen dem Vorbringen der Kläger – die Zählung der Amtsjahre geregelt, nicht aber die Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Hauptversammlung verkürzt. Mit der Anfechtung widersprechen O1/ CA Immo auch ihren eigenen Wahlvorschlägen in der außerordentlichen Hauptversammlung am 17. April 2015, die ebenfalls für eine Amtsperiode von dreieinhalb Jahren erfolgten. O1/ CA Immo machen weiters geltend, dass die weibliche Kandidatin nicht gewählt wurde. Das Gesetz hat aber mit Absicht keine Frauenquote eingeführt. Aus Sicht der IMMOFINANZ AG liegen keine Anfechtungsgründe vor.

Internes Kontrollsystem

Als international tätiges Unternehmen bezieht sich die IMMOFINANZ Group bei der Ausgestaltung des Internen Kontrollsystems (IKS) auf das Rahmenwerk des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), das aus fünf Komponenten besteht: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen.

Zudem soll das IKS die Einhaltung der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik unterstützen. Die Zielsetzung dabei ist, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu halten.

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst jene Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Dazu gehören gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der IMMOFINANZ Group – wie z.B. die Kompetenzordnung, die Compliance-Richtlinie, IT General Controls – sowie die klare Organisationsstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Die bestehende Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollaktivitäten der IMMOFINANZ Group werden mithilfe einer speziellen Prozessmanagement- & IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

Das IKS sorgt in der Konzernrechnungslegung und der Finanzberichterstattung dafür, dass Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des IKS im Rechnungslegungsprozess bei der IMMOFINANZ Group bestehen aus einer angemessenen Funktionstrennung, durchgehende Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, Verwendung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ Group IFRS Accounting Manuals), Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltung Navision und der Konsolidierungssoftware Hyperion.

Die Implementierung von neuen Richtlinien und Kontrollmaßnahmen wird im Vorfeld mit sämtlichen Abteilungen abgestimmt und mit laufenden Informationsveranstaltungen unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale an den Vorstand berichtet. Im Rahmen der monatlichen internen Berichterstattung werden Budgetdaten mit Ist-Daten verglichen und Abweichungen analysiert, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Einhaltung der Kontrollen wird durch die Interne Revision im Rahmen des Revisionsauftrags überwacht. Die Interne Revision, als Stabsstelle dem Gesamtvorstand der IMMOFINANZ AG und disziplinarisch dem Finanzvorstand (Mag. Birgit Noggler) unterstellt, ist konzernweit für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig. Für sämtliche Revisionsaktivitäten gilt die entsprechende, konzernweit gültige Organisationsrichtlinie.

Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft die Interne Revision unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt. Geprüft werden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit, die internen Kontrollsysteme und Möglichkeiten zur Effizienzverbesserung.

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

I. Ausblick

Nach dem Spin-off der BUWOG hat sich die IMMOFINANZ Group erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf den zentral- und osteuropäischen Raum positioniert. Im Geschäftsjahr 2015/16 liegt der Fokus auf der weiteren Vereinfachung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Unsere robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität des Konzerns erlauben uns weiterhin die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten in unseren Kernmärkten in den Bereichen Einzelhandel und Büro. Dies kann sowohl über Zukäufe von Bestandsimmobilien als auch über Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und Polen erfolgen. Mit diesem Wachstum streben wir auch eine gleichmäßigere geografische Verteilung unseres Portfolios zwischen West- und Osteuropa an.

In der Bewirtschaftung unserer Bestandsimmobilien wollen wir die Verbesserung der operativen Performance vorantreiben, den Vermietungsgrad erhöhen sowie das Angebot für unsere Kunden optimieren. In einer Like-for-like-Betrachtung erwarten wir mit Ausnahme Russlands weitgehend stabile Mieten.

Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland hat sich in spürbar gesunkenen Mieterlösen in unseren Moskauer Einkaufszentren sowie im Bewertungsergebnis niedergeschlagen. Wir können mit dieser Situation allerdings gut umgehen. Mit befristeten Mietreduktionen nehmen wir den kurzfristigen wirtschaftlichen Druck von unseren Mietern und gewährleisten gleich-

zeitig eine möglichst hohe Auslastung unserer Einkaufszentren. Auch wenn es aus Sicht der letzten Monate zu einer Erholung des Rubelkurses und einer Stabilisierung des russischen Finanzmarkts gekommen ist, kann noch nicht mit einer dauerhaften Erholung gerechnet werden. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist daher mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Aus heutiger Sicht gehen wir davon aus, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in unseren Moskauer Immobilien zumindest bis Jahresende fortgesetzt werden müssen.

Die momentane wirtschaftliche Situation in Russland ist auch ausschlaggebend dafür, dass der Vorstand der IMMOFINANZ der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014/15 keine Dividende vorschlagen wird. Mit den beiden Aktienrückkaufprogrammen 2014/15 sowie 2015 hat die IMMOFINANZ allerdings eigene Aktien für rund EUR 102 Mio. erworben, was rund EUR ct 10 je Aktie gleichkommt.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 6. August 2015 und berücksichtigt keine Auswirkungen von möglichen Akquisitionen, Veräußerungen oder anderen strukturellen Änderungen innerhalb des Geschäftsjahres 2015/16. Die vorausblickenden Aussagen unterliegen sowohl bekannten als auch unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen können.

Wien, am 6. August 2015

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen. Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 6. August 2015

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüfer

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Glossar

Ad-hoc Meldung	Unternehmensmeldungen, die den Kurs beeinflussen können. Diese Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc Meldungen gemäß § 48d des Börsengesetzes publiziert und sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten
ADR Programm	Ein American Depositary Receipt bezeichnet ein von einer amerikanischen Depotbank ausgegebenes Aktienzertifikat, welches eine bestimmte Aktienanzahl eines ausländischen Unternehmens verkörpert und selbständig am US-Kapitalmarkt gehandelt wird
Aktien-Performance	Die Wertentwicklung einer Aktie innerhalb eines bestimmten Zeitraums
Annualisierte Mieten	Unter annualisierten Mieten versteht man die Hochrechnung von Mieterlösen auf Jahresmieterlöse
Anschaffungskosten-Modell	Eine Methode zur Bilanzierung von Immobilienvermögen auf Basis seiner Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich der kumulierten Abschreibungen (siehe auch IAS 40 und Verkehrswert-Methode)
Assetklasse	Unter Assetklasse versteht man die Nutzungsart einer Immobilie. Die IMMOFINANZ Group unterscheidet zwischen den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel, Logistik und Sonstige
Asset Management	Unter Asset Management wird die Verwaltung, die Vermietung und die Instandhaltung von Bestandsimmobilien verstanden
ATX (Austria Traded Index)	Leitindex der Wiener Börse
ATX Five	Preisindex, der aus den fünf höchstgewichteten Aktien des ATX besteht
ATX Prime	Erfasst sämtliche Titel des Prime Market Segments der Wiener Börse
Benchmark	Unter einem Benchmark versteht man eine vergleichende Analyse, beispielsweise von Unternehmen oder Aktien
Bestandsobjekt (Bestandsimmobilie)	Immobilienvermögen, das zur Erzielung von Mieteinnahmen gehalten wird
Betriebskosten	Unter Betriebskosten versteht man die allgemeinen Kosten, die bei der Nutzung einer Immobilie entstehen (z.B. Hausverwaltung). Diese Kosten werden an die Mieter weiterverrechnet
Börsenkurs	Der Preis, zu dem eine Aktie an der Börse gehandelt wird
bp (Basispunkt)	Unter einem Basispunkt versteht man den hundertsten Teil eines Prozentpunkts
BREEAM (BRE Environmental Assessment Method)	Die BRE Environmental Assessment Method ist eine Zertifizierungsmethode für Gebäude und konzentriert sich auf ökologische Aspekte
Bruttorendite der Immobilien (Mietzinsrendite)	Jährliche Bruttorendite einer Immobilie bezogen auf ihren Buchwert
Buchwert	Der in der Bilanz ausgewiesene Wert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit
CAPEX	Kurzform für Capital Expenditure; aktivierbare Investition in Immobilien
Cashflow	Diese Kennzahl stellt die Zu- bzw. Abflüsse liquider Mittel während einer Berichtsperiode dar
CEE (Central Eastern Europe)	Zentral- und Osteuropa
Center Management	Koordinationsstelle der Einkaufszentren, die sich um die Belange der Mieter und Eigentümervertreter kümmert
CIS (Commonwealth of Independent States)	Gemeinschaft Unabhängiger Staaten
Compliance-Regeln	Compliance-Regeln sollen die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen als auch freiwilligen Bestimmungen sicherstellen
Corporate Governance	Die Corporate Governance fasst die Art der Unternehmensführung (z.B. im Bereich Leitung und Kontrolle) zusammen
Coverage	Die Coverage umfasst die Gesamtheit aller Analysten, die das Unternehmen analysieren
Cross Currency Swap	Ein Cross Currency Swap (Währungs-Swap) ist ein Derivat für den Austausch von Zins- und Kapitalzahlungen in unterschiedlichen Währungen
DAX	Deutscher Aktien Index
Debt Service Coverage Ratio	Kennzahl, die das Verhältnis Einnahmen zu Zinszahlungen und Tilgungen widerspiegelt
Development	Unter einem Development versteht man eine selbstgebaute (selbstentwickelte) Immobilie
Discounted-Cashflow-Methode	Siehe Erläuterung im Konzernjahresabschluss unter 2.3.2 auf Seite 124
Diskontierungssatz	Der Zinssatz, mit dem zukünftige Zahlungsströme abgezinst werden (siehe Discounted-Cashflow-Methode)

Diversifikation	Streuung der Immobilienveranlagung auf verschiedene Nutzungsarten und geografische Regionen mit dem Ziel der Risikominimierung
Dividende	Gewinnausschüttung an die Aktionäre
DNGB	Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen
Dow Jones Industrial Index	Amerikanischer Aktienindex
EBIT (Earnings Before Interest and Tax)	Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit vor Abzug der Zinsen und der zu zahlenden Steuer
EBT (Earnings Before Tax)	Ergebnis vor Steuern
Eigenkapital	Der nach Abzug aller Schulden verbleibende Restbetrag der Vermögenswerte des Unternehmens
EIU (Economist Intelligence Unit)	Unabhängiger Dienstleister, der Analysen über Länder und Branchen bereitstellt
Enterprise Value (EV)	Der Wert eines Unternehmens
Entherrschungsvertrag	Mit dem Spin-off der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG gab die IMMOFINANZ die unternehmerische Führung der BUWOG auf und schloss dazu einen Entherrschungsvertrag ab. Dieser Vertrag beschränkt die IMMOFINANZ bei der Ausübung von Stimmrechten aus BUWOG-Aktien und stellt die Eigenständigkeit der BUWOG Gruppe sicher
EPRA (European Public Real Estate Association)	Verband der börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas
EPRA Best Practice Policy Empfehlungen	Empfehlungen der EPRA Organisation für die Erhöhung der Transparenz
EPRA Ergebnis je Aktie in EUR	Das gemäß EPRA Best Practices Recommendations ermittelte Ergebnis je Aktie wird vom Konzernergebnis (Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG) abgeleitet, wird um nicht der operativen Tätigkeit zuzurechnenden Aufwendungen und Erträge wie Neubewertung von Immobilienvermögen, Ergebnis aus Immobilienverkäufen, Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen, Zeitbewertung von Finanzinstrumenten sowie die dazugehörigen latenten Steuern bereinigt und wird durch die im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl der Aktien dividiert
EPRA Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen in EUR	Das EPRA Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen wird von dem EPRA Ergebnis je Aktie abgeleitet und wird um für die IMMOFINANZ AG spezifischen Sachverhalte wie Fremdwährungsgewinne und -verluste, Effekte aus der Bewertung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG sowie die nachträgliche Anpassung des Unterschiedsbetrags der BUWOG AG inklusive latente Steuern bereinigt
EPRA/NAREIT Developed Europe Index	EPRA Aktienindex-Kategorie
EPRA/NAREIT Emerging Europe Index	EPRA Aktienindex-Kategorie
EPRA Net Asset Value (NAV) je Aktie in EUR	Net Asset Value Berechnung gemäß EPRA Best Practices Recommendations: Das Eigenkapital (Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG) wird um die stillen Reserven der Immobilienvorräte inklusive latente Steuern, die beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten inklusive latente Steuern, die Firmenwerte infolge latenter Steuer sowie latente Steuern auf Immobilienvermögen bereinigt und durch die Aktienanzahl (exklusive eigene Aktien) geteilt
EPRA Net Initial Yield (NIY) in %	Die Berechnung der Nettoanfangsrendite (NIY) nach EPRA Best Practices Recommendations erfolgt anhand der jährlichen Nettomieterlöse abzüglich der nicht verrechenbaren Immobilienaufwendungen dividiert durch den Marktwert des Immobilienvermögens
EPRA „topped-up“ Net Initial Yield (NIY) in %	Die EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite (NIY) wird von der EPRA NIY abgeleitet. Letztere wird dabei um die Korrekturen vereinnahmter Mieterlöse aus abgegrenzten Anreizen zum Abschluss oder zur Verlängerung von Mietverträgen (z.B. aus mietfreien Zeiten) bereinigt
EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV) je Aktie in EUR	Triple NAV Berechnung gemäß EPRA Best Practices Recommendations: Die NNNAV wird von der EPRA NAV abgeleitet und wird um die Zeitwertbewertung von derivativen Finanzinstrumenten, Finanzverbindlichkeiten und latente Steuern bereinigt
Equity-Konsolidierung (Equity-Methode)	Eine Methode zur Bilanzierung bestimmter Beteiligungsbuchwerte im Konzernabschluss der Muttergesellschaft, die am stimmberechtigten Kapital einer anderen Gesellschaft beteiligt ist. Siehe Erläuterung im Konzernjahresabschluss unter 2.1.3 auf den Seiten 121–122
Ergebnis je Aktie	Konzernergebnis, geteilt durch die im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl der Aktien

Euro Stoxx 50	Aktienindex der 50 größten börsennotierten Unternehmen in Europa
EuroStat	Statistisches Amt der Europäischen Union
Eventualverbindlichkeit	Verbindlichkeiten, bei denen am Bilanzstichtag noch nicht bekannt ist, ob bzw. in welcher Höhe sie eintreten werden
EZB	Europäische Zentralbank
Fair Value	Fair Value ist jener Betrag, zu dem zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern ein Vermögenswert getauscht oder eine Verbindlichkeit beglichen werden kann
FFO (Funds from Operations)	Betriebswirtschaftliche Kennzahl, die – insbesondere in der Immobilienbranche – ein Indikator für die Rentabilität eines Unternehmens ist
Free Float	Streubesitz; alle Aktien, die unter vielen Anlegern aufgeteilt sind und sich an der Börse im Umlauf befinden
FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors)	Titel eines britischen Berufsverbands von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen (siehe MRICS)
FX-Effekte (Foreign Exchange Effekt/Währungseffekte)	Alle finanziellen Effekte, die sich aus Währungskursdifferenzen ergeben
Gearing	Kennzahl zur Messung der Verschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel im Verhältnis zum Eigenkapital)
Genussrecht	Anlageform, die einen Anteil am Reingewinn des Unternehmens verbrieft
Geschäftssegment	Teilbereich im Konzern
Gewichtete Durchschnittsverzinsung	Die volumengewichtete Verzinsung von Verbindlichkeiten
Grundkapital	Die Summe der Nennwerte aller ausgegebenen Aktien
HfT (Held for Trading)	HfT bedeutet, dass die jeweiligen Wertpapiere für Handelszwecke gehalten werden
HtM (Held to Maturity)	HtM bedeutet, dass die jeweiligen Wertpapiere bis zur Fälligkeit gehalten werden sollen
IAS (International Accounting Standards)	Internationale Rechnungslegungsstandards
IAS 40	Internationaler Rechnungslegungstandard, der die Bilanzierung und Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien regelt und ein Wahlrecht zwischen Verkehrswert-Methode und Anschaffungskosten-Methode vorsieht (siehe auch Anschaffungskosten-Methode und Verkehrswert-Methode)
IATX	Branchenindex für Immobilienwerte des ATX
IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee)	Untergruppe der International Accounting Standards Committee Foundation (IASCF), die sich mit der Auslegung von IFRS und IAS Rechnungslegungsstandards beschäftigt
IFRS (International Financial Reporting Standards)	Internationale Rechnungslegungsstandards
IKS	Internes Kontrollsystem
Immobilienbewertung	Die Wertermittlung der Immobilien durch externe Gutachter. Die Immobilien der IMMOFINANZ Group werden per 30. April & 31. Oktober von externen Gutachtern bewertet
Immobilienportfolio	Das gesamte gehaltene Immobilienvermögen
Immobilienvermögen	Siehe Erläuterung im Konzernabschluss unter 6.1
Interest Coverage Ratio	Kennzahl, die das Verhältnis Einnahmen zu Zinszahlungen widerspiegelt
ISIN (International Security Identification Number)	Wertpapierkennnummer
IVA	Österreichischer Interessenverband für Anleger
Joint Venture (Gemeinschaftsunternehmen)	Eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Partnerunternehmen mit gemeinschaftlicher Führung Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzen
Kapitalertragsteuer (KESt.)	Eine Steuer, die auf Kapitalerträge erhoben wird
Key Account Management	Koordinationsstelle zur länderübergreifenden Steuerung und Effizienzsteigerung durch Betreuung der großen internationalen Mieter und der langfristige Ausbau der Geschäftsbeziehungen mit diesen
Konsolidierungskreis	Bezeichnung für die in den Konzernabschluss einzubeziehenden Unternehmen
Konzernergebnis	Der Gewinn/Verlust des Unternehmens in einer Periode
Kupon	Berechtigt zum Bezug von Gewinnanteilen oder Zinsen
L&R (Loans & Receivables)	Kredite und Forderungen
Latente Steuern	Bilanzposition, um steuerliche Bewertungsdifferenzen zwischen dem Jahresabschluss nach IFRS und dem steuerlichen Jahresabschluss auszugleichen

LEED	Leadership in Energy and Environment Design ist eine Zertifizierungsmethode für Bürogebäude und konzentriert sich auf ökologische Aspekte
Like-for-like-Betrachtung	Veränderung der Mieterlöse oder der Immobilienbewertungen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe im Vergleichszeitraum
Marktkapitalisierung	Börsenwert einer Aktiengesellschaft (Aktienkurs x Anzahl der Aktien)
Marktwert	Siehe Fair Value
MRICS (Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors)	Titel eines britischen Berufsverbands von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen (siehe FRICS)
NAV (Net Asset Value)	Siehe EPRA Net Asset Value sowie Berechnung auf Seite 84
NNNAV (Triple Net Asset Value)	Siehe EPRA Triple Net Asset Value sowie Berechnung auf Seite 85
NOI (Net Operating Income)	Direkt einer Immobilie zugeordnete Zahlungsströme, die auch der Immobilienbewertung zugrunde gelegt werden
Nominale	Rückzahlungsbetrag einer Verbindlichkeit
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
Passivverfahren	Passivverfahren bedeutet, dass man von einer anderen Partei verklagt wird
Property Management	Koordinationsstelle zur Verwaltung, Steuerung und Überwachung der Immobilien
Quotenkonsolidierung	Konsolidierungsmethode, bei der die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des Gemeinschaftsunternehmens entsprechend seines Beteiligungsansatzes (Quote) im Konzernabschluss einbezogen werden
Rendite (Yield)	Das Verhältnis zwischen dem Ertrag eines Investments und der Höhe eines Investments
Risikomanagement	Aktive Maßnahmen, um sich gegen auftretende Risiken abzusichern
Schlusskurs/Ultimokurs	Der letztgehandelte Kurs eines Wertpapiers in einer bestimmten Periode
SEE (South Eastern Europe)	Südosteuropa
Spin-off	Abspaltung von 51% der Anteile an der ehemaligen Wohnimmobilientochter BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG Ende April 2014
Stimmrecht	Unter Stimmrecht wird das Recht verstanden, bei der Hauptversammlung abstimmen zu dürfen
Streitwert	Ausdruck bei Rechtsstreitigkeiten, der den monetären Wert des Streitgegenstands definiert
Trade	Unter Trade versteht man den An- und Verkauf von Immobilien
UGB (Unternehmensgesetzbuch)	Österreichisches Gesetzbuch für Unternehmen
Umschlagsgeschwindigkeit	Die Frequenz, mit der Immobilien entwickelt, ge- und verkauft werden
Umtauschanleihe	Im Unterschied zu einer Wandelanleihe (siehe unten) berechtigt eine Umtauschanleihe nicht zum Tausch in Aktien der emittierenden Gesellschaft, sondern in Aktien einer anderen Gesellschaft
Unternehmensanleihe	Ein von einem Unternehmen ausgegebenes verzinsliches Wertpapier
USGBC (US Green Building Council)	Amerikanische Organisation, die sich für nachhaltig gebaute Gebäude einsetzt
Valuta	Valuta bezeichnet den Tag, mit dem die Summe am Konto wirksam wird und die Verzinsung beginnt
Verkehrswert	Der von Gutachtern ermittelte Marktwert der Immobilien
Verkehrswert-Methode (Fair-Value-Methode)	IAS-Bewertungsansatz zur Bilanzierung von Immobilien, der sich nach den tatsächlichen am Markt zu erzielenden Werten richtet
Volatilität	Das Ausmaß der Schwankungen eines Werts
Vollkonsolidierung	Konsolidierungsmethode, bei der die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Tochtergesellschaft zur Gänze in den Konzernabschluss einbezogen werden
Wandelanleihe (Wandelschuldverschreibung)	Ein Finanzinstrument, das eine finanzielle Verbindlichkeit des Unternehmens begründet und dem Inhaber die Wandlung in eine feste Anzahl von Stammaktien des Unternehmens garantiert

Impressum

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

Fotos

APA Fotoservice, Capricorn/Henn, IMMOFINANZ Group, k25 Neue Medien. Neue Werbung., Mikolaj Katus, Marcin Kantoch, Matthias Silveri

Konzept und Gestaltung

k25 Neue Medien. Neue Werbung.

Druck

Trendmarketing



PEFC zertifiziert

Dieses Produkt stammt
aus nachhaltig bewirtschafteten
Wäldern und kontrollierten Quellen.

www.pefc.at

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 IMF1 VI
Bloomberg IIA AV

Datastream O: IMMO 866289

ISIN ADR Programm US45253U2015
Specialist Raiffeisen Centrobank AG

In folgenden Indizes enthalten (Auswahl) ATX, ATX five, ATX Prime, Immobilien-ATX, NTX, WBI, EMEA Real Estate Index, World Real Estate Index, EPRA Emerging Europe Index, EURO STOXX Real Estate EUR, STOXX 600 Optimised Real Estate Index EUR Price, STOXX EUROPE 600 Real Estate EUR, WIG

Aktienanzahl 1.073.193.688

Geschäftsjahr 1. Mai bis 30. April

Finanzkalender 2015/16

17. September 2015 Bericht zum 1. Quartal
1. Dezember 2015 Hauptversammlung
17. Dezember 2015 Halbjahresbericht
17. März 2016 Bericht zum 3. Quartal

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