

JAHRES- FINANZBERICHT 2016R

Jahresfinanzbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2016
1. Mai 2016 – 31. Dezember 2016

SPACE TO SUCCEED

INHALT

Vorwort des Vorstands	2	Pro-forma-Finanzinformationen (ungeprüft) 85
Unser Unternehmen	10	Allgemeine Angaben 86
Investor Relations	18	Pro-forma-
Bericht des Aufsichtsrats	23	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 87
Corporate Governance 25		Aufgegebene Geschäftsbereiche 88
Konzernlagebericht 32		Pro-forma-Informationen
Wirtschaftlicher Überblick	32	zu den Geschäftssegmenten 90
und Immobilienmärkte	32	Erläuterungen zur Pro-forma-
Portfoliobericht	37	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 95
Immobilienbewertung	54	Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung
Finanzierung	56	(verkürzt) 101
Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse	62	Konzernabschluss 103
Corporate Social Responsibility	69	Konzernbilanz 104
Risikobericht	72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 105
Rechtsstreitigkeiten	78	Konzern-Gesamtergebnisrechnung 106
Angaben zum Kapital	80	Konzern-Geldflussrechnung 107
Forschung & Entwicklung	82	Konzern-Eigenkapital-
Ausblick	82	veränderungsrechnung 108
		Konzernanhang 110
		Bestätigungsvermerk 208
		Erklärung des Vorstands 213
		Einzelabschluss 215
		Bilanz zum 31. Dezember 2016 216
		Gewinn- und Verlustrechnung
		für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 218
		Anhang 219
		Entwicklung des Anlagevermögens 236
		Lagebericht für das
		Rumpfgeschäftsjahr 2016 237
		Bestätigungsvermerk 247
		Glossar 251
		Service

KENNZAHLEN

Ergebniskennzahlen

		2016R	(ungeprüft) 2015R	Veränderung in %	2015/16
Mieterlöse	in MEUR	156,7	155,7	0,7%	232,3
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	91,0	100,2	-9,2%	142,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	-2,8	16,9	n.a.	0,8
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-18,1	-26,1	30,6%	-14,5
Operatives Ergebnis	in MEUR	50,9	52,2	-2,4%	75,8
Neubewertungen	in MEUR	0,3	30,3	-99,0%	-55,8
EBIT	in MEUR	37,7	78,7	-52,0%	-20,3
Finanzergebnis	in MEUR	-45,2	4,3	n.a.	-58,0
EBT	in MEUR	-7,5	83,0	n.a.	-78,4
Konzernergebnis	in MEUR	-182,0	-150,5	-20,9%	-390,4
FFO 1 (exkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen & Immobilienentwicklung) ¹	in MEUR	34,7	37,6	-7,6%	34,2
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) ¹	in MEUR	31,9	54,5	-41,4%	35,0

1 Die Vergleichszahlen wurden angepasst, siehe Berechnung auf Seite 65

Vermögenskennzahlen

		31.12.2016	30.4.2016	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	7.003,4	7.246,8	-3,4%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	37,8%	39,8%	n.a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.316,9	3.081,8	7,6%
Liquide Mittel	in MEUR	189,3	371,6	-49,1%
Loan to Value (netto)	in %	52,2%	49,2%	n.a.
Gearing	in %	92,6%	101,3%	n.a.
Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging	in %	4,0%	3,9%	n.a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,3	3,8	-13,3%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

		31.12.2016	30.4.2016	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		244	385	-36,6%
Vermietbare Fläche	in m²	1.770.031	2.241.587	-21,0%
Vermietungsgrad	in %	89,6%	86,3%	n.a.
Bruttorendite	in %	6,1%	6,2%	n.a.
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	in %	6,8%	7,2%	n.a.
Portfoliowert	in MEUR	4.003,5	5.484,0	-27,0%
Davon Immobilienvermögen	in MEUR	3.531,4	4.961,8	-28,8%
Davon in Bau befindliches Immobilienvermögen	in MEUR	379,0	410,0	-7,6%
Davon Immobilienvorräte	in MEUR	93,1	112,1	-17,0%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	755,2	871,4	-13,3%

EPRA-Kennzahlen

		31.12.2016	30.4.2016	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.014,2	3.270,1	-7,8%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	3,12	3,39	-7,8%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	2.867,9	3.204,3	-10,5%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,97	3,32	-10,5%

		2016R	(ungeprüft) 2015R	Veränderung in %
EPRA Ergebnis	in MEUR	24,5	16,4	49,6%
EPRA Ergebnis je Aktie	in EUR	0,03	0,02	51,2%
EPRA Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	109,4	68,6	59,5%
EPRA Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,11	0,07	61,1%
EPRA Net Initial Yield	in %	5,4%	5,0%	n.a.

Aktienkennzahlen

		31.12.2016	30.4.2016	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	2,75	2,99	-8,0%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	1,85	2,06	-10,0%
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	40,6%	39,2%	n.a.
Gesamtanzahl der Aktien		975.955.651	975.955.651	0,0%
Davon Anzahl eigene Aktien		9.999.973	10.000.000	0,0%
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.808,4	2.009,5	-10,0%

		2016R	(ungeprüft) 2015R	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie	in EUR	-0,19	-0,15	-27,0%
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	-0,19	-0,15	-27,0%

Die 22. ordentliche Hauptversammlung im Dezember 2015 hat den Beschluss gefasst, das Geschäftsjahr der IMMOFINANZ an das Kalenderjahr anzugleichen. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde somit vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet.

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das russische Einzelhandelsportfolio durch Veräußerung oder Abspaltung abzugeben. Als Folge dieses Beschlusses ist das Russland-Portfolio im Konzernabschluss 2016R als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 darzustellen.

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als $\geq +100\%$ oder $\leq -100\%$ dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n.a.) gekennzeichnet.

„Wir haben in den zurückliegenden acht Monaten des Rumpfgeschäftsjahres die Transformation der IMMOFINANZ zu einem führenden europäischen Gewerbeimmobilienkonzern mit einem fokussierten und auf klar definierte Marken ausgerichteten Portfolio erfolgreich vorangetrieben.“

Oliver Schumy, CEO

VORWORT

UNSER WEG ZU EUROPAWEITEM WACHSTUM

**Oliver Schumy, CEO, zur weiteren Fokussierung des Portfolios
im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr und den nächsten
Schritten auf dem Weg zu einem führenden Immobilienkonzern
in Kontinentaleuropa.**

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr, das acht Monate umfasste, haben wir die Fokussierung auf unsere beiden Kernbereiche Büro und Einzelhandel erfolgreich fortgesetzt, die Portfolio-Effizienz verbessert und den Vermietungsgrad deutlich erhöht. Mit klar definierten Marken – STOP SHOP und VIVO! für unsere Einzelhandelsimmobilien und myhive für den Bürobereich – verfolgen wir einen hohen Standardisierungsgrad, der uns sowohl bei der Vermietung als auch beim weiteren Wachstum Wettbewerbsvorteile sichert.

Klare Markenstrategie

Im Einzelhandelsbereich arbeiten wir zügig an der Erreichung unseres Ziels, unser STOP SHOP-Portfolio auf mehr als 100 Standorte zu vergrößern und damit der führende Retail Park-Betreiber in Zentral- und Osteuropa zu werden. So eröffneten wir im Rumpfgeschäftsjahr drei vollvermietete STOP SHOPS in Polen und Serbien. Des Weiteren haben wir neun Standorte in der Slowakei, Ungarn und Rumänien erworben und werden diese im laufenden Geschäftsjahr 2017 einem Rebranding auf das STOP SHOP-Konzept unterziehen. Das ist zugleich auch unser Markteintritt mit unserer Retail Park-Marke in Rumänien, wo wir bereits mit vier Einkaufszentren vertreten sind.

Das STOP SHOP-Portfolio der IMMOFINANZ umfasst damit dann 67 Standorte in acht Ländern mit einer vermietbaren Fläche von knapp 450.000 m².

Drei weitere Standorte in Serbien sind in Entwicklung und werden noch 2017 eröffnet. Unsere STOP SHOPS sind so gut wie vollvermietet – die Auslastung zum Jahresende lag bei rund 97%.

Unsere Shopping-Center-Marke VIVO! haben wir im zurückliegenden Jahr auf bestehende Einkaufszentren in unserem Portfolio ausgerollt. Zudem haben wir mit den Arbeiten für unseren VIVO!-Standort in der südpolnischen Stadt Krosno begonnen. Das Shopping Center wird eine Fläche von rund 21.000 m² aufweisen und Ende 2017 eröffnet werden. Bereits jetzt sind zahlreiche Mieter fixiert. Zu ihnen zählen etwa Media Markt, H&M und Helios Cinema. Unsere VIVO! Shopping Center weisen mit rund 94% ebenfalls einen sehr hohen Vermietungsgrad auf.

Ausgehend von unseren sehr guten Erfahrungen im Einzelhandel mit unseren beiden Marken STOP SHOP und VIVO!, haben wir mit myhive eine internationale Büromarke erarbeitet und beschlossen, diese im ersten Schritt auf 20 unserer Bürogebäude in sechs Ländern auszurollen. Diese Arbeiten sind zum überwiegenden Teil bereits abgeschlossen, darunter etwa bei unserem myhive Twin Tower in Wien. myhive steht für ein freundliches und lebendiges Ambiente sowie für optimale Infrastruktur und ein hohes Maß an Dienstleistungen. Wir erwarten uns davon eine gesteigerte Attraktivität für unsere Mieter, wobei uns die jüngsten Vermietungserfolge in unserer Strategie bestätigen. Die myhive-Standorte weisen per Ende Dezember einen Vermietungsgrad von knapp 91% auf.

„Eine Vielzahl neuer Möglichkeiten für weiteres, profitables Wachstum!“

OLIVER SCHUMY, CEO



Dietmar Reindl, COO, über unsere Marken und Retail Parks

Zur Markenwelt der IMMOFINANZ

Im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr haben wir die Markenwelt der IMMOFINANZ um unser Bürokonzept myhive erweitert und unser Portfolio konsequent daran ausgerichtet: STOP SHOPS sind unsere Retail Parks, VIVO! unsere Shopping Center, und myhive steht für das Büro der Zukunft.

Diese Marken stehen für hohe Qualität und schaffen Sicherheit und Vertrauen für unsere Mieter. Für uns als großer Immobilienkonzern ist die Markenpolitik zudem ein Wettbewerbsvorteil aufgrund des hohen Standardisierungsgrads. Anstatt viele Einzelkonzepte zu erarbeiten, rollen wir ein einheitliches Konzept mit hohem Wiedererkennungswert aus. Das ermöglicht uns, gleichzeitig rasch zu expandieren und Kosten einzusparen.

Zur erfolgreichen Einführung des neuen Bürokonzepts myhive

Es ist uns gelungen, den Begriff Büro völlig neu zu definieren. Anstatt kühl und unpersönlich zu sein, strahlt myhive eine freundliche, lebendige Atmosphäre wie in einem Hotel aus. myhive ist ein Platz, an dem man sich gerne aufhält, arbeitet und sich austauschen kann. Wir selbst sehen uns als Partner und Gastgeber, der seine Mieter bei allen Fragen unterstützt und für ein Ambiente zum Wohlfühlen sorgt. Die Büros punkten mit zahlreichen Serviceleistungen, bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter – etwa in exklusiven Lounges. Diese Vernetzung ist uns ein besonderes Anliegen: Unsere After-Work-Events in den Mieterlounges zum Beispiel finden großen Anklang.

Seit September 2016 haben wir das myhive-Konzept bereits auf 15 Bürogebäude in Wien, Budapest, Warschau, Bukarest und Prag ausgerollt. Weitere

fünf Immobilien folgen in Kürze. Bei künftigen Akquisitionen und Eigenentwicklungen legen wir einen Fokus auf weitere myhive-Standorte. Die Rückmeldungen zu unserer neuen Büromarke sind äußerst positiv – das zeigt sich besonders an der erfreulichen Entwicklung des Vermietungsgrads.

Zu den Vorteilen von Retail Parks gegenüber großen Einkaufszentren:

Bei unseren STOP SHOPS handelt es sich um ein standardisiertes Produkt, mit dem wir schnell und kostengünstig wachsen können und Mietrenditen von rund 8% erzielen. Die Gesamtinvestitionskosten pro Standort liegen im einstelligen bis niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Bereich und sind aus Sicht der Projektentwicklung mit einem relativ geringen Risiko versehen. Die Bauzeit beträgt unter einem Jahr, und bei Eröffnung sind die Standorte vollvermietet. Zusätzliche Dynamik entsteht durch die steigende Nachfrage jener Einzelhändler, die traditionell eher in Einkaufszentren oder Einkaufsstrassen ansässig waren. Sie haben erkannt, dass sie mit einer Präsenz in unseren STOP SHOPS bei vergleichsweise günstigen Mieten und guter Qualität sehr schnell eine hohe Marktabdeckung erreichen können.

Zum anderen gibt es so gut wie keine Überschneidungen mit dem Online-Handel. Ganz im Gegenteil: Die Einzelhändler greifen zunehmend auf unser dezentrales Produkt zurück, weil sie damit die Möglichkeit haben, nahe bei ihren Kunden zu sein. Unsere Kunden wiederum erfahren so die optimale Kombination aus „Click and Collect“ und physischer Kundennähe.

Basierend auf unseren guten Erfahrungen, fokussieren wir bei der Erweiterung unseres STOP SHOP-Netzwerks verstärkt auf größere Standorte mit



einer vermietbaren Fläche von mehr als 8.000 m². So können wir unser ohnehin umfangreiches Angebot um Gastronomie, Entertainment und weitere Freizeitmöglichkeiten – wie beispielsweise Kinderspielplätze – erweitern. Ein gutes Beispiel dafür ist unser 2016 eröffneter STOP SHOP in der drittgrößten serbischen Stadt Niš. Dieser weist eine vermietbare Fläche von 13.000 m² auf und punktet mit dem größten Kino der Universitätsstadt.

Zur Bedeutung der Digitalisierung

Wir sehen darin eine Chance, unser Angebot und unsere Kundenorientierung weiter zu verbessern. Für unsere myhive-Büros ist eine Mieter-App in Vorbereitung, die Feedback an uns ermöglicht und zusätzliche Services für unsere Mieter bietet.



Dietmar Reindl begrüßt Barbara Priesching, Geschäftsführerin Vaillant Group Austria GmbH, als neue Großmieterin im Business Park Vienna.

Bei unseren STOP SHOPS hingegen haben wir im zurückliegenden Jahr an allen bestehenden Standorten internetbasierte Frequenzmessungen installiert; freies WLAN zählt ebenfalls zum Standard.

Die Frequenzzählung erlaubt uns detaillierte Rückschlüsse auf die Performance der einzelnen Standorte und Shops, die wir zusätzlich auf Länderebene bündeln und mit unseren Mietern teilen können. Wir sehen, welche Geschäfte zu welchen Tageszeiten bevorzugt angesteuert werden und aus welchen Richtungen die Besucher kommen. Darüber hinaus lassen sich diese Informationen mit der Wetterlage und mit Umsätzen verknüpfen. Diese Maßnahmen ermöglichen es uns, den Branchenmix und die Anordnung der Mieter optimal an jeden einzelnen Standort anzupassen.

Nachhaltige Investitionen in die Bestandsqualität

In der Bewirtschaftung der Immobilien lag unser Fokus unverändert auf der Gewinnung neuer und Bindung bestehender Mieter. Hier haben wir große Fortschritte erzielt: Der Gesamtvermietungsgrad stieg von Ende April bis Ende Dezember 2016 auf 89,6%. Im Bürobereich erzielten wir dabei einen Anstieg um knapp sechs Prozentpunkte auf 87,3%. Unsere Kundenorientierung und unsere gezielten Investitionen in die Qualität unserer Immobilien werden auf Sicht der kommenden Quartale einen kontinuierlich steigenden Vermietungsgrad zur Folge haben.

Portfoliooptimierung und Effizienzsteigerung

Von Immobilien, die nicht länger in unser Kernportfolio passen, trennen wir uns. So haben wir angekündigt, mittelfristig Objekte im Volumen von rund EUR 1 Mrd. verkaufen zu wollen. Hier liegen wir mit der Abarbeitung sehr gut im Plan: Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir Immobilien im Volumen von rund EUR 280 Mio. verkauft. Darüber hinaus sind Objekte im Ausmaß von weiteren rund EUR 420 Mio. bilanziell für den kurzfristigen Verkauf vorgesehen.

Unsere verbesserte Effizienz in der Portfoliobewirtschaftung wird auch anhand nachfolgender Kennzahlen ersichtlich: Im Bürobereich erhöhten sich die vermietbare Fläche und der Buchwert unserer Gebäude im Durchschnitt um mehr als 20% auf knapp EUR 33 Mio. bzw. rund 16.100 m². Im Einzelhandelsbereich erzielten wir einen durchschnittlichen Zuwachs um rund 16% auf EUR 16,5 Mio. bzw. rund 50% auf 10.100 m² vermietbare Fläche.

Weitere bereits eingeleitete Optimierungen betreffen unsere Kostenstrukturen. Wir haben die Personalausgaben deutlich gesenkt. Im Finanzierungsbereich haben wir das Volumen ausstehender Anleihen mit historisch bedingt hoher Verzinsung reduziert und durch die Begebung einer neuen Wandelanleihe kurz nach Ende des Berichtszeitraums die langfristige Konzernfinanzierung zu attraktiven Konditionen gesichert. Die außergerichtliche Beilegung historischer Anlegerklagen, die ihren Ursprung vor dem Jahr 2009 hatten, sowie eine Verringerung der Komplexität des Konzerns durch die Konzentration und Straffung des Portfolios sind ebenfalls wichtige Weichenstellungen für eine Senkung der Gemeinkosten. Die Auswirkungen dieser Optimierungen sind umsetzungsbedingt noch nicht vollumfänglich in unseren Ergebnissen erkennbar. Sie bilden allerdings das Fundament unseres zukünftigen Unternehmenserfolgs.

BUWOG-Anteil abgebaut

Unsere Beteiligung an der BUWOG wurde weiter reduziert. So verkauften wir im Juni 2016 18,5 Mio. BUWOG-Aktien für rund EUR 360 Mio. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums im Jänner 2017 erlösten wir im Rahmen einer Platzierung von 4,5 Mio. Aktien knapp EUR 100 Mio. Der bei der Abspaltung der BUWOG im April 2014 geäußerte Plan, uns mittelfristig von unserer ehemaligen Wohnimmobilientochter zurückzuziehen, wurde damit wie angekündigt umgesetzt. Wir halten nun noch knapp 4,7 Mio. Stück BUWOG-Aktien. Diese dienen der anteiligen Bedienung unserer beiden Wandelanleihen, die bis 2017 bzw. 2018 laufen.

Voraussetzungen für Abtrennung des Russland- Portfolios geschaffen

In Moskau haben wir die zurückliegenden Quartale genutzt, um unsere fünf Shopping Center an das Marktumfeld anzupassen. So haben wir ein erfahrenes lokales Managementteam eingesetzt und sind für unser Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* eine Kooperation mit ECE, dem Marktführer im europäischen Shopping-Center-Bereich, eingegangen. Parallel dazu wurden professionelle Retail-Konzepte für die Einkaufszentren erarbeitet, um ihre Positionierung im Markt langfristig zu sichern.

All diese Maßnahmen wirken sich positiv aus und sind eine wichtige Voraussetzung für die geplante Abtrennung des Russland-Portfolios. Der Vermietungsgrad unserer fünf Shopping Center lag Ende April bei 81,9%. Diesen konnten wir bis Jahresende auf knapp 88% erhöhen. Unter den neuen großen Mietern finden sich etwa der internationale Spielwarenanbieter Hamleys mit rund 5.000 m² sowie der russische Modeanbieter Podium Market, der eine Fläche von mehr als 3.000 m² gemietet hat.

Das ist ein wichtiger Erfolg in einem nach wie vor schwierigen Marktumfeld. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben sich in den zurückliegenden Monaten zwar stabilisiert, wie etwa an der Entwicklung des Rubels ablesbar ist. Das spiegelt sich aber noch nicht in der Kaufkraft der Bevölkerung und damit in den Umsätzen der Einzelhändler wider. Unser Konzernergebnis war daher im zurückliegenden Jahr erneut von dem nach wie vor schwierigen Marktumfeld in Russland und den daraus resultierenden Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen gekennzeichnet.

IM ORIGINALTON

Stefan Schönauer, CFO, zu Ergebnis, Finanzierung und Liquidität

Zum Konzernergebnis

Im vorliegenden Geschäftsbericht 2016R zeigen wir unser Moskauer Immobilienportfolio als aufgegebenen Geschäftsbereich. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen, also exklusive Russland, beläuft sich auf EUR 26,9 Mio. Dieses ist durch mehrere Einmalfaktoren belastet. Dazu zählen im Wesentlichen:

- > Erhöhte Instandhaltungsaufwendungen von insgesamt EUR -29,1 Mio. für unsere Modernisierungsarbeiten im Bürobereich und den Roll-out unserer Marken myhive und VIVO!. Diese sind wichtig für die Gewinnung neuer und Bindung bestehender Mieter und somit für eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads.
- > Die Optimierung unseres Portfolios durch den Verkauf von Immobilien, die aufgrund von Größe, Lage oder Qualität nicht länger in unser Kernportfolio passen. Dies steigert die Portfolio-Effizienz, führt aber zu einem leicht negativen Ergebnis aus Immobilienverkäufen in Höhe von EUR -2,8 Mio.
- > Die marktnahe Beteiligungsbewertung unserer Aktien der CA Immo in Höhe von EUR -91,9 Mio. Der Erwerb von rund 26% sowie von vier Namensaktien an der CA Immo ist die Basis für die Verschmelzung beider Unternehmen zu einem der größten Gewerbeimmobilienkonzerne in Kontinentaleuropa. Dieser unbare Bewertungseffekt konnte im laufenden Geschäftsjahr durch einen ansteigenden Aktienkurs bereits wieder teilweise kompensiert werden.

Die Mieterlöse (exklusive Russland) belaufen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR 156,7 Mio. Das ist ein Anstieg um 0,7% im Vergleich zum Pro-forma-Zeitraum 2015R. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 1,5% auf EUR 74,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 3,3% auf EUR 68,8 Mio.

Im Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen, das bei EUR -208,8 Mio. zu liegen kommt, spiegelt sich das nach wie vor schwierige Marktumfeld in Russland wider. Dieses hat zu geringeren Mieterlösen in unseren Moskauer Einkaufszentren und negativen Effekten in der Immobilienbewertung geführt. Insgesamt liegt unser Konzernergebnis somit bei EUR -182,0 Mio.



Stefan Schönauer erklärt die Ausrichtung des Finanzierungsprogramms: „Attraktives Zinsniveau langfristig abgesichert.“

Zur Entwicklung der Finanzierungskosten

Per Jahresende 2016 beläuft sich das Nominale unserer ausstehenden Anleihen auf EUR 628,5 Mio. Dabei handelt es sich um eine Unternehmensanleihe und zwei Wandelanleihen, wobei mit über EUR 500 Mio. der größte Anteil auf die Wandelanleihe 2018 entfällt. Diese Anleihen weisen – historisch bedingt – einen hohen Kupon auf, erfordern jährliche Zinszahlungen von EUR 27,1 Mio. und laufen im Zeitraum bis März 2018 aus.

Wir haben daher kurz nach Ende des Berichtszeitraums eine mehrstufige Refinanzierungsmaßnahme getätigt. Im ersten Schritt wurde durch eine incentivierte Wandlung das Volumen der Wandelanleihe 2018 auf EUR 287,3 Mio. reduziert und das Eigenkapital damit um knapp EUR 100 Mio. gestärkt. Parallel dazu haben wir eine neue Wandelanleihe im Volumen von knapp EUR 300 Mio. mit Laufzeit bis 2024 begeben. Der Kupon liegt bei 2% p.a. und reduziert sich auf 1,5% p.a., sobald wir ein Investment-Grade-Rating erhalten haben. Wir haben damit das aktuell attraktive Zinsniveau genutzt und die nötige Liquidität im Konzern vorrätig, um die fälligen Anleihen zurückzuzahlen.

Nach Tilgung der Unternehmensanleihe 2017 im Juli, der Wandelanleihe 2017 im November und der Wandlung oder Rückführung des noch verbliebenen Teils der Wandelanleihe 2018 im März 2018 werden wir somit nur noch die Wandelschuldverschreibung 2024 mit einem Volumen von knapp EUR 300 Mio. ausstehend haben. Die jährlichen Zinszahlungen für Anleihen werden sich damit von ursprünglich EUR 27,1 Mio. auf EUR 5,9 Mio. verringern. Die Gesellschaft ist damit langfristig bis 2024 finanziert.

Unsere durchschnittlichen Finanzierungskosten liegen per Ende Dezember 2016 inklusive Russland und inklusive Derivate bei 4,01%. Unter Berücksichtigung der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 bei gleichzeitiger Neuemission der Wandelanleihe 2024 mit einem Kupon von 2% p.a. und exklusive Russland reduzieren sie sich auf 2,82% inklusive Derivate bzw. 2,45% exklusive Derivate. Durch die teilweise Wandlung der Wandelanleihe 2018 sind zudem

rund 4,5 Mio. der von uns gehaltenen BUWOG-Aktien „frei“ geworden; sprich, sie werden nicht länger als Unterlegung benötigt. Diese Aktien haben wir daher in einem weiteren Schritt am Markt verkauft und nach Abzug sämtlicher Kosten rund EUR 97,4 Mio. Erlöst.

Zu Liquidität und Verschuldung

Die liquiden Mittel per Ende Dezember 2016 betragen EUR 189,3 Mio. bzw. EUR 206,2 Mio. inkl. der liquiden Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen. Durch die incentivierte vorzeitige Wandlung der Wandelanleihe 2018, die Begebung der neuen Wandelanleihe 2024 und den Verkauf von BUWOG-Aktien konnten wir kurz nach Ende des Berichtszeitraums rund EUR 280 Mio. an liquiden Mitteln generieren. Zudem halten wir weitere rund 4,7 Mio. Stück BUWOG-Aktien, die als Unterlegung für die noch ausstehende Wandelanleihe 2018 dienen.

Unser Netto-Loan-to-Value-Verhältnis beläuft sich per Ende Dezember auf 49,0%. Mittelfristig wollen wir eine Reduktion des Netto-LTVs auf eine Bandbreite von 40% bis 45% erreichen, primär gesteuert durch die geplanten Verkäufe und die damit erfolgenden Rückführungen von Verbindlichkeiten aus diesen Verkaufserlösen. Das ist auch eine solide Ausgangsbasis für ein Investment-Grade-Rating, das wir nach der Abtrennung von Russland anstreben.

Zur Ausschüttungspolitik

Mit unserer Ausschüttungspolitik verfolgen wir eine Kombination aus Dividendenzahlungen und Aktienrückkäufen. Damit werden wir den teils unterschiedlichen Präferenzen unserer Investoren gerecht. So gibt es viele Anleger, die Dividenden präferieren, aber auch ebenso zahlreiche Investoren, die Aktienrückkäufe begrüßen, vor allem wenn der Rückkaufkurs unter dem Net Asset Value liegt. Für das achtmonatige Geschäftsjahr 2016R werden wir der Hauptversammlung wie angekündigt eine Dividende von EUR 0,06 je Aktie vorschlagen. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums haben wir zudem das Aktienrückkaufprogramm 1/2017 angekündigt, das bis zu 20 Mio. Stück umfassen wird.

Da unser Russland-Portfolio andere Marktcharakteristika und ein anderes Risikoprofil als unsere übrigen Immobilien aufweist, wollen wir uns davon trennen. Dies soll über einen Verkauf oder eine Abspaltung im Jahr 2017 erfolgen. Aufgrund des seitens des Vorstands und des Aufsichtsrats gefassten Beschlusses zur Abtrennung des russischen Einzelhandelsportfolios wird dieses im vorliegenden Geschäftsbericht gemäß den Bilanzierungsrichtlinien als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt.

Wachstum in neue europäische Liga

Im August 2016 konnten wir den Erwerb einer Beteiligung von rund 26% sowie von vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG abschließen, nachdem wir sämtliche aufschiebenden Bedingungen binnen kürzester Zeit erfüllt und die kartellrechtlichen Freigaben in sechs Ländern erhalten haben. Diese Akquisition ist die Grundlage für die Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo zu einem der größten gewerblichen Immobilienkonzerne in Kontinentaleuropa.

Damit eröffnet sich uns eine Vielzahl neuer Möglichkeiten für weiteres, profitables Wachstum.

Wir haben in den zurückliegenden acht Monaten die mit dem Geschäftsjahr 2015/16 eingeleitete Transformation der IMMOFINANZ zu einem führenden europäischen Gewerbeimmobilienkonzern mit einem fokussierten Portfolio erfolgreich vorangetrieben. Der Vorstand der IMMOFINANZ freut sich darauf, diesen Weg mit Ihrer Unterstützung mit voller Kraft, Einsatz und Leidenschaft fortzusetzen.



Dr. Oliver Schumy
31. März 2017



Polus Towers I & II
Bratislava | SLO |
ca. 38.000 m²
vermietbare Fläche



myhive Twin Tower
Wien | AT |
ca. 67.000 m²
vermietbare Fläche



myhive Victoria Park
Bukarest | RO |
ca. 21.000 m²
vermietbare Fläche

Unser Unternehmen im Überblick

Mit einem Immobilienportfolio von EUR 4 Mrd.* zählen wir zu den größten Unternehmen am Gewerbeimmobilienmarkt in Kontinentaleuropa. Unser Büro- und Einzelhandelsportfolio verteilt sich auf stabile Märkte in Westeuropa sowie auf stärker wachsende osteuropäische Länder. Neben professioneller Immobilienbewirtschaftung liegt unser Schwerpunkt auf wertschaffendem Wachstum durch eigene Projektentwicklungen und Akquisitionen sowie auf einer weiteren Optimierung der Portfoliostruktur. Immer mit dem Ziel, Bestandsvermögen und nachhaltigen Cashflow zu stärken sowie eine nachhaltige Ausschüttungspolitik sicherzustellen.





143*

ANZAHL DER BESTANDSIMMOBILIEN

Unsere Bestandsimmobilien sind mit einem Anteil von 82,7% am Gesamtimmobilienportfolio der wichtigste Ertragsbringer. Sie verteilen sich auf sieben Kernmärkte in der Europäischen Union.

3,3*

BUCHWERT IN MRD. EUR

Gemessen am Buchwert, befinden sich rund 27% unseres Bestandsportfolios in Österreich, gefolgt von Rumänien und Polen.

1,8*

VERMIETBARE FLÄCHE IN MIO. M²

Diese verteilt sich nahezu ausgewogen auf unsere beiden Kernbereiche Büro und Einzelhandel und wird durch fertiggestellte Projektentwicklungen erweitert.

89,6*

VERMIETUNGSGRAD IN %

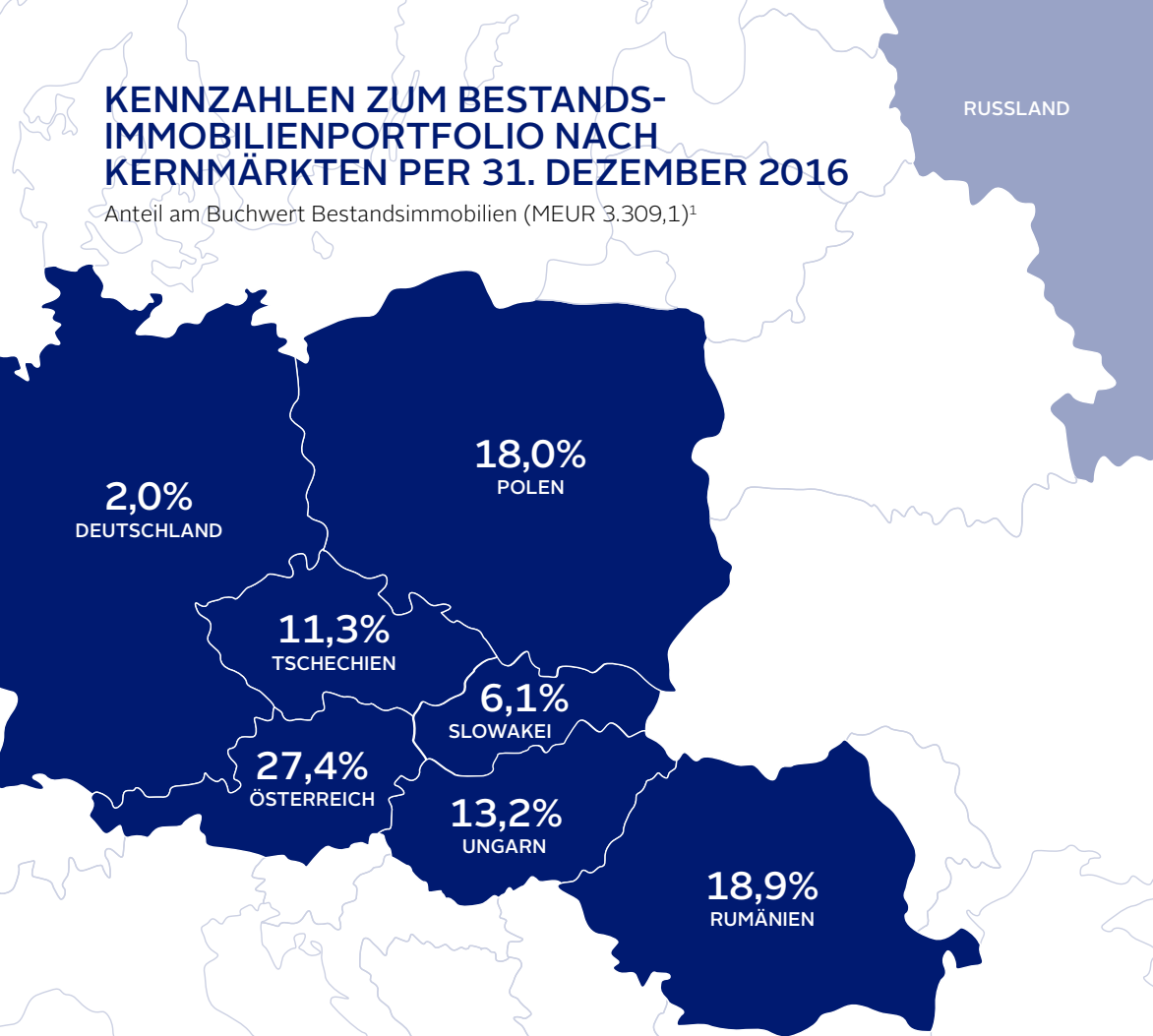
Die Bindung bestehender Mieter und die Gewinnung neuer Mieter stehen im Mittelpunkt unserer täglichen Arbeit.

* Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland



KENNZAHLEN ZUM BESTANDS-IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN PER 31. DEZEMBER 2016

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien (MEUR 3.309,1)¹



ÖSTERREICH	27,4%
Anzahl der Immobilien	37
Buchwert (MEUR)	907,3
Vermietbare Fläche (m²)	398.854
Vermietungsgrad	83,3%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	31,9
Bruttorendite	5,3% (6,3%) ²

POLEN	18,0%
Anzahl der Immobilien	20
Buchwert (MEUR)	594,1
Vermietbare Fläche (m²)	288.688
Vermietungsgrad	96,0%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	22,9
Bruttorendite	5,8% (6,0%) ²

TSCHECHIEN	11,3%
Anzahl der Immobilien	20
Buchwert (MEUR)	374,7
Vermietbare Fläche (m²)	236.317
Vermietungsgrad	83,0%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	14,6
Bruttorendite	5,9% (7,1%) ²

DEUTSCHLAND	2,0%
Anzahl der Immobilien	3
Buchwert (MEUR)	65,6
Vermietbare Fläche (m²)	29.512
Vermietungsgrad	79,2%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	2,7
Bruttorendite	6,2% (7,8%) ²

IMMOFINANZ ¹	100%
Anzahl der Immobilien	143
Buchwert (MEUR)	3.309,1
Vermietbare Fläche (m²)	1.770.031
Vermietungsgrad	89,6%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	135,0
Bruttorendite	6,1% (6,8%) ²

RUMÄNIEN	18,9%
Anzahl der Immobilien	17
Buchwert (MEUR)	624,2
Vermietbare Fläche (m²)	345.190
Vermietungsgrad	95,8%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	30,8
Bruttorendite	7,4% (7,7%) ²

UNGARN	13,2%
Anzahl der Immobilien	23
Buchwert (MEUR)	437,2
Vermietbare Fläche (m²)	280.069
Vermietungsgrad	90,7%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	17,5
Bruttorendite	6,0% (6,6%) ²

SLOWAKEI	6,1%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert (MEUR)	200,8
Vermietbare Fläche (m²)	119.720
Vermietungsgrad	89,9%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	9,5
Bruttorendite	7,1% (7,9%) ²

NICHT-KERNLÄNDER	3,2%
Anzahl der Immobilien	10
Buchwert (MEUR)	105,2
Vermietbare Fläche (m²)	71.681
Vermietungsgrad	91,4%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	5,0
Bruttorendite	7,1% (7,8%) ²

RUSSLAND ³	—
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert (MEUR)	1.024,1
Vermietbare Fläche (m²)	277.825
Vermietungsgrad	87,7%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR)	50,1
Bruttorendite	7,3% (8,4%) ²

Weitere Angaben zum Bestandsportfolio der IMMOFINANZ finden sich im Portfoliobericht ab Seite 41.

¹ Exklusive aufgegebenen Geschäftsbereich Russland

² Auslastungs bereinigte Bruttorendite in Klammer

³ Aufgegebenen Geschäftsbereich

Unser Unternehmen myhive

Ein Büro muss nicht nur passen, es muss sich anpassen. Mit unserer neuen internationalen Büromarke myhive setzen wir auf innovative Office-Konzepte, mit denen wir auf die Bedürfnisse unserer Mieter eingehen. myhive-Büros punkten mit zahlreichen Serviceleistungen, bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter. Das reicht vom Concierge über die Business Networking Lounge bis hin zum Angebot von Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.





15*

ANZAHL DER BESTANDSIMMOBILIEN

Im Bürobereich konzentrieren wir uns auf die Hauptstädte Zentral- und Osteuropas sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Im ersten Schritt rollen wir myhive in sechs Ländern aus. Das Rebranding bestehender Büroimmobilien ist weitestgehend abgeschlossen.

866,0

BUCHWERT IN EUR MIO.

Auf unsere myhive-Büros entfällt ein Anteil von rund 40% des Buchwerts unseres Bestandsportfolios im Bürobereich. Die Immobilien weisen eine durchschnittliche vermietbare Fläche von rund 25.000 m² auf.

90,6

VERMIETUNGSGRAD IN %

Unsere starke Kundenorientierung und Investitionen in die Qualität unserer Gebäude führten zu einem Vermietungsgrad unserer myhive-Büroimmobilien von mehr als 90%.

* Insgesamt werden 20 Immobilien als myhive gebrandet. Davon werden zwei Gebäude nicht separat ausgewiesen, da sie Teil des IRIDE Business Park sind. Die übrigen drei Immobilien sind als Entwicklungsprojekte klassifiziert.



myhive – BÜROS ZUM WOHLFÜHLEN UND NETWORKEN

Unsere Büros erfüllen die Erwartungen an ein modernes Arbeitsumfeld. Mit myhive schaffen wir ein freundliches und lebendiges Ambiente und offerieren zahlreiche Service-Dienstleistungen. Folgende Merkmale sind charakteristisch für unsere myhive-Bürogebäude:

- > Hotelinspiriertes Design
- > Aufmerksamer Service
- > Vielseitige Infrastruktur
- > Internationale Community

Über 400.000 m² an vermietbaren Flächen

Länder: Deutschland, Österreich, Polen, Rumänien, Tschechien, Ungarn

ROLL-OUT DER MARKE myhive

Standortentwicklung: 20 myhive-Gebäude im ersten Schritt



Weitere Angaben zu den Immobilien des Bürobereichs finden sich im Portfoliobericht ab Seite 43.



Büros, die optimale Bedingungen für den Arbeitsalltag – und darüber hinaus – versprechen



Unser Unternehmen VIVO!

VIVO! ist unsere Marke für Shopping Center. Diese sind für Städte mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Einwohnern konzipiert und punkten mit starken Ankermietern und einem attraktiven Branchenmix. VIVO! verknüpft das Einkaufen mit einem Erlebnisfaktor und richtet sich an die gesamte Familie. Die Shopping Center sind meist eingeschossig gebaut, haben einen hohen Wiedererkennungswert, und daher eignet sich die Marke optimal für weiteres Wachstum.





9

ANZAHL DER BESTANDSIMMOBILIEN

VIVO! wurde im Jahr 2014 durch eigene Projektentwicklungen eingeführt und danach auf bestehende Shopping Center ausgerollt. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurde zudem mit den Arbeiten an einem neuen VIVO!-Standort im polnischen Krosno begonnen.

614,2

BUCHWERT IN EUR MIO.

Unsere VIVO! Shopping Center bilden rund die Hälfte des Buchwerts unseres Bestandsportfolios im Einzelhandelsbereich. Die überwiegende Mehrheit sind bereits bestehende VIVO!-Einkaufszentren (rund 97%), die EUR 29,3 Mio. an Mieteinnahmen in 2016R generierten.

94,2

VERMIETUNGSGRAD IN %

Unsere Mieter schätzen an VIVO! das hohe Maß an Standardisierung. Dieses ermöglicht Kosteneffizienz und Synergien, von denen alle profitieren. So konnten wir im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr den Vermietungsgrad um 0,3 PP auf rund 94% steigern.



0!

0!

mediaspex
mediaspex
mediaspex



SAMKO
Autoryzowany dealer marki
OPEL
SAMKO Autoryzowany dealer
ul. Młachowicz 28 • 31-450 Skawno Wlkie • tel. 13 544 55 83

VIVO! ERÖFFNET MITTELGROSSEN STÄDTEN IN ZENTRAL- UND OSTEUROPA EINE NEUE QUALITÄT DES EINKAUFS

VIVO! ist das unkomplizierte Shopperlebnis für die ganze Familie. Die Einkaufszentren weisen eine meist eingeschossige Bauweise auf, haben einen ausgewogenen Branchenmix und starke Ankermieter. Weitere charakteristische Merkmale sind:

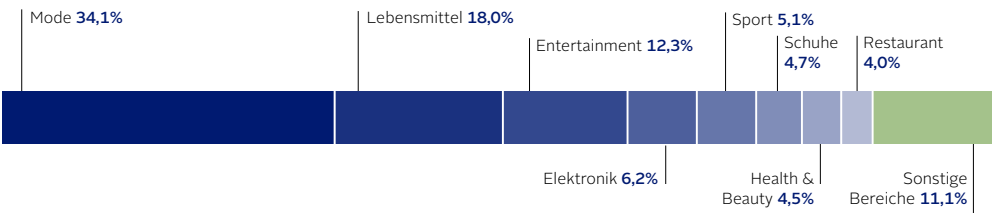
- > Eine vermietbare Fläche ab 15.000 m²
- > Viele Parkplätze
- > Fokus auf Einkaufserlebnis mit Freizeitcharakter
- > Internationale Retail-Konzepte und lokale Einzelhändler
- > Die Zielgruppe und ihre Bedürfnisse stehen im Zentrum

Über 290.000 m² an vermietbaren Flächen

Länder: Polen, Rumänien, Slowakei, Tschechien

BRANCHENMIX VIVO!

Nur vermietete Bestandsflächen.



Weitere Angaben zu den Immobilien der Marke VIVO! finden sich im Portfoliobericht ab Seite 46.



Praktisch, wenn bei VIVO! alles unter einem Dach ist. Nur der Parkplatz ist direkt vor der Tür.



Unser Unternehmen STOP SHOP

STOP SHOP ist unsere Marke für Retail Parks in Zentral- und Osteuropa. Sie sind der sympathische und praktische Nahversorger mit einem Einzugsgebiet von 30.000 bis 150.000 Einwohnern und bieten ein breites Warenangebot zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Mit ihrer verkehrstechnisch guten Lage und umfangreichen Parkmöglichkeiten sprechen sie preisbewusste „Smart Shopper“ an, die bequeme Erreichbarkeit schätzen.



58

ANZAHL DER BESTANDSIMMOBILIEN

Unser STOP SHOP-Portfolio wächst schnell: Von Mai bis Dezember 2016 wurden drei weitere vollvermietete Standorte in Polen und Serbien eröffnet. Zudem haben wir neun Standorte zugekauft.

546,2

BUCHWERT IN EUR MIO.

Durch die überschaubaren Investments je Standort ist STOP SHOP die ideale Marke für ein zügiges Portfoliowachstum.

96,8

VERMIETUNGSGRAD IN %

Unsere STOP SHOPS sind nahezu voll ausgelastet. Unsere Mieter schätzen die professionelle Unterstützung sowie die konsequente Standardisierung bei Errichtung, Vermietung und Betrieb.



STOP.
SHOP.

TAKKO
FASHION

D DEICHMANN

dm

TEDi

TEDi

TEDi

SPORTSDIRECT.COM

PIKAPOLONICA®
OTROŠKI SVET

TELEFONIKA

DIE ENGE ZUSAMMENARBEIT MIT BEKANNTEN RETAIL-MARKEN SCHAFFT EINE WIN-WIN-SITUATION

Der Erfolg der Marke STOP SHOP basiert auf einem standardisierten Zugang, der auf fünf Säulen beruht:

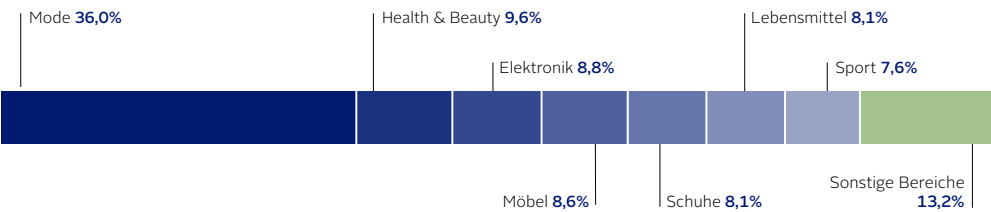
- > Eine vermietbare Fläche je Standort von ca. 8.000 bis 15.000 m²
- > Gute Verkehrsanbindung
- > Viele Parkplätze
- > Hohe Funktionalität mit einem attraktiven Mietermix aus internationalen und nationalen Einzelhändlern
- > Hoher Wiedererkennungswert durch architektonische Merkmale wie offene Bauweise und Allgemeinflächen mit Vordach

Über 380.000 m² an vermietbaren Flächen

Länder: Österreich, Polen, Rumänien, Serbien, Slowakei, Slowenien, Tschechien, Ungarn

BRANCHENMIX STOP SHOP

Nur vermietete Bestandsflächen.



Weitere Angaben zu den Immobilien der Marke STOP SHOP finden sich im Portfoliobericht ab Seite 46.



Städte wachsen. STOP SHOP wächst mit. Doch nie über die Bedürfnisse hinaus.



IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

BÖRSENUMFELD UND DIE IMMOFINANZ-AKTIE

Nach zunächst deutlichen Kurseinbußen infolge des überraschenden Referendum-Ergebnisses über einen EU-Austritt des Vereinigten Königreichs Ende Juni 2016 haben sich die europäischen Aktienmärkte in der zweiten Jahreshälfte wieder erholt.

Ausschlaggebend waren positive Wirtschaftsdaten in den USA, China und der Eurozone sowie das vorläufige Ausbleiben einer weiteren Zinserhöhung durch die US-Notenbank. Auch die OPEC-Vereinbarung im November zur Reduktion der Fördermengen wirkte sich positiv aus und führte zu einer Stabilisierung des Erdölpreises. Im Dezember verlängerte die Europäische Zentralbank ihr Anleihenkaufprogramm bis Ende 2017 und stellte in Aussicht, dass die Zinsen länger auf niedrigem Niveau bleiben sollen. In den USA hob die Federal Reserve Bank (Fed) gegen Ende des Jahres ihren Leitzins auf eine Spanne von 0,50% bis 0,75% an. Da die Finanzmärkte mit diesem Zinsschritt bereits gerechnet hatten, blieben die Auswirkungen überschaubar.

Die IMMOFINANZ-Aktie startete am 1. Mai 2016 mit einem Kurs von EUR 2,06 in das Rumpfgeschäftsjahr 2016 und beendete es am 31. Dezember 2016 mit EUR 1,85.

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

		31. Dezember 2016	30. April 2016	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	3,12	3,39	-7,8%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,97	3,32	-10,5%
Buchwert je Aktie	in EUR	2,75	2,99	-8,0%
Abschlag Aktienkurs zum NAV je Aktie	in %	40,6%	39,2%	n.a.

		31. Dezember 2016
Grundkapital	in EUR	975.955.651,00 ¹
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	975.955.651 ¹
davon eigene Aktien	in Stück	9.999.973
Streubesitz	in %	ca. 83% ²
Unternehmensgründung		April 1990
Segment		ATX, WIG
Aktiengattung	Stammaktien lautend auf Inhaber	
ISIN		AT0000809058
Reuters		IMFI VI
Bloomberg		IIA AV
DataStream		O: IMMO 866289
ISIN ADR Programm		US45253U2015
Rumpfgeschäftsjahr 2016		1. Mai bis 31. Dezember 2016
Ultimokurs der Aktie am 31. Dezember 2016	in EUR	1,85
Börsenhöchstkurs GJ 2016R zum Tagesende	in EUR	2,17
Börsentiefstkurs GJ 2016R zum Tagesende	in EUR	1,84
Ultimo-Börsenkapitalisierung zum 31. Dezember 2016	in MEUR	1.808,4

¹ Per Ende Jänner 2017 und somit nach Ende der Berichtsperiode betrug die Anzahl der Stimmrechte insgesamt 1.039.488.118. Diese Veränderung resultierte aus der von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.532.467,00 bzw. 63.532.467 Stück stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien der IMMOFINANZ AG.

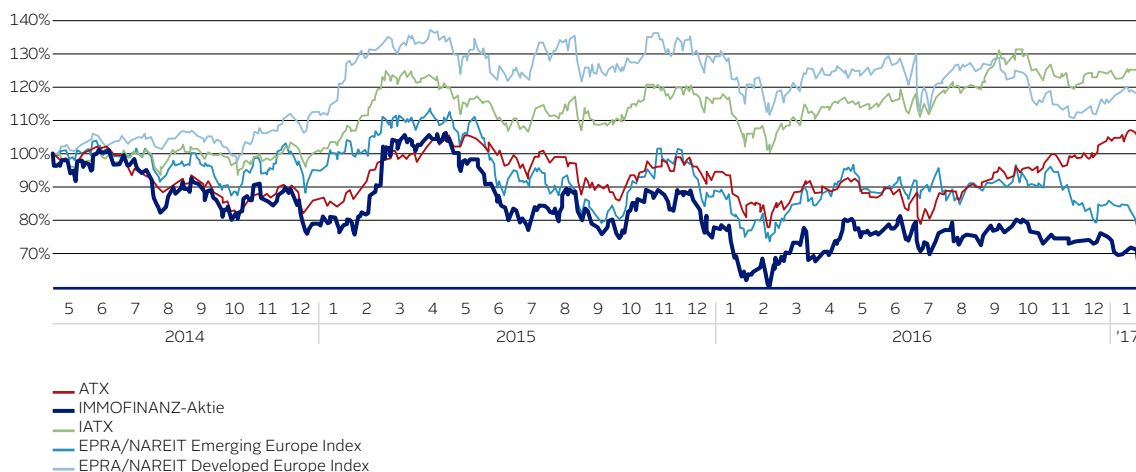
² Per 9. Februar 2017 beträgt der Streubesitz rund 87%.

PERFORMANCEVERGLEICH

1. Mai bis 31. Dezember 2016	in %
IMMOFINANZ-Aktie	-10,0%
ATX	12,4%
Immobilien ATX	7,8%
EPRA/NAREIT Emerging Europe Index	-10,9%
EPRA/NAREIT Developed Europe Index	-4,2%

ENTWICKLUNG DER IMMOFINANZ-AKTIE IM VERGLEICH ZU AUSGEWÄHLTEN INDIZES

indexiert zum 1. Mai 2014



GRUNDKAPITAL UND AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2016 belief sich das Grundkapital der IMMOFINANZ AG auf EUR 975.955.651,- (unverändert seit 30. April 2016), zerlegt in 975.955.651 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien (ISIN AT0000809058; 2015/16: 975.955.651 Stück), die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Im Jänner 2017 ist das Wandelangebot für rund 43,4% des zum Stichtag ausstehenden Nominales der Wandelanleihe 2018 angenommen worden (siehe unten). Damit war die Ausgabe von 63,5 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien verbunden. Das Grundkapital der Gesellschaft beläuft sich somit per Ende Jänner 2017 auf EUR 1.039.488.118,-, zerlegt in 1.039.488.118 Stück IMMOFINANZ-Aktien. Die IMMOFINANZ hielt zum Bilanzstichtag 9.999.973 Stück eigene Aktien.

Dividende

In der 23. ordentlichen Hauptversammlung am 29. September 2016 wurde die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,06 je Aktie für das Geschäftsjahr 2015/16 beschlossen. Dies führte zu einer Dividendenzahlung von EUR 58 Mio. an die Aktionäre der IMMOFINANZ. Die Auszahlung der Dividende erfolgte nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung gemäß § 4 Abs. 12 Einkommensteuergesetz. Sie ist damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ AG im Privatvermögen halten, bei der Ausschüttung KEST-frei.*

Für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 (1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016) soll ebenfalls eine Dividende von EUR 0,06 je Aktie ausgeschüttet werden. Der Vorstand wird der 24. ordentlichen Hauptversammlung am 1. Juni 2017 diesen Vorschlag unterbreiten. Bezogen auf den Schlusskurs vom 31. Dezember 2016, errechnet sich eine Dividendenrendite von rund 3,2%.

**6 Eurocent je
Aktie Dividende
für das GJ 2016R
geplant**

* Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Summe der Einlagenrückzahlungen die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktien der IMMOFINANZ sind breit gestreut und überwiegend im Besitz österreichischer Privatanleger sowie langfristig orientierter, institutioneller Investoren aus Europa und den USA. Der Streubesitz exklusive eigener Aktien beträgt knapp 83%*.

GRÖSSTE EINZELAKTIONÄRE

Fries-Gruppe	69.781.813 Stück Aktien	7,15%
CA Immobilien Anlagen (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH)	54.805.566 Stück Aktien	5,62%
Erste Asset Management (gemeinsam mit Tochtergesellschaften)	39.042.380 Stück Aktien	4,00% ¹
Och-Ziff Capital Management Group LLC (gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen)	50.895.979 Stimmrechtsanteile	5,08% ²

¹ Die 4%-Meldeschwelle wurde nach Ende der Berichtsperiode per 20. Jänner 2017 unterschritten.

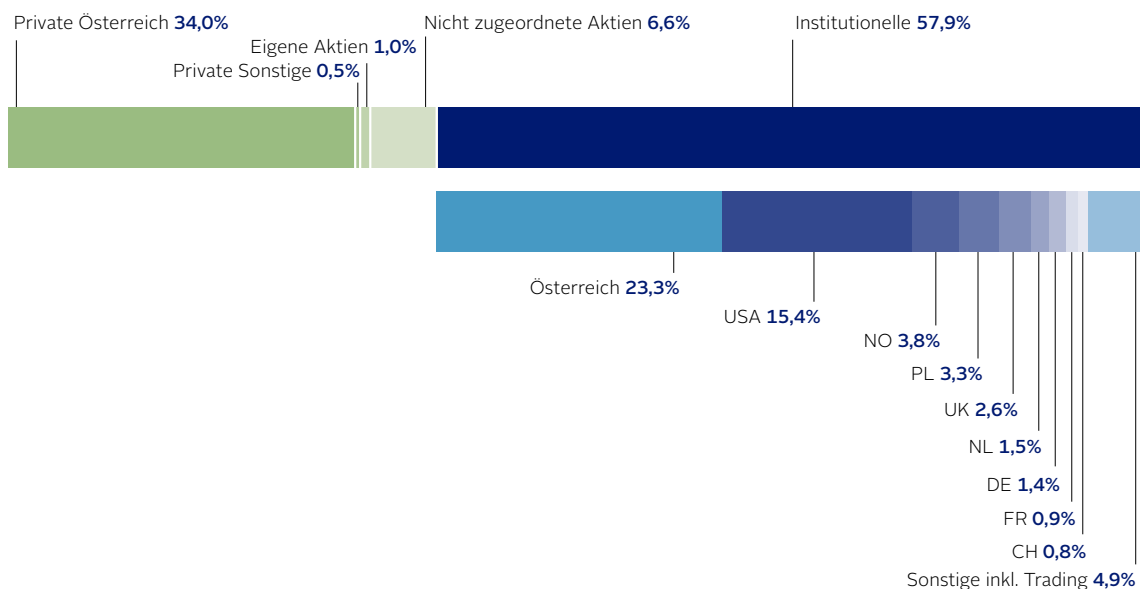
² Meldung per 9. Februar 2017; inkludiert Aktien sowie weitere Finanzinstrumente in IMMOFINANZ AG.

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

DETAILANALYSE

Regelmäßige Aktionärsanalysen helfen dabei, regionale Schwerpunkte bei der Investor-Relations-Arbeit zu setzen. Die zuletzt im Februar 2017 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 34,0% aller IMMOFINANZ-Aktien sind im Besitz österreichischer Privatanleger. Institutionelle Investoren halten rund 58,0%, wovon die meisten aus Österreich (23,3%), den USA (15,4%) und Norwegen (3,8%) stammen. Auf polnische Investoren entfallen 3,3%. Die restlichen 8,1% sind nicht identifizierte Investoren oder eigene Aktien bzw. Aktien im Besitz von ausländischen Privatanlegern.

STRUKTUR PRIVATER UND INSTITUTIONELLER ANLEGER NACH LÄNDERN



Quelle: IPREO, Februar 2017

* Per 9. Februar 2017 beträgt der Streubesitz rund 87%.

23. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Am 29. September 2016 fand die 23. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG in der METASTadt in Wien statt. Mehr als 500 Aktionäre bzw. deren Vertreter nahmen daran teil. Alle diesbezüglichen Unterlagen und Informationen finden Sie auf www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung. Nachstehend werden die Tagesordnungspunkte dieser Hauptversammlung im Überblick angeführt. Die Aktionäre haben sämtlichen Beschlussvorschlägen zugestimmt.

1. Vorlage des Jahres- sowie Konzernabschlusses, des Corporate-Governance-Berichts und des Berichts des Aufsichtsrats
2. Beschlussfassung über die Verwendung des im Jahresabschluss 2015/16 ausgewiesenen Bilanzgewinns
3. Entlastung der Mitglieder des Vorstands
4. Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats
5. Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats
6. Wahl des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers
7. Wahlen in den Aufsichtsrat
8. Ermächtigungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien
9. Beschlussfassung gemäß § 84 Abs 4 Satz 3 AktG über die Zustimmung zum Abschluss eines Vergleichs mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Mag. Norbert Gertner

ANLEIHEN

Die IMMOFINANZ hat per 31. Dezember 2016 zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe mit einem Nominale von insgesamt EUR 628,5 Mio. aushaften.

Die 4,25%-Wandelanleihe 2018 (ISIN XS0592528870) weist per 31. Dezember 2016 ein ausstehendes Volumen von EUR 507,1 Mio. auf. Am 12. Jänner 2017, also nach Ende des Berichtszeitraums, lud die IMMOFINANZ die Inhaber der Wandelanleihe 2018 zur Abgabe incentivierter Wandlungserklärungen ein (Details siehe Seite 61). Die Anleiheinhaber haben Wandlungserklärungen für insgesamt rund EUR 219,8 Mio. bzw. 43,4% abgegeben, somit ist Ende Jänner 2017 ein Restvolumen von EUR 287,3 Mio. ausstehend. Dieses wird am 8. März 2018 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien erfolgen. Derzeit kann ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) in insgesamt 1,1908 Stück IMMOFINANZ-Aktien und 0,0649 Aktien der BUWOG gewandelt werden.

Die 1,25%-Wandelanleihe 2017 (ISIN XS0332046043) hat noch ein ausgegebenes Volumen von EUR 21,4 Mio. und wird, sofern sie nicht vorher ganz oder teilweise gewandelt wird, am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt. Derzeit kann ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) in insgesamt 12.909,75 IMMOFINANZ-Aktien und 718,10 BUWOG-Aktien gewandelt werden.

Die IMMOFINANZ hielt per 31. Dezember 2016 rund 10 Mio. Stück BUWOG-Aktien. Dies entsprach einer Beteiligung von rund 10%. Nach der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 (siehe oben) im Jänner 2017 wurden ca. 4,5 Mio. BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens erfolgreich platziert. Der Netto-Gesamterlös aus der Transaktion belief sich auf EUR 97,4 Mio. Nach Abschluss dieser Transaktion hält die IMMOFINANZ etwa 4,7 Mio. BUWOG-Aktien, die als Underlying für die Wandelanleihen 2017 und 2018 dienen.

Parallel zur incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 hat die IMMOFINANZ eine siebenjährige Wandelanleihe (ISIN XS1551932046) mit einem Kupon von 2% und einem Volumen von EUR 297,2 Mio. emittiert. Die Anleihebedingungen sehen eine Kuponreduktion um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode vor, die unmittelbar auf den Tag folgt, an dem die Gesellschaft ein Investment-Grade-Rating von S&P, Moody's oder Fitch erhalten hat. Der anfängliche Wandlungspreis beläuft sich auf EUR 2,3933. Die Wandelschuldverschreibung ist zunächst in 124,2 Mio. nennwertlose Stückaktien der IMMOFINANZ AG wandelbar, was etwa 12% des derzeit ausstehenden Grundkapitals der IMMOFINANZ AG entspricht. Die Wandelanleihe 2024 hat nach fünf Jahren eine Put Option für Anleiheinhaber (24. Jänner 2022) und wird, sofern sie nicht vorher ganz oder teilweise gewandelt wird, am 24. Jänner 2024 (Fälligkeitstag) zu 100% des Nennbetrags getilgt.

Die 5,25%-Unternehmensanleihe 2017 (ISIN AT00000A0VDP8) wurde mit einem Nominale von EUR 100 Mio. im Juli 2012 emittiert und wird am 3. Juli 2017 zu 100% des Nennbetrags getilgt.

Weitere Details zu den Anleihen siehe Kapitel *Finanzierungen*, Seite 60, sowie im Konzernabschluss unter 4.12.

INVESTOR-RELATIONS-AKTIVITÄTEN

Erklärtes Ziel ist es, stets ein akkurates Bild des Konzerns zu vermitteln und damit eine angemessene Bewertung der IMMOFINANZ-Aktien zu ermöglichen. Auch im Rumpfgeschäftsjahr 2016 nahmen wir an zahlreichen Investorenkonferenzen, Roadshows und Informationsveranstaltungen teil, u.a. in Amsterdam, Berlin, Chicago, Den Haag, Frankfurt/Main, Helsinki, London, Montreal, München, New York, Paris, Prag, Stegersbach (Österreich), Stockholm, Tallinn, Warschau, Wien und Zürich. Darüber hinaus nutzten Investoren und Analysten das Angebot, bei Besuchen in verschiedenen Kernmärkten das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ kennenzulernen. Die kontinuierliche und zeitnahe Informationsweitergabe wird über die Website www.immofinanz.com, den Unternehmensblog <http://blog.immofinanz.com> sowie unseren Unternehmens-Newsletter sichergestellt.

Als zusätzliches Service für Investoren und Analysten bietet die IMMOFINANZ eine kostenlose Investor-Relations-App für iPhone, iPad und Android an. Über diese App können Nachrichten, Aktienkurs sowie Finanzberichte und Präsentationen abgerufen und heruntergeladen werden. Finanztermine der IMMOFINANZ können mit einem Klick in den persönlichen Kalender übertragen werden.

EMPFEHLUNGEN DER ANALYSTEN

Zehn Analysten veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen und Studien zur IMMOFINANZ. Dabei handelt es sich um folgende nationale und internationale Finanzhäuser: Alpha Value, Baader Bank, Barclays, Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, Morgan Stanley, Raiffeisen Centrobank, Société Générale sowie Wood & Company. Die laufend aktualisierten Einschätzungen sind auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/analysen abrufbar.

FINANZKALENDER 2017

Die 22. ordentliche Hauptversammlung im Dezember 2015 hat den Beschluss gefasst, das Geschäftsjahr der IMMOFINANZ an das Kalenderjahr anzugleichen. Für das Geschäftsjahr 2016 wurde somit vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet. Ab 1. Jänner 2017 entspricht das Geschäftsjahr der IMMOFINANZ dem Kalenderjahr.

22. Mai 2017	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 24. ordentlichen Hauptversammlung
29. Mai 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2017 (nach Börsenschluss)
30. Mai 2017	Finanzbericht für das 1. Quartal 2017
1. Juni 2017	24. ordentliche Hauptversammlung
2. Juni 2017	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag ¹
6. Juni 2017	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs ¹
7. Juni 2017	Erwarteter Dividenden-Zahltag ¹
29. August 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2017 (nach Börsenschluss)
30. August 2017	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2017
28. November 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 3. Quartal 2017 (nach Börsenschluss)
29. November 2017	Finanzbericht für das 3. Quartal 2017

¹ Die genannte Information ist vorläufig und bedarf der Bestätigung.

KONTAKT

Das Investor-Relations-Team der IMMOFINANZ steht Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und der Aktie der IMMOFINANZ AG zur Verfügung.

Investor-Relations-Kontakt

Bettina Schragl

T: +43 1 88090 2290

investor@immofinanz.com

Simone Korbelius

T: +43 1 88090 2291

investor@immofinanz.com

Bericht des Aufsichtsrats

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr 2016 die Optimierung ihres Angebots im Büro- und Einzelhandelsbereich vorangetrieben; weiters hat sie sich unverändert auf Qualitäts- und Effizienzsteigerungen sowie die Bindung bestehender und die Gewinnung neuer Mieter konzentriert. Die beiden Produktmarken STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren wurden um das internationale Büromarkenkonzept myhive ergänzt. Das Unternehmen fokussiert bei der weiteren Portfolioentwicklung auf diese drei Marken. In der 23. ordentlichen Hauptversammlung am 29. September 2016 wurde eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,06 je Aktie beschlossen und damit wieder eine nachhaltige Ausschüttungspolitik etabliert. Zudem wurde der Abschluss eines Vergleichs mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Norbert Gertner genehmigt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die IMMOFINANZ und ihren Vorstand bei allen Vorhaben begleitet und wie auch in den Vorjahren die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat umfassend, laufend und zeitnah über die Geschäftsentwicklung sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und ist damit seinen Informationspflichten nachgekommen.

Der Aufsichtsrat ist während des Rumpfgeschäftsjahres 2016 zu vier Sitzungen unter Teilnahme des Vorstands zusammengekommen. Aber auch außerhalb der Sitzungen stand der Aufsichtsrat mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und hat zudem mehrere Beschlüsse im Umlaufweg gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich intensiv mit der strategischen Ausrichtung des Unternehmens, der Finanzierungssituation, den Entwicklungen am Kapitalmarkt und der Situation in den Kernmärkten der IMMOFINANZ befasst. Schwerpunkte lagen dabei auf dem Erwerb einer 26%igen Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo) und der weiteren Optimierung des Immobilienportfolios sowie dessen Finanzierung. Überdies berichtete der Vorstand regelmäßig über die Entwicklung der Einkaufszentren in Moskau. In der Aufsichtsratssitzung im Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt, für die Abwicklung des Abtrennungsprozesses der russischen Immobilien einen längeren Zeitraum als ursprünglich geplant vorzusehen. Die zuletzt erfolgte Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland hat unter anderem zu dieser Entscheidung beigetragen; ein Abschluss der Transaktion wird für das Geschäftsjahr 2017 angestrebt. Da die Abgabe des russischen Immobilienportfolios eine Voraussetzung für den Zusammenschluss von IMMOFINANZ und CA Immo darstellt, werden die jeweiligen Hauptversammlungen, die über eine Verschmelzung beschließen sollen, voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden.

Weitere Beschlussfassungen betrafen u.a. den Verkauf eines kleinteiligen Retail-Portfolios in Österreich mit 88 Objekten sowie der Bürogebäude *BBC Centrum A* und *B* in Prag oder den Ankauf von sechs Retail Parks in der Slowakei. Nach Ablauf der Berichtsperiode genehmigte der Aufsichtsrat die Durchführung einer incentivierten vorzeitigen Wandlung der im Jahr 2018 fälligen Wandelanleihe sowie die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 2024. Diese Refinanzierung trägt zu einer Verbesserung des Fälligkeitsprofils und der Finanzierungskosten des Unternehmens bei.

EFFIZIENTE ARBEIT IN DREI AUSSCHÜSSEN

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Prüfungsausschuss, den Strategieausschuss sowie den Personal- und Nominierungsausschuss. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im September 2016 wurde die Zusammensetzung der Ausschüsse unverändert beibehalten und beschäftigten sich die Mitglieder des Aufsichtsrats mit der Effizienz ihrer Tätigkeit (Selbstevaluierung). Die Zusammensetzung der Ausschüsse sowie ihre Aufgaben sind im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 28 nachzulesen.

FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES 2016R

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 31. Dezember 2016 samt Lagebericht sowie der Konzernabschluss samt Konzernlagebericht wurden von dem durch die ordentliche Hauptversammlung am 29. September 2016 bestellten Abschlussprüfer, der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen (ab Seite 208).

Die Jahres- und Konzernabschlussunterlagen sowie die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach der Aufstellung zur Verfügung gestellt, im Prüfungsausschuss im

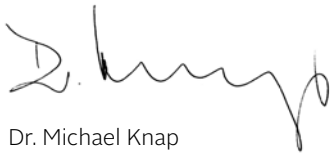
Beisein von Vertretern des Abschlussprüfers und des Vorstands eingehend erörtert und gemäß § 96 AktG geprüft. Der Prüfungsausschuss hat daraufhin einstimmig beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt und gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde vom Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Ebenso hat der Aufsichtsrat in Entsprechung der L-Regel 60 des Österreichischen Corporate Governance Kodex den Corporate-Governance-Bericht erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht geprüft und gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 wird daher die Beschlussfassung über eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,06 je Aktie vorsehen. Auf Grundlage der Empfehlung des Prüfungsausschusses hat der Aufsichtsrat beschlossen, der ordentlichen Hauptversammlung für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 erneut die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2017 zur Wahl vorzuschlagen.

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich den Mitgliedern des Vorstands sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der IMMOFINANZ für ihren tatkräftigen Einsatz und ihr großes Engagement sowie den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Wien, 6. April 2017

Für den Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Knap', written in a cursive style.

Dr. Michael Knap
Vorsitzender

Corporate Governance

erweitert um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht

BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die IMMOFINANZ verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltige und langfristige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmenstätigkeit. Im Einklang damit wird ein hohes Maß an Transparenz für alle Stakeholder angestrebt.

Mit dem Österreichischen Corporate Governance Kodex* wird österreichischen Aktiengesellschaften ein Ordnungsrahmen für die Leitung und Überwachung des Unternehmens zur Verfügung gestellt. Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ bekennen sich zur Einhaltung des Kodex in der jeweils geltenden Fassung und zur damit verbundenen Transparenz sowie den Grundsätzen guter Unternehmensführung.

Die IMMOFINANZ hat im Rumpfgeschäftsjahr 2016 den Kodex eingehalten. Zu folgenden „Comply or Explain“-Regeln lag eine Abweichung vor:

Regel 83: Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurde neben der regulären Jahresabschlussprüfung keine gesonderte Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer durchgeführt. Diese ist für das Geschäftsjahr 2017 geplant.

ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

DER VORSTAND

Dr. Oliver Schumy, Vorsitzender

- > Mitglied des Vorstands seit 1. März 2015
- > Bestellt bis 29. Februar 2020
- > Geboren 1971

Oliver Schumy ist seit 1. März 2015 Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ und fungiert seit 1. Mai 2015 als Vorstandsvorsitzender. In dieser Funktion ist er für die Bereiche Projektentwicklung, Transaktionen, Recht, Personalwesen sowie Corporate Communications und Investor Relations zuständig. Herr Schumy nimmt in folgenden wesentlichen Tochterunternehmen Leitungs- bzw. Überwachungsaufgaben wahr: Er fungiert als Geschäftsführer der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH. Zudem ist er stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG** und seit 2. August 2016 Mitglied des Aufsichtsrats der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo).

Mag. Stefan Schönauer

- > Mitglied des Vorstands seit 11. März 2016
- > Bestellt bis 11. März 2019
- > Geboren 1979

Stefan Schönauer ist seit Ende 2008 in leitenden Positionen in der IMMOFINANZ tätig und seit 11. März 2016 Finanzvorstand. Damit zeichnet er für die Bereiche Rechnungswesen, Controlling, Konsolidierung, Steuern, Finanzierung, Cash Management, IT, Einkauf sowie Internal Audit verantwortlich. Herr Schönauer nimmt in folgenden wesentlichen Tochterunternehmen Leitungs- bzw. Überwachungsaufgaben wahr: Er fungiert als Geschäftsführer der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH sowie der AO Kashirskij Dvor-Severyanin mit Sitz in Moskau***. Zudem ist er seit 2. August 2016 Mitglied des Aufsichtsrats der CA Immo.

Mag. Dietmar Reindl

- > Mitglied des Vorstands seit 1. Mai 2014
- > Bestellt bis 30. April 2017 mit Verlängerung bis 30. April 2021
- > Geboren 1969

Dietmar Reindl ist seit 2012 in leitender Funktion in der IMMOFINANZ tätig und wurde im Mai 2014 in den Vorstand berufen. Er zeichnet für die Bewirtschaftung sämtlicher Gewerbeimmobilien sowie für das Marketing verantwortlich. Herr Reindl nimmt in folgenden wesentlichen Tochterunternehmen Leitungs- bzw. Überwachungsaufgaben wahr: Er fungiert als Geschäftsführer der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH sowie der AO Kashirskij Dvor-Severyanin mit Sitz in Moskau.*** Er hält kein Mandat in konzernexternen Aufsichtsräten.

* Der Kodex ist in der aktuellen Fassung vom Jänner 2015 auf der Website der IMMOFINANZ AG (www.immofinanz.com) sowie auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance (www.corporate-governance.at) abrufbar.

** Herr Schumy hat diese Funktion per 6. Februar 2017 (mit Wirksamkeit zum 6. März 2017) zurückgelegt.

*** Diese hält und betreibt das Einkaufszentrum Golden Babylon Rostokino.



DER AUFSICHTSRAT

Von links nach rechts:
Christian Böhm,
Wolfgang Schischek,
Nick van Ommen,
Michael Knap,
Horst Populorum,
Rudolf Fries,
Philipp Obermair,
Werner Ertelthaler

DER AUFSICHTSRAT

Mitglied	Funktion
Dr. Michael Knap (geboren 1944)	Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Rudolf Fries (geboren 1958)	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats
Mag. Christian Böhm (geboren 1958)	Mitglied
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS (geboren 1946)	Mitglied
Mag. Horst Populorum (geboren 1973)	Mitglied
KR Wolfgang Schischek (geboren 1944)	Mitglied
Mag. Mark Anthony Held (geboren 1979)	Mitglied bis 6.12.2016
Mag. (FH) Philipp Obermair (geboren 1979)	Mitglied
Carmen Balazs (geboren 1983)	Mitglied bis 2.8.2016
Werner Ertelthaler (geboren 1987)	Mitglied seit 2.8.2016

Die Mandate der von der Arbeitnehmervertretung entsandten Aufsichtsratsmitglieder sind von unbestimmter Dauer.



Erstbestellung	Ende der Funktionsperiode	Weitere Mandate
2008	2020	> Vizepräsident IVA Interessenverband für Anleger, Wien
2008	2020	> Aufsichtsratsvorsitzender der EAG-Beteiligungs Aktiengesellschaft, Baden > Rechtsanwalt, Partner der Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden
2010	2020	> Vorstandsvorsitzender der APK Pensionskasse AG, Wien > Vorsitzender des Aufsichtsrats der APK Versicherung AG, Wien > Mitglied des Aufsichtsrats der APK Vorsorgekasse AG, Wien
2008	2020	Mitglied des Aufsichtsrats bei: > W.P. Carey & Co. LLC, USA > Allianz Nederland Asset Management B.V., Niederlande > Allianz Benelux SA, Belgien
2015	2019	Hält kein Mandat in anderen Aufsichtsräten
2015	2019	Mitglied des Aufsichtsrats bei: > Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der KBA-MÖDLING GmbH, Mödling > Kostwein Holding GmbH, Klagenfurt
2013	2016	Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ
2014		Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ
2015	2016	Delegierte des Betriebsrats der IMMOFINANZ
2016		Delegierter des Betriebsrats der IMMOFINANZ

MITGLIEDER IN DEN AUSSCHÜSSEN DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss	Strategieausschuss	Personal- und Nominierungsausschuss
Dr. Michael Knap , Vorsitzender	Dr. Michael Knap , Vorsitzender	Dr. Michael Knap , Vorsitzender
Dr. Rudolf Fries , StV	Nick J. M. van Ommen , MBA FRICS, StV	Dr. Rudolf Fries , StV
Mag. Christian Böhm , Finanzexperte	KR Wolfgang Schischek	Mag. Horst Populorum
Mag. (FH) Philipp Obermair	Mag. Christian Böhm	
Mag. Mark Anthony Held bis 6.12.2016	Werner Ertelthalner ab 2.8.2016	
	Carmen Balazs bis 2.8.2016	

Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und unterstützt diesen 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. Der Aufsichtsrat hat derzeit sechs von der Hauptversammlung gewählte und zwei vom Betriebsrat entsandte Mitglieder. Im Rumpfgeschäftsjahr fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt.

Prüfungsausschuss

Der Prüfungsausschuss ist für die Überwachung der Rechnungslegungsprozesse sowie für die Kontrolle der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung zuständig. Zusätzlich überwacht der Prüfungsausschuss die Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagements und der Internen Revision des Unternehmens. Herr Christian Böhm fungiert aufgrund seiner beruflichen Erfahrungen und Fachkenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen als Finanzexperte des Prüfungsausschusses. Die Ausschussmitglieder sind in ihrer Gesamtheit mit dem Geschäftsbereich (Sektor), in dem die IMMOFINANZ tätig ist, vertraut. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Strategieausschuss

Aufgabe des Strategieausschusses ist vor allem die laufende Diskussion von Strategie und Unternehmensausrichtung sowie die Beratung des Vorstands bei deren Festlegung. Diese Aufgaben wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr vom Gesamtaufichtsrat wahrgenommen.

Personal- und Nominierungsausschuss

Der Personal- und Nominierungsausschuss erstattet Vorschläge an den Aufsichtsrat zur Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats und ist für die Vergütung der Vorstandsmitglieder und deren Anstellungsverträge verantwortlich. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 tagte der Ausschuss zweimal.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vorstandsverträge der IMMOFINANZ enthalten fixe und variable Vergütungsbestandteile. Die erfolgsabhängige Vergütung knüpft dabei insbesondere an nachhaltige, langfristige und mehrjährige Leistungskriterien an und umfasst sowohl qualitative als auch quantitative Ziele, wie beispielsweise Vermietungsgrad, Cashflow, Jahresergebnis. Die variable Komponente der Vorstandsbezüge ist mit 100% des Fixbezugs limitiert.

Für Geschäftsführungsfunktionen in den Tochterunternehmen erhalten die Vorstände von den jeweiligen Tochterunternehmen keine Bezüge.

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese regeln die Ansprüche des Vorstandsmitglieds bei vorzeitiger Beendigung wegen Kontrollwechsels. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal zwei Jahre aufrecht.

VORSTANDSBEZÜGE FÜR DAS RUMPFGEWÄHRJAHR 2016

in EUR	Dr. Oliver Schumy	Mag. Dietmar Reindl	Mag. Stefan Schöner	Gesamt
Fixer Bruttobezug	400.000,00	342.857,17	200.000,00	942.857,17
Sachbezug	7.680,00	7.680,00	7.258,40	22.618,40
Summe Fixbezüge	407.680,00	350.537,17	207.258,40	965.475,57
Summe Fixbezüge in % der Gesamtbezüge	41,16%	58,70%	56,66%	49,42%
Summe variable Bezüge	528.571,45¹	204.761,89	133.333,29	866.666,63
Summe variable Bezüge in % der Gesamtbezüge	53,36%	34,29%	36,45%	44,36%
Beiträge in Pensionskasse ²	40.000,00	33.333,33	20.000,00	93.333,33
Beiträge in Mitarbeitervorsorgekasse	14.324,66	8.496,09	5.211,05	28.031,80
Summe Kassenbeiträge	54.324,66	41.829,42	25.211,05	121.365,13
Gesamtbezüge	990.576,11	597.128,48	365.802,74	1.953.507,33

¹ In den variablen Bezügen für Dr. Oliver Schumy ist auch eine Prämienzahlung in Höhe von EUR 128.571,42 für das vorangegangene Geschäftsjahr 2015/16 enthalten.

² Dabei handelt es sich um leistungsorientierte Zusagen.

Für die Organe der IMMOFINANZ wurde eine D&O-(Directors & Officers-)Versicherung mit einem Deckungsumfang von EUR 100 Mio. abgeschlossen. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Die Vergütung des Aufsichtsrats für das laufende Geschäftsjahr wird jeweils durch die Hauptversammlung im Folgejahr beschlossen und gelangt danach zur Auszahlung. Für das Rumpfgewährjahr 2016 soll der Hauptversammlung eine Aufsichtsratsvergütung in unveränderter Höhe von EUR 260.939,38 vorgeschlagen werden.

Jedes Mitglied erhält einen fixen Betrag von EUR 25.125,25. Für die Tätigkeit in einem Ausschuss beläuft sich die pauschale Vergütung zusätzlich auf EUR 5.000,00, wobei für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats das Doppelte und den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden das Eineinhalbfache angesetzt wird.

VERGÜTUNGSVORSCHLAG FÜR 2016R

in EUR	Dr. Michael Knap	Dr. Rudolf Fries	Mag. Christian Böhm	Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	Mag. Horst Populorum	KR Wolfgang Schischek
Summe	80.250,50	52.687,88	35.125,25	32.625,25	30.125,25	30.125,25

AKTIENBESITZ DER VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSMITGLIEDER PER 31. DEZEMBER 2016

Name	Anzahl IMMOFINANZ-Aktien
Dr. Oliver Schumy	362.000
Mag. Dietmar Reindl	14.000
Mag. Stefan Schöner	15.000
Dr. Michael Knap	1.250
Dr. Rudolf Fries (Gesellschaften im Einflussbereich sowie Mitglieder der Familie Fries)	69.781.813
Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS	110.000
Mag. Horst Populorum (sowie nahestehende Personen)	62.480
KR Wolfgang Schischek	47.500
Mag. Christian Böhm	10.000

ANGABEN ZUR ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ arbeiten in einer offenen und konstruktiven Diskussion zusammen. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung und alle damit verbundenen Themen und bereitet die Unterlagen für Sitzungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrats vor. Die Geschäftsordnung des Vorstands regelt Geschäfte und Maßnahmen, die einer Zustimmung durch den Aufsichtsrat bedürfen. Zu wichtigen Themen, die von erheblicher Bedeutung sind, informiert der Vorstand den Aufsichtsrat auch außerhalb der Sitzungen.

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 unverzüglich dem Aufsichtsrat offenlegen und die anderen Vorstandsmitglieder informieren. Aufsichtsratsmandate von Vorstandsmitgliedern sind vom Aufsichtsrat zu genehmigen; Organfunktionen von leitenden Angestellten in konzernfremden Gesellschaften müssen vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot.

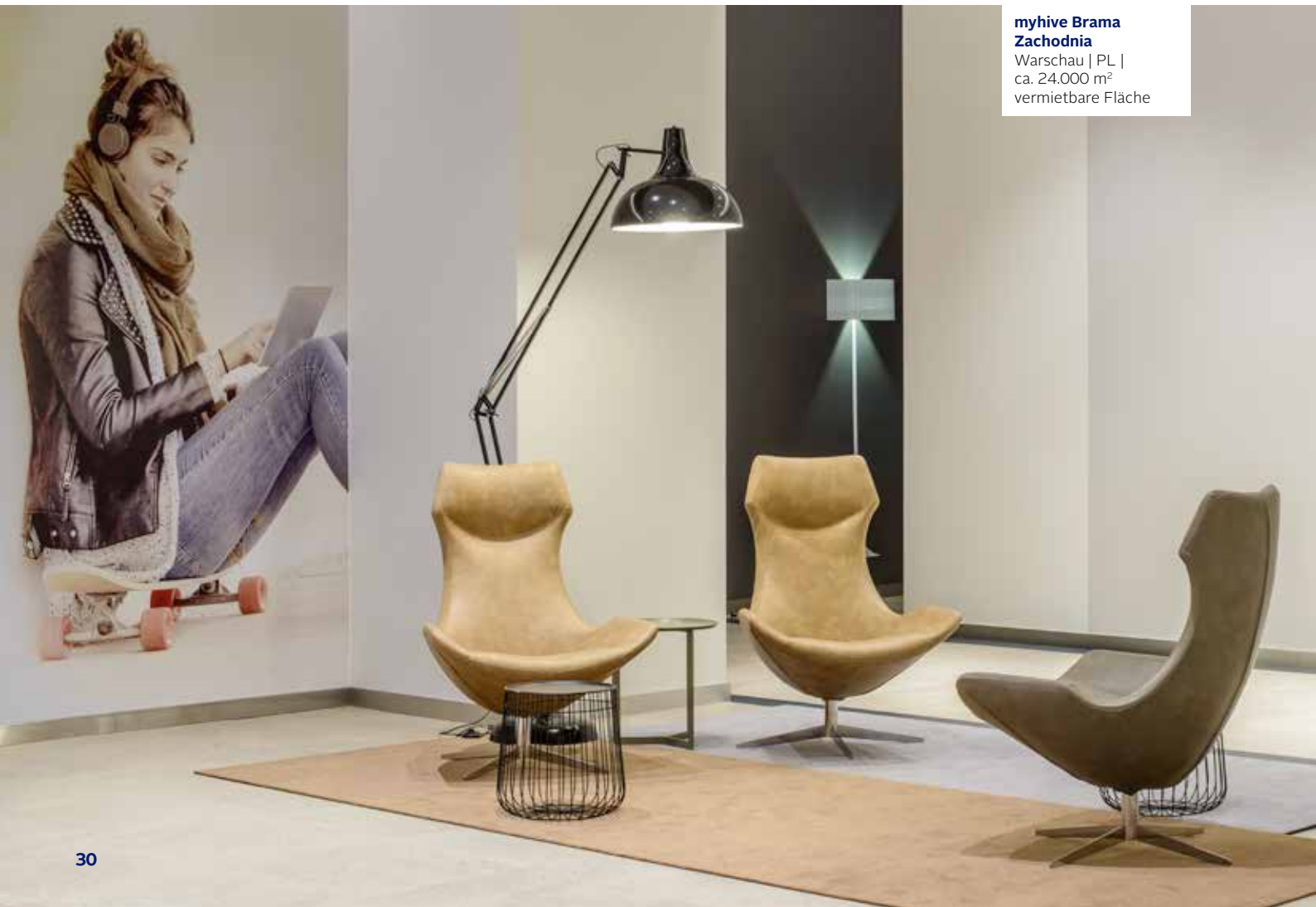
Die Aufsichtsratsmitglieder sind dem Unternehmensinteresse verpflichtet und haben allfällige Interessenkonflikte unverzüglich offenzulegen. Aufsichtsratsmitglieder nehmen auch keine Organfunktionen in Gesellschaften wahr, die zur IMMOFINANZ in Wettbewerb stehen.

Aufsichtsratsmitglied Christian Böhm ist Vorstandsmitglied der APK Pensionskasse AG. An diese leistet die IMMOFINANZ für die Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder Pensionskassenbeiträge zu marktüblichen Bedingungen. Die im Rumpfgeschäftsjahr 2016 geleisteten Beiträge sind in diesem Bericht unter *Vorstandsbezüge für das Rumpfgeschäftsjahr 2016* und auch im Anhang zum Konzernabschluss ausgewiesen.

Darüber hinaus gibt es keine Verträge zwischen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, einerseits und der IMMOFINANZ oder einem ihrer Tochterunternehmen andererseits.

Leitlinien für die Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

Gemäß Corporate Governance Kodex (C-Regel 53) hat die Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten oder von Aktionären aufgrund der Satzung entsandten Mitglieder von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig zu sein. Ein Aufsichtsratsmitglied ist dabei dann 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.



**myhive Brama
Zachodnia**
Warschau | PL |
ca. 24.000 m²
vermietbare Fläche

Die nachfolgend angeführten vom Aufsichtsrat festgelegten, Kriterien für die Unabhängigkeit entsprechen dem Anhang 1 zum Corporate Governance Kodex. Alle gewählten Aufsichtsratsmitglieder sind nach diesen Kriterien unabhängig. Kein Mitglied vertritt einen Anteilseigner mit mehr als 10% oder dessen Interessen.

- > Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der IMMOFINANZ oder eines Tochterunternehmens.
- > Das Aufsichtsratsmitglied unterhält zur IMMOFINANZ oder einem Tochterunternehmen kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang oder hat im letzten Jahr ein solches unterhalten. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- > Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der IMMOFINANZ oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- > Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied bei einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied der IMMOFINANZ Aufsichtsrat ist.
- > Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- > Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

FÖRDERUNG VON FRAUEN IM VORSTAND, IM AUFSICHTSRAT UND IN LEITENDEN STELLEN

Positionen im Vorstand, im Aufsichtsrat und in leitenden Stellen werden im Interesse der Gesellschaft ausschließlich nach der fachlichen und persönlichen Qualifikation besetzt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 waren in Führungspositionen 36,8% Frauen tätig. Der Anteil von Frauen an der Gesamtbelegschaft beträgt 62,9%. Innerhalb der IMMOFINANZ nehmen Frauen sowohl in zentralen Unternehmensfunktionen (Compliance, Corporate Communications und Investor Relations) als auch in der Besetzung der lokalen Country Boards (Polen, Rumänien) leitende Funktionen ein.

In der IMMOFINANZ haben Frauen und Männer konzernweit gleiche Aufstiegschancen und werden gleichermaßen leistungsbezogen entlohnt.

EXTERNE EVALUIERUNG

Der Österreichische Corporate Governance Kodex fordert eine regelmäßige (mindestens alle drei Jahre) externe Evaluierung der Einhaltung des Kodex (C-Regel 62). Die IMMOFINANZ unterwirft ihren Corporate-Governance-Bericht jährlich einer solchen Evaluierung. Die jüngste wurde im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses 2016R durch die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfung GmbH durchgeführt; dabei wurde bestätigt, dass die von der IMMOFINANZ abgegebene Erklärung zur Einhaltung des Corporate Governance Kodex den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht.

Der Bericht der externen Evaluierung ist auf www.immofinanz.com/de/investor-relations/corporate-governance/kodex abrufbar.

Wien, am 31. März 2017

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

KONZERNLAGEBERICHT

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ sowie für den aufgegebenen Geschäftsbereich Russland dargestellt. Sie umfassen das BIP-Wachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im November 2016 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission (für Russland: Weltbank, Russia Economic Report, November 2016). Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE und EHL herangezogen (Daten per Ende Q3 bzw. Q4 2016).

ÖSTERREICH

Die österreichische Wirtschaft hat im abgelaufenen Jahr den positiven Trend fortgesetzt und ist voraussichtlich um 1,5% gewachsen. Dieses Wachstum resultiert vor allem aus der gestiegenen privaten Konsumnachfrage – einem Effekt der Einkommensteuerreform. Ein weiterhin höherer Privatkonsum sowie ein steigendes Investitionsvolumen sollen 2017 und 2018 zu konstanten Wachstumsraten von jeweils rund 1,6% führen. Im abgelaufenen Jahr betrug die Inflationsrate aufgrund des nach wie vor geringen Ölpreises 1% (2015: 0,8%). Für die beiden kommenden Jahre wird mit einem Anstieg der Inflationsrate auf 1,8% bzw. 1,6% gerechnet. Die Arbeitslosenquote stieg 2016 auf 5,9% (2015: 5,7%); für die kommenden Jahre wird durch den Zuwachs an verfügbaren Arbeitskräften mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet.



**myhive Brama
Zachodnia**
Warschau | Polen |
ca. 24.000 m²
vermietbare Fläche

Am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt wurde 2016 ein Investmentvolumen von etwa EUR 2,8 Mrd. umgesetzt. Damit liegt das Transaktionsvolumen um rund 16% über dem 5-Jahres-Mittelwert, jedoch ca. 29% unter dem Rekordwert aus 2015. Das ist u.a. auf die hohe Anzahl an Forward-Deals sowie den verzögerten Abschluss einiger großvolumiger Transaktionen zurückzuführen. Büroimmobilien waren, gefolgt vom Hotelsektor, die am meisten nachgefragte Assetklasse. Aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus und des konstant hohen Interesses internationaler und lokaler Investoren ist von einer Fortsetzung der positiven Entwicklung auszugehen. Für 2017 wird ein Investmentvolumen von etwa EUR 3,5 Mrd. erwartet.

BÜRO

Der Wiener Büromarkt hat sich 2016 deutlich aktiver präsentiert als im Jahr zuvor. Die Vermietungsleistung stieg von ca. 207.000 m² im Jahr 2015 um rund 59% auf etwa 329.000 m². Folglich wurde 2016 der höchste Flächenumsatz seit 2012 erzielt und rund 24% mehr Bürofläche vermietet als im 5-Jahres-Durchschnitt. Die Neufächenproduktion hat im Gegenzug mit ca. 65.000 m² einen Tiefststand erreicht (2015: ca. 178.000 m²) und wird in den nächsten beiden Jahren voraussichtlich auf rund 160.000 m² bzw. 330.000 m² steigen. Die Leerstandsrate sank von 6,4% auf 5,3% und bewegt sich damit auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Durchschnittsmieten stiegen leicht auf EUR 13,75/m²/Monat. Für 2017 wird ein weiterer Anstieg auf EUR 14,25/m²/Monat prognostiziert. Die Spitzenmieten hingegen blieben stabil bei rund EUR 26/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Die Nachfrage nach Flächen in Fachmarktzentren entwickelt sich konstant; die Mieten sind ebenso stabil bis leicht steigend (EUR 9,- bis EUR 12,5/m²/Monat). Zusätzliche Dynamik gewinnt der Markt durch die steigende Nachfrage durch Einzelhändler, die traditionell in Einkaufszentren oder Einkaufsstrassen ansässig waren und nun verstärkt in Fachmarktzentren Filialen eröffnen. Grund für diese Entwicklung sind die im Vergleich günstigeren Mieten sowie Qualitätsverbesserungen in zahlreichen Fachmarktzentren. 2017 werden nur wenige neue Fachmarktzentrums-Projekte auf den Markt kommen. Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren ist auf 5,5% gesunken.

DEUTSCHLAND

Die Wirtschaft in Deutschland wuchs 2016 um 1,9% (2015: 1,7%), was vor allem auf den Außenhandelsüberschuss in Verbindung mit gesunkenen Importen zurückzuführen ist. Die positiven Effekte der privaten und öffentlichen Ausgaben sind rückläufig, und für die Jahre 2017 und 2018 wird daher mit einem BIP-Wachstum von 1,5% bzw. 1,7% gerechnet. Zudem stellt der „Brexit“ einen zusätzlichen Unsicherheitsfaktor für die deutsche Wirtschaft dar. Die Inflationsrate stieg 2016 auf 0,7% (2015: 0,1%). Nachdem sich die Effekte des gesunkenen Ölpreises abschwächen, wird für 2017 ein deutlicher Anstieg der Inflationsrate auf 1,5% prognostiziert. Die Arbeitslosenquote ist 2016 weiter auf 4,4% gesunken (2015: 4,6%) und soll angesichts der notwendigen Integration von Asylwerbern am Arbeitsmarkt in den kommenden zwei Jahren in etwa auf diesem Niveau bleiben.

Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 24,8 Mrd. verpasste der deutsche Büroinvestmentmarkt nur knapp das Rekordniveau des Vorjahres – und das trotz zunehmender Verknappung auf der Angebotsseite. Büroimmobilien sind die am stärksten nachgefragte gewerbliche Assetklasse. Die große Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot sorgte für weiteren Druck auf die Spitzenrenditen. Durchschnittlich wird in den Top-5-Büromärkten eine Spitzenrendite von 3,6% erzielt; in Düsseldorf sind es 4,0%. Des Weiteren stieg in Düsseldorf das Transaktionsvolumen im abgelaufenen Jahr um ca. 15%. Das Volumen am Kölner Immobilieninvestmentmarkt erreichte bereits nach drei Quartalen rund EUR 1,3 Mrd. und liegt damit gut 5% über dem bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2007. Die Dynamik ließ im 4. Quartal allerdings etwas nach.

BÜRO

Die Gesamtvermietungsleistung am deutschen Büromarkt erreichte bereits nach drei Quartalen 2,7 Mio. m² und liegt damit 6% über der bisherigen Bestmarke aus 2008. In Düsseldorf lag die Vermietungsleistung um ca. 7% unter dem Vorjahr und erreichte sehr gute 409.000 m². Durch die gleichzeitige Verknappung des Flächenangebots sank die Leerstandsrate auf 8,3% in Düsseldorf bzw. auf 5,4% in Köln. Die Neubauleistung nahm in beiden Städten zu: In Köln wuchs sie per Ende Q3 weiter auf 284.000 m², in Düsseldorf auf 252.000 m². Die Spitzenmieten entwickeln sich stabil und liegen in beiden Städten bei rund EUR 26,5/m²/Monat. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird für das nächste Jahr mit einer anhaltend positiven Entwicklung gerechnet.



POLEN

Das Wachstum der polnischen Wirtschaft betrug 2016 3,1% (2015: 3,9%) und soll 2017 und 2018 bei 3,4% bzw. 3,2% liegen. Den wichtigsten Beitrag zu dieser Entwicklung liefert der kontinuierlich steigende Privatkonsum, der von der ebenso steigenden Beschäftigungsquote, vom Lohnwachstum sowie von staatlichen Transferleistungen in Form des neu eingeführten Kindergelds gestützt wird. Die Inflationsrate betrug im Jahr 2016 -0,2% (2015: -0,7%). Für 2017 wird eine Inflation von 1,3% und für 2018 ein Anstieg auf 1,8% erwartet. Die Arbeitslosenquote belief sich 2016 auf 6,2% (2015: 7,5%) und wird voraussichtlich aufgrund staatlicher Maßnahmen, wie des allgemeinen Kindergelds und der Senkung des Pensionsantrittsalters, in den Jahren 2017 und 2018 weiter zurückgehen.

Das Volumen am polnischen Immobilieninvestmentmarkt erreichte 2016 über EUR 4,5 Mrd. und liegt damit rund 13% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Das ist der höchste Stand seit Ausbruch der Finanzkrise 2007. Nach wie vor stehen qualitativ hochwertige Büro- und Einzelhandelsobjekte im Fokus der Investoren.

BÜRO

Der Warschauer Büromarkt verzeichnete 2016 eine Vermietungsleistung von rund 757.700 m². Dieser stand eine Neuflächenproduktion von insgesamt 417.700 m² gegenüber. Ende 2016 belief sich die gesamte moderne Bürofläche in Warschau auf 5,05 Mio. m². Weitere 856.000 m² befinden sich in Bau, wovon 2017 rund 361.000 m² fertiggestellt werden sollen. Aufgrund der weiterhin hohen Neubauleistung wird mit einem Anstieg der Leerstandsrate, die sich aktuell auf 14,2% beläuft, gerechnet. Dies wirkt sich auch auf die erzielbaren durchschnittlichen Vertragsmieten aus, welche in dezentralen Lagen in Warschau derzeit bei EUR 14/m²/Monat liegen. Zwar stehen Büroimmobilien in Warschau nach wie vor im Blickpunkt der Investoren, doch können die hohe Neuproduktion und der steigende Leerstand auf der Attraktivität lasten.

EINZELHANDEL

Im Jahr 2016 haben zahlreiche weitere internationale Einzelhändler den Markt für sich erschlossen, darunter z.B. Forever 21. Der Zuwachs an modernen Einzelhandelsflächen belief sich 2016 auf rund 470.000 m², wobei aufgrund der hohen Dichte die Rahmenbedingungen für neue Projekte schwieriger werden. Das Mietpreinsniveau und die Leerstandsrate haben sich an guten Standorten relativ stabil entwickelt. Einzelhändler favorisieren gut eingeführte Shopping-Center- und Retail-Park-Konzepte.

RUMÄNIEN

Das Wirtschaftswachstum in Rumänien ist mit 5,2% im Jahr 2016 (2015: 3,7%) eines der höchsten in der EU. Dank hohen Privatkonsums, ermäßigter Steuersätze und niedriger Zinsen einerseits sowie steigender öffentlicher Ausgaben andererseits soll sich 2017 und 2018 daran nichts ändern. Die Inflationsrate sank 2016 auf -1,0% (2015: -0,4%) und erreichte im April 2016 nach einer Umsatzsteuerreduktion einen historischen Tiefstand. Für 2017 und 2018 wird wieder mit einer deutlich positiven Inflationsrate von 1,8% bzw. 2,9% gerechnet. Die Arbeitslosenquote sank dank der wachsenden Wirtschaft auf 6,5% und soll 2017 und 2018 weiterhin leicht rückläufig sein.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich 2016 auf EUR 714 Mio. (2015: EUR 678 Mio.). Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien teilen sich dieses Volumen zu nahezu gleichen Teilen. Ausländische Investoren dominieren weiterhin den rumänischen Investmentmarkt, im abgelaufenen Jahr sogar mit steigender Tendenz.

BÜRO

Die Gesamtfläche des Bukarester Büromarkts beträgt derzeit 2,64 Mio. m². Die Vermietungsleistung belief sich 2016 auf 412.000 m² und lag damit 42% über dem Vorjahreswert. Die steigende Nachfrage basiert auf dem Markteintritt von Unternehmen und auf Erweiterungen bestehender Mieter. Trotz fertiggestellter Projekte im Ausmaß von 294.000 m² sank die Leerstandsrate auf 11,7%. Für 2017 wird mit der Fertigstellung von weiteren 188.000 m² Büroflächen gerechnet. Das Mietniveau und die Rendite für Objekte in guten Lagen entwickelten sich stabil. Die Spitzenmieten liegen bei EUR 18,5/m²/Monat, die Spitzenrendite bei 7,5%. Die durchschnittlichen Vertragsmieten liegen hingegen zwischen EUR 12,5 und 16/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Rumänien profitiert von der steigenden Nachfrage internationaler Einzelhändler. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zog der rumänische Markt in den letzten beiden Jahren die größte Aufmerksamkeit in der CEE-Region auf sich. 2016 wurden ca. 280.000 m² Einzelhandelsfläche fertiggestellt; bis 2018 wird mit einem Anstieg von zuletzt rund 3,4 Mio. m² auf insgesamt 3,8 Mio. m² gerechnet.

Das Mietniveau entwickelt sich stabil, die Spitzenrendite ist leicht gesunken und beträgt nun rund 7,3%.

SLOWAKEI

Im abgelaufenen Jahr wuchs die slowakische Wirtschaft um 3,4% (2015: 3,8%). Die wesentlichen Faktoren dafür waren der private Konsum, von der EU geförderte öffentliche Investitionen sowie im steigenden Ausmaß auch Exporte. Das Wirtschaftswachstum soll 2017 und 2018 bei jeweils über 3% liegen. Die Inflationsrate lag mit ca. -0,5% erneut im negativen Bereich, was primär eine Folge geringerer Energie- und Nahrungsmittelkosten ist. Für 2017 wird mit steigenden Preisen für Dienstleistungen und Nahrungsmittel gerechnet, die sich in einer positiven Inflation niederschlagen sollen. Die Arbeitslosenquote war erneut rückläufig und lag bei 9,7%. In den folgenden Jahren soll sie auf unter 8% sinken.

Der slowakische Immobilieninvestmentmarkt hat 2016 ein neues Rekordvolumen von EUR 853 Mio. (2015: EUR 440 Mio.) erreicht. Vor allem Einzelhandelsimmobilien standen im Fokus, auf die 48% des Transaktionsvolumens bzw. EUR 417 Mio. entfielen. Im Bürobereich wurden Immobilien im Wert von EUR 118 Mio. umgesetzt. Knapp drei Viertel des Transaktionsvolumens entfielen auf Objekte in Bratislava. Aufgrund der Angebotsverknappung im Einzelhandelsbereich sind die Spitzenrenditen auf 6% gesunken.

BÜRO

Der Markt für moderne Büroimmobilien in Bratislava ist ein vergleichsweise junger Markt. Nach Jahren mit sehr geringer Neuproduktion sollen bis 2018 insgesamt rund 246.000 m² an neuer Fläche fertiggestellt werden. Die Vermietungsleistung blieb auf einem konstanten Niveau von rund 200.000 m². Die Leerstandsrate sank primär durch temporäre Verknappungseffekte auf 6,8%, das Mietpreinsniveau entwickelte sich stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank ebenfalls leicht und beträgt nun rund 6,8%.

EINZELHANDEL

Die Slowakei punktet bei internationalen Einzelhändlern nach wie vor mit einem stabilen Wirtschaftswachstum und einer hohen Kaufkraft in Bratislava, obwohl der Markt im Vergleich mit anderen CEE-Ländern bereits gesättigt ist. Für 2017 wird die Fertigstellung von rund 33.000 m² Einzelhandelsfläche erwartet.

TSSCHECHIEN

In Tschechien ist die Wirtschaft 2016 um voraussichtlich 2,2% gewachsen – nach einem Wachstum von 4,5% im Jahr 2015. Die Verlangsamung ist vor allem die Folge einer signifikanten Reduktion der von der EU kofinanzierten, öffentlichen Investitionen im ersten Halbjahr 2016. Die Inflationsrate betrug 0,5% im abgelaufenen Jahr und blieb damit auf dem Niveau der vorangegangenen Jahre. Eine Zunahme der Inflation wird für die Jahre 2017 und 2018 erwartet, welche vor allem aus höheren Energie- und Importpreisen resultieren soll. Die Arbeitslosenquote sank im abgelaufenen Jahr auf 4,2% (2015: 5,1%) und wird auch in den Folgejahren stabil bleiben. Damit liegt Tschechien im europäischen Spitzenfeld.

Mit Transaktionen im Wert von beinahe EUR 3,8 Mrd. erzielte der tschechische Immobilieninvestmentmarkt 2016 einen neuen Höchstwert. Im Gegensatz zu den Vorjahren, als Einzelhandelsobjekte an erster Stelle rangierten, machten 2016 Büroobjekte den größten Teil des Transaktionsvolumens aus.

BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2016 insgesamt 3,23 Mio. m² an modernen Flächen. Weitere rund 250.000 m² befinden sich derzeit in Bau. Der Leerstand hat sich leicht reduziert und beträgt nun 11,7%, wobei für 2017 aufgrund der Fertigstellungen mit einem geringen Anstieg gerechnet wird. Das Mietniveau wird stabil erwartet.

EINZELHANDEL

Mit dem Wirtschaftswachstum gehen steigende Einzelhandelsumsätze einher. Diese verzeichneten zuletzt mit einem Plus von 5,5% im Jahresvergleich den höchsten Anstieg seit 2007. Der Bestand an Einzelhandelsflächen in Prag belief sich 2016 auf 743.000 m², denen lediglich 40.700 m² als Projektvolumen in Entwicklung gegenüberstehen. Exklusive Prag beläuft sich die Einzelhandelsfläche auf rund 1,5 Mio. m², weitere 55.000 m² sind in Entwicklung. In den Folgejahren wird mit einem stabilen bis leicht steigenden Mietniveau gerechnet.

UNGARN

Das Wirtschaftswachstum in Ungarn lag 2016 bei 2,1% und damit unter dem Vorjahreswert von 3,1%. Während sich der Privatkonsum stabil entwickelte, war das Investitionsvolumen u.a. als Folge des Wegfalls von EU-Subventionen rückläufig und hat sich erst Ende 2016 wieder verstärkt. 2017 und 2018 soll das Wirtschaftswachstum zwischen 2,6% und 2,8% betragen. Die Inflationsrate liegt bei 0,4% und soll sich in den nächsten Jahren dem Zielwert der ungarischen Nationalbank von 3% annähern. Die Arbeitslosenquote sank zuletzt auf 5,1%; in den nächsten Jahren wird ein Rückgang auf knapp 4% erwartet.

Der ungarische Immobilieninvestmentmarkt hat 2016 ein Volumen von rund EUR 1,2 Mrd. erreicht. Das entspricht einem Anstieg um 60% gegenüber dem Vorjahr und somit dem größten Wachstum im CEE-Raum. Allen voran waren es Büro- und Industrieimmobilien, die 2016 im Fokus der Investoren standen.

BÜRO

Der Budapester Büromarkt verzeichnete im Laufe des Jahres 2016 einen Rückgang der Leerstandsrate auf 10%. Mit einer Fortsetzung dieses Trends wird gerechnet. Die Neuflächenproduktion belief sich auf knapp 100.000 m² und soll 2017 leicht sinken, bevor im Jahr 2018 mit fast 250.000 m² mehrere Projekte auf den Markt kommen werden. Das Mietniveau wird vorerst stabil prognostiziert.

EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsumsätze liegen zwar unter europäischem Niveau sind 2016 aber weiter gestiegen. Diese Entwicklung wird von höheren Reallöhnen und einer ebenso gestiegenen Beschäftigungsquote getragen. Die Neuflächenproduktion wird bis 2018 sehr gering ausfallen. Das wirkt sich in Verbindung mit der konstanten Nachfrage durch Einzelhändler positiv auf die Mietpreise aus. Der Leerstand ist trotz des bereits geringen Niveaus weiter gesunken.

RUSSLAND

Aufgegebener Geschäftsbereich

Die seit dem dritten Quartal 2014 andauernde Rezession der russischen Wirtschaft hat sich 2016 fortgesetzt. Die angespannten geopolitischen Beziehungen, Wirtschaftssanktionen und die nach wie vor niedrigen Öl- und Gaspreise haben der russischen Wirtschaft auch im Vorjahr große Probleme bereitet. Der Rückgang der realen Kaufkraft hat sich negativ auf die Ausgaben der Privathaushalte ausgewirkt und letztlich zu einem Rückgang der Einzelhandelsumsätze geführt. Mittlerweile gibt es allerdings erste Anzeichen für eine Besserung der wirtschaftlichen Lage. 2016 hat sich die Rezession auf voraussichtlich -0,9% verlangsamt (2015: -3,7%), wobei die Inflation in Russland auf 7,0% (2015: 15,9%) zurückgegangen ist. Die Arbeitslosenquote blieb aufgrund flexibler Gehälter mit 5,6% auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr davor. Für 2017 wird von einer deutlichen Wirtschaftserholung ausgegangen, wobei diese vor allem durch besseren Außenhandel sowie steigendes Konsumenten- und Investorenvertrauen gestützt werden soll. Die Inflationsrate soll bis Ende 2017 auf 4% sinken.

Der russische Immobilieninvestmentmarkt erreichte 2016 ein Volumen von USD 4,5 Mrd., was einem Anstieg um knapp 40% auf US-Dollar-Basis entspricht. Haupttreiber dieses Wachstums waren Investitionen des russischen Staats, der für ein Drittel des Volumens verantwortlich war. Der Anteil ausländischer Investoren ist auf 4% zurückgegangen. Bei den Transaktionen dominierten erneut die Büroimmobilien, auf die fast die Hälfte des Volumens entfiel. Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien sank auf 17% (2015: 23%). Für das nächste Jahr wird mit einem leichten Anstieg des Transaktionsvolumens auf USD 5 Mrd. gerechnet.

EINZELHANDEL



Wie auch im Vorjahr wird von Vermieterseite mit temporären Mietpreisreduktionen dem schwierigen Marktumfeld Rechnung getragen. Die Neuflächenproduktion in Moskau belief sich auf rund 473.000 m² und liegt damit leicht über dem Niveau von 2015. Für 2017 wird ein signifikanter Rückgang der Neuproduktion auf unter 200.000 m² erwartet. Die Shopping-Center-Dichte in Moskau liegt in etwa auf dem Niveau von Wien, aber deutlich hinter Paris, Prag oder Warschau. Die Leerstandsrate beträgt Ende 2016 im Durchschnitt 10,2% und für im Jahr 2016 eröffnete Einkaufszentren rund 20%.

Portfoliobericht

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit der neuen internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte („Big 7“-Städte) in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 62,7% des Portfoliowerts bzw. 56,4% der Bestandsmieteinnahmen im Geschäftsjahr 2016R. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 31,6% des Portfoliowerts bzw. 43,6% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

Mit einem Anteil von 5,7% am Gesamtportfolio zählen die Sonstigen Immobilien nicht zum Kernportfolio der IMMOFINANZ und umfassen alle übrigen Aktivitäten, die nicht Büro oder Einzelhandel zuordenbar sind. Es handelt sich dabei vor allem um von der IMMOFINANZ entwickelte Eigentumswohnungen in Rumänien (Adama) und Polen sowie zum Verkauf vorgesehene Wohnungen im *Gerling Quartier* in Deutschland und Wohnobjekte in Österreich.

Zum 31. Dezember 2016 umfasst das Immobilienportfolio 244* Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 4.003,5 Mio.* in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Davon entfällt der Großteil mit EUR 3.309,1 Mio.* bzw. 82,7%* des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,8 Mio.* m². Diese erwirtschaften laufende Mieteinnahmen und sind dem Asset Management zuzuordnen. Den aktiven Entwicklungsprojekten sind EUR 379,0 Mio. bzw. 9,5% des Buchwerts zuzurechnen und Immobilienvorräten EUR 93,1 Mio. bzw. 2,3%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 222,2 Mio.* bzw. 5,6%* entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhalten.

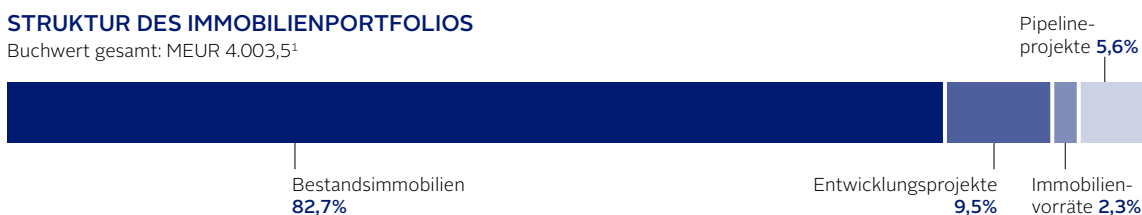
**Portfoliowert
von EUR 4,0 Mrd.
exklusive Russland**

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das russische Einzelhandelsportfolio (Retail Moskau) durch Veräußerung oder Abspaltung abzugeben. Als Folge dieses Beschlusses ist das Russland-Portfolio im Konzernabschluss 2016R als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 darzustellen.

Aufgrund der Größe dieses Portfolios (Immobilienwert per 31. Dezember 2016: EUR 1.024,1 Mio.) werden Kennzahlen zu Russland bzw. Retail Moskau im vorliegenden Portfoliobericht weiterhin separat ausgewiesen. Andere Immobilien, die ebenfalls unter IFRS 5 fallen – also zur Veräußerung gehalten werden –, sind wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Konzernabschluss im Kapitel 4.8, Seite 157).

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 4.003,5¹



¹ Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

Aus geografischer Sicht liegt der Schwerpunkt des Immobilienportfolios mit 23,8% in Österreich, gefolgt von Rumänien mit 21,1%, Polen mit 15,3% und Ungarn mit 11,7%. Auf die Nicht-Kernländer entfällt ein Anteil von 3,0% des Buchwerts.

* Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Immobilien-vorräte in MEUR	Pipeline-projekte in MEUR	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Österreich	43	907,3	34,0	0,3	10,7	952,3	23,8%
Deutschland	16	65,6	237,7	83,5	0,0	386,8	9,7%
Tschechien	22	374,7	20,9	0,0	0,9	396,5	9,9%
Ungarn	30	437,2	0,0	0,0	31,6	468,8	11,7%
Polen	28	594,1	5,8	7,6	4,8	612,3	15,3%
Rumänien	73	624,2	56,8	1,5	160,6	843,2	21,1%
Slowakei	15	200,8	22,1	0,0	1,1	224,1	5,6%
Nicht-Kernländer ¹	17	105,2	1,7	0,2	12,5	119,6	3,0%
IMMOFINANZ fortgeführt	244	3.309,1	379,0	93,1	222,2	4.003,5	100,0%
		82,7%	9,5%	2,3%	5,6%	100,0%	
Russland ²	5	1.024,1	0,0	0,0	0,0	1.024,1	

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

¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Slowenien, Serbien, Kroatien, Bulgarien und Ukraine

² Als Folge der geplanten Abgabe wird das Russland-Portfolio als aufgegebenes Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

VERKÄUFE

Im Zuge der Portfoliooptimierung erfolgt der Verkauf von nicht zum Kerngeschäft zählenden Immobilien. Dabei handelt es sich vor allem um Objekte, die aufgrund ihrer Größe, Lage, Qualität oder anderer Merkmale nicht länger ins Kernportfolio passen. Im Bürobereich etwa liegt der Fokus auf größeren Bürogebäuden, da diese effizienter zu bewirtschaften sind. Die Erlöse aus diesen Verkäufen fließen wiederum in das Portfoliowachstum, also in Projektentwicklungen und Zukäufe.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden in konsequenter Umsetzung dieser Strategie Immobilien im Ausmaß von EUR 276,7 Mio. verkauft. Zu den abgegebenen Objekten, für die das Closing bereits erfolgt ist, zählen etwa die beiden Bürogebäude *BB Centrum A* und *B* in Prag, die Projektentwicklung *Carlsquartier* in Düsseldorf, ein Pipelineprojekt in Bratislava sowie mehrere kleinere Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien in Österreich. Des Weiteren wurden ein Bürogebäude in Sofia sowie ein kleinteiliges österreichisches Retail-Portfolio aus in Summe 88 Objekten in acht österreichischen Bundesländern verkauft. Der Verkauf des Retail-Portfolios erfolgt in 3 Tranchen im Rahmen von Asset Deals bis Ende 2017. Das Closing der ersten, insgesamt 24 Einzelhandelsimmobilien umfassenden Tranche erfolgte noch in 2016R. Kurz nach Ende des Berichtszeitraums wurde mit dem *Friesenquartier* in Köln ein Paket aus gemischt genutzten Immobilien samt Tiefgarage abgegeben. Ferner konnte im Rahmen eines Forward Purchase das derzeit noch in der Projektentwicklungsphase befindliche Hotel im Kölner *Gerling Quartier* erfolgreich verkauft werden. Dieses wird noch von der IMMOFINANZ fertiggestellt. Das Paket umfasst zudem die noch nicht entwickelten Liegenschaften des zweiten Bauabschnitts im *Gerling Quartier*.

ZUKÄUFE

Im November 2016 meldete die IMMOFINANZ den Erwerb von acht Retail Parks in der Slowakei und in Ungarn. Ein weiterer Retail Park wurde in Rumänien angekauft. Der Abschluss der Transaktionen wird in mehreren Etappen in 2017 erwartet. Das Immobilienpaket in der Slowakei umfasst sechs Fachmarktzentren in den Städten Bardejov, Michalovce, Prievidza, Rožnava, Presov und Bratislava Raca. Das slowakische Fachmarktportfolio der IMMOFINANZ wächst somit auf 16 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 112.000 m². Bei den weiteren Ankäufen handelt es sich um Retail Parks in Botoșani, Rumänien, sowie in den ungarischen Städten Hatvan und Szolnok. In Folge erfährt die Marke STOP SHOP in Ungarn einen Zuwachs auf 14 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von über 135.000 m².

INVESTITIONEN

Die IMMOFINANZ investierte im Geschäftsjahr 2016R insgesamt EUR 121,7 Mio. (2015/16: 448,8 Mio.) in ihr Immobilienportfolio.

DIE MARKEN DER IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ hat in den vergangenen Jahren für ihr Einzelhandelsportfolio die Eigenmarken STOP SHOP und VIVO! entwickelt und etabliert. Mit myhive wurde im September 2016 eine internationale Büromarke eingeführt. Mit dieser klar definierten Markenstrategie baut das Unternehmen konsequent seine Wettbewerbsposition aus. Im Geschäftsjahr 2016R wurde die Marke VIVO! auf bestehende Shopping Center ausgerollt, zudem ist das Rebranding ausgewählter, bestehender Büroimmobilien als myhive-Standorte weitestgehend abgeschlossen.

BÜRO

Das neue internationale Bürokonzept **myhive** umfasst ausschließlich Standorte in Hauptstädten sowie in den größten Bürostädten in Deutschland. myhive steht für ein freundliches und lebendiges Ambiente, ein kommunikatives Miteinander der Mieter und für eine optimale Infrastruktur. Die Büros überzeugen durch aufmerksame und hilfsbereite Mitarbeiter, gute Erreichbarkeit sowie zahlreiche Services. Darunter fallen beispielsweise Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, flexible und betreute Büros, schnelles WLAN in den Allgemeinflächen sowie Sportmöglichkeiten. Zudem sollen der Austausch und die Kooperation der Mieter untereinander durch attraktive Kommunikationszonen, Mieter-Lounges und interessante Veranstaltungen gefördert werden.

myhive: die neue internationale Büromarke

In der nahezu abgeschlossenen ersten Phase erfahren 20 Büroimmobilien* das Redesign und Rebranding zu myhive-Standorten. Mit einem Anteil von 23,4% am Portfoliowert und 23,3% an den Bestandsmieteinnahmen stellt diese Kategorie eine wesentliche Einnahmequelle dar. Zu den myhive-Büros zählen u.a. der *myhive Twin Tower* (Wien, Österreich), *myhive S-Park* (Bukarest, Rumänien), *myhive Park Postępu* und *myhive Nimbus* (Warschau, Polen) sowie *myhive Átrium Park* (Budapest, Ungarn).

EINZELHANDEL

VIVO! umfasst qualitativ hochwertige Shopping Center in meist eingeschossiger Bauweise. Die Mieter setzen sich aus internationalen und lokalen Einzelhändlern zusammen; ein Fokus liegt dabei auf Fashion und Entertainment. Das VIVO!-Konzept weist einen hohen Standardisierungsgrad auf und eignet sich somit optimal für weitere Projektentwicklungen. Darüber hinaus wurde die Marke VIVO! auf weitere Shopping Center ausgerollt. Auf die VIVO!/Shopping Center entfallen 15,7% des Portfoliowerts bzw. 21,7% der Bestandsmieteinnahmen. Zu diesen Einkaufszentren zählen u.a. die vier rumänischen Standorte *VIVO! Cluj*, *VIVO! Constanța*, *VIVO! Baia Mare* und *VIVO! Pitești* sowie die beiden VIVO! Shopping Center im polnischen Piła bzw. Stalowa Wola und das Einkaufszentrum *Tarasy Zamkowe* in Lublin.

VIVO! Shopping Center in vier Märkten

* Davon werden im Portfoliobericht zwei Gebäude nicht separat ausgewiesen, da sie Teil des *IRIDE Business Park* sind.

Tarasy Zamkowe
Lublin | PL | ca. 38.000 m²
vermietbare Fläche



**STOP SHOP:
Retail Parks für
Güter des täg-
lichen Bedarfs**

STOP SHOPs sind Retail Parks, die sich durch ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix auszeichnen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf 13,8% bzw. 20,0% der Bestandsmieteinnahmen. Die Standorte liegen vorwiegend in Einzugsgebieten mit 30.000 bis 150.000 Einwohnern und verfügen über eine vermietbare Fläche von 8.000 m² bis 15.000 m². Dieses Konzept eignet sich vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte in Regionen mit niedrigeren Einkommen. Die STOP SHOPS überzeugen mit einheitlichen Qualitätsstandards, einem Konzept für einfaches Einkaufen von Gütern des täglichen Bedarfs und einem hohen Wiedererkennungswert.

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 3.774,0 (exkl. Sonstige, exkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland). In MEUR



Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ setzt sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt zusammen:

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KATEGORIEN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Entwicklungs-projekte in MEUR	Immobilien-vorräte in MEUR	Pipeline-projekte in MEUR	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Büro	83	2.102,6	327,4	18,8	61,7	2.510,5	62,7%
davon myhive ¹	18	866,0	70,5	0,0	0,0	936,5	23,4%
Einzelhandel	92	1.202,4	17,7	0,0	43,5	1.263,5	31,6%
davon VIVO!/ Shopping Center	11	614,2	5,7	0,0	8,8	628,7	15,7%
davon STOP SHOP/ Retail Park	66	546,2	1,8	0,0	5,8	553,7	13,8%
Sonstige	69	4,1	34,0	74,3	117,0	229,5	5,7%
IMMOFINANZ fortgeführt	244	3.309,1	379,0	93,1	222,2	4.003,5	100,0%
Retail Moskau ²	5	1.024,1	0,0	0,0	0,0	1.024,1	

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (GuV gemäß tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich).

¹ Insgesamt werden 20 Immobilien als myhive geführt. Davon werden zwei Gebäude nicht separat ausgewiesen, da sie Teil des IRIDE Business Park sind.

² Als Folge der geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

**Verkauf oder
Abspaltung des
Portfolios Retail
Moskau**

RUSSLAND (AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH)

Der Portfoliobereich **Retail Moskau** setzt sich aus fünf Einkaufszentren in Moskau zusammen. Diese haben einen Portfoliowert von EUR 1.024,1 Mio. und erwirtschaften Mieteinnahmen von EUR 50,1 Mio. Da die russischen Immobilien andere Marktcharakteristika und ein anderes Risikoprofil als das übrige IMMOFINANZ-Portfolio aufweisen, plant die IMMOFINANZ, ihre Moskauer Shopping Center zu verkaufen oder abzuspalten. Als Folge dieser geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 ausgewiesen.

BESTANDSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von 82,7%* am Gesamtimmobilienportfolio sind Bestandsimmobilien der wichtigste Ertragsbringer der IMMOFINANZ. Das sind jene Objekte, die zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. In der Bewirtschaftung dieses Bestands liegt größtes Augenmerk auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung sowie der Gewinnung neuer Mieter.

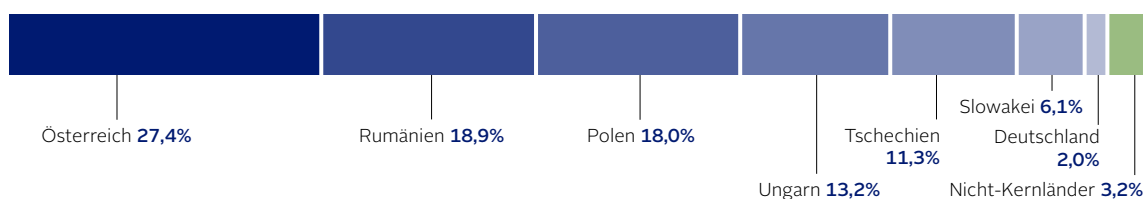
Zum 31. Dezember 2016 weisen die 143* Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 3.309,1 Mio. auf. Davon entfallen 63,5% auf den Büro- und 36,3% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert, liegt der Schwerpunkt in den Märkten Österreich (EUR 907,3 Mio.), Rumänien (EUR 624,2 Mio.) und Polen (EUR 594,1 Mio.).

Die vermietbare Fläche beträgt 1.770.031 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse** weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,1% bzw. auslastungsbereinigt von 6,8% auf.

Der Vermietungsgrad konnte in den acht Monaten des Rumpfgeschäftsjahres 2016 auf 89,6% gesteigert werden (30. April 2016: 86,3%). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2016R rund 210.000 m² Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien). Davon entfielen rund 11% (28.000 m²) auf Vorvermietungen für Projektentwicklungen. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien beläuft sich auf rund 182.000 m² bzw. 10% der gesamten vermietbaren Bestandsfläche. Davon entfallen rund 111.000 m² oder rund 61% auf Neuvermietungen sowie 71.000 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Die durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT***) beträgt per 31. Dezember 2016 knapp fünf Jahre.

**Vermietungsgrad
von 89,6%**

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:



MIETAUSLAUFPROFIL BESTANDSIMMOBILIEN GESAMT

Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA¹), exklusive des angegebenen Geschäftsbereichs Russland:

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
16%	14%	12%	18%	13%	6%	2%	16%	3%

1. Gesamtmietfläche (gross lettable area): gesamte den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z.B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

* Exklusive des angegebenen Geschäftsbereichs Russland.

** Die Mieterlöse des achtmonatigen Geschäftsjahrs 2016R werden zuerst durch acht dividiert und dann mit zwölf multipliziert, um sie zu annualisieren.

***Weighted average unexpired lease term; exkl. unbefristeter Verträge

BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %
Österreich	37	907,3	27,4%	398.854	332.150	83,3%
Deutschland	3	65,6	2,0%	29.512	23.383	79,2%
Tschechien	20	374,7	11,3%	236.317	196.124	83,0%
Ungarn	23	437,2	13,2%	280.069	254.082	90,7%
Polen	20	594,1	18,0%	288.688	277.243	96,0%
Rumänien	17	624,2	18,9%	345.190	330.527	95,8%
Slowakei	13	200,8	6,1%	119.720	107.592	89,9%
Nicht-Kernländer	10	105,2	3,2%	71.681	65.515	91,4%
IMMOFINANZ fortgeführt	143	3.309,1	100,0%	1.770.031	1.586.617	89,6%
Russland¹	5	1.024,1		277.825	243.750	87,7%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen 2016R in MEUR²	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	31,9	5,3% (6,3%)	507,4	1,9%	2,8%	55,9%
Deutschland	2,7	6,2% (7,8%)	24,4	1,3%	1,6%	37,2%
Tschechien	14,6	5,9% (7,1%)	119,8	2,0%	2,4%	32,0%
Ungarn	17,5	6,0% (6,6%)	139,0	1,9%	2,2%	31,8%
Polen	22,9	5,8% (6,0%)	368,8	1,9%	2,2%	62,1%
Rumänien	30,8	7,4% (7,7%)	183,4	3,4%	4,3%	29,4%
Slowakei	9,5	7,1% (7,9%)	77,1	3,2%	3,6%	38,4%
Nicht-Kernländer	5,0	7,1% (7,8%)	39,7	3,2%	3,6%	37,7%
IMMOFINANZ fortgeführt	135,0	6,1% (6,8%)	1.459,6	2,2%	2,8%	44,1%

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	2,5		166,6	1,8%	2,1%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten, Projektentwicklungen sowie Immobilien als zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen klassifiziert	19,2		0,0			
Konzernfinanzierungen	0,0		842,7	3,9%	3,9%	
IMMOFINANZ fortgeführt	156,7		2.468,9	2,6%	3,0%	
Marktwert Immobilienportfolio						4.003,5
Marktwert BUWOG-Aktien (10,0 Mio. Stück)⁴						220,0
EPRA NAV CA Immo-Aktien (25,7 Mio. Stück)⁵						687,0
Liquide Mittel			-189,3			0,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deal)			332,5			418,9
IMMOFINANZ fortgeführt			2.612,2			49,0%⁶
Russland¹	50,1	7,3% (8,4%)	721,7	7,8%	7,8%	70,5%

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

1. Als Folge der geplanten Abgabe wird das Russland-Portfolio als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

2. Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3. Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

4. Rund 10 Mio. Stück BUWOG-Aktien mal Börsenschlusskurs zum 31. Dezember 2016 in Höhe von EUR 22,09

5. 25,7 Mio. Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG zum EPRA NAV per 31. Dezember 2016 à EUR 26,74

6. Der LTV des Bestandsportfolios inklusive des angegebenen Geschäftsbereichs Russland beträgt 52,2%.

MIETERLÖSE LIKE-FOR-LIKE

In der nachfolgenden Darstellung erfolgt ein Vergleich der Mieterlöse 2016R mit den ungeprüften Pro-forma-Mieterlösen für den äquivalenten, achtmonatigen Zeitraum – im Folgenden 2015R. Eine Gegenüberstellung mit den Mieterlösen aus dem Zwölf-Monats-Zeitraum 2015/16 wäre nicht sinnvoll und würde das Gesamtbild verzerren. Weitere Informationen zu den ungeprüften Pro-forma-Finanzinformationen werden in einem eigenen Abschnitt ab Seite 86 angeführt.

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für 2016R insgesamt eine leicht positive Entwicklung auf und belaufen sich auf EUR 120,8 Mio. Im Vergleich zur Vorperiode sind die Mieterlöse aus Polen um EUR 0,8 Mio. auf EUR 12,0 Mio. gesunken. Dem stehen Zuwächse aufgrund gestiegener Vermietungsgrade in Rumänien um EUR 1,7 Mio. auf EUR 30,6 Mio. und Ungarn um EUR 1,0 Mio. auf EUR 17,5 Mio. gegenüber.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.12.2016 in MEUR	Buchwert in %	Mieteinnahmen 2016R in MEUR	Mieteinnahmen 2015R in MEUR	Veränderung der Mieterlöse 2016R zu Vorperiode in MEUR
Österreich	36	899,5	30,4%	31,5	31,5	0,0
Deutschland	3	65,6	2,2%	2,7	1,6	1,1
Tschechien	19	353,4	11,9%	14,4	14,6	-0,2
Ungarn	23	437,2	14,8%	17,5	16,5	1,0
Polen	12	331,6	11,2%	12,0	12,8	-0,8
Rumänien	16	622,0	21,0%	30,6	28,9	1,7
Slowakei	12	178,9	6,0%	8,7	9,1	-0,3
Nicht-Kernländer	7	70,2	2,4%	3,3	3,3	0,0
IMMOFINANZ fortgeführt	128	2.958,4	100,0%	120,8	118,3	2,5
Mieterlöse aus in 2016R veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				35,9		
IMMOFINANZ fortgeführt				156,7		
Russland ²	5	1.024,1	34,6%	50,1	56,9	-6,8

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.12.2016 in MEUR	Buchwert in %	Mieteinnahmen 2016R in MEUR	Mieteinnahmen 2015R in MEUR	Veränderung der Mieterlöse 2016R zu Vorperiode in MEUR
Büro	61	2.002,9	67,7%	73,0	72,0	1,1
Einzelhandel	61	951,4	32,2%	47,7	46,2	1,5
Sonstige	6	4,1	0,1%	0,0	0,1	0,0
IMMOFINANZ fortgeführt	128	2.958,4	100,0%	120,8	118,3	2,5

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

1. In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

2. Als Folge der geplanten Abgabe wird das Russland-Portfolio als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 64 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 2.102,6 Mio. und repräsentiert somit 63,5% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 792,0 Mio.), Polen (EUR 364,8 Mio.) und Rumänien (EUR 318,6 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.031.414 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen 2016R: EUR 76,1 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 5,4% (30. April 2016: 5,3%) erzielt.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 konnte der Vermietungsgrad im Büroportfolio auf 87,3% gesteigert werden (30. April 2016: 81,7%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich dabei auf rund 178.000 m². Davon entfielen rund 154.000 m² auf Bestandsimmobilien; das entspricht 15% der gesamten Bürobestandsfläche. Rund 62% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 38% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die größten Einzelneuvermietungen wurden dabei in Bukarest für *myhive IRIDE 18* über rund 11.000 m² mit einem medizinischen Anbieter, für *myhive Metrooffice* über 7.700 m² mit dem US-Unternehmen HARMAN und in Wien für den *Business Park Vienna* über rund 6.500 m² mit Coca-Cola HBC Österreich abgeschlossen. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen lag bei rund 24.000 m².

**Bürovermietungs-
grad auf 87,3%
gesteigert**

Der Markt mit der stärksten relativen Vermietungsleistung war Rumänien, wo 34% der vermietbaren Fläche (inklusive Entwicklungsprojekte) neu vermietet bzw. verlängert worden sind. Es folgen Tschechien (15%) und Polen (11%).

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 20% der Bestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. 37% der gesamten Mietverträge für Büroflächen haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Die WAULT* liegt per 31. Dezember 2016 bei rund vier Jahren.

MIETAUSLAUFPROFIL BÜROSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA¹):

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
19%	14%	11%	17%	14%	6%	2%	15%	2%

¹ Gesamtmietfläche (gross lettable area): gesamte für die Mieter zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z.B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): *Business Park Vienna*, *myhive Twin Tower* und *City Tower Vienna* (Wien), *myhive IRIDE* inkl. *myhive IRIDE 19* (Bukarest), *BB Centrum Gamma* (Prag), *myhive S-Park* (Bukarest), *myhive Park Postępu* (Warschau), *myhive Atrium Park* (Budapest), *myhive IO-1* (Warschau) und *myhive Haller Gardens* (Budapest).

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	64	2.102,6	100,0%	1.031.414	900.182	87,3%
davon myhive ¹	15	866,0	41,2%	402.190	364.190	90,6%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen 2016R in MEUR ²	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	76,1	5,4% (6,2%)	990,1	2,1%	2,8%	47,1%
davon myhive ¹	31,5	5,5% (6,0%)	463,0	2,0%	2,6%	53,5%

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

¹ Insgesamt werden 20 Immobilien als myhive gebrandet, davon sind 15 Bestandsimmobilien. Zwei dieser Bestandsgebäude werden nicht separat ausgewiesen, da sie Teil des *IRIDE Business Park* sind.

Die übrigen drei Immobilien sind als Entwicklungsprojekte klassifiziert.

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

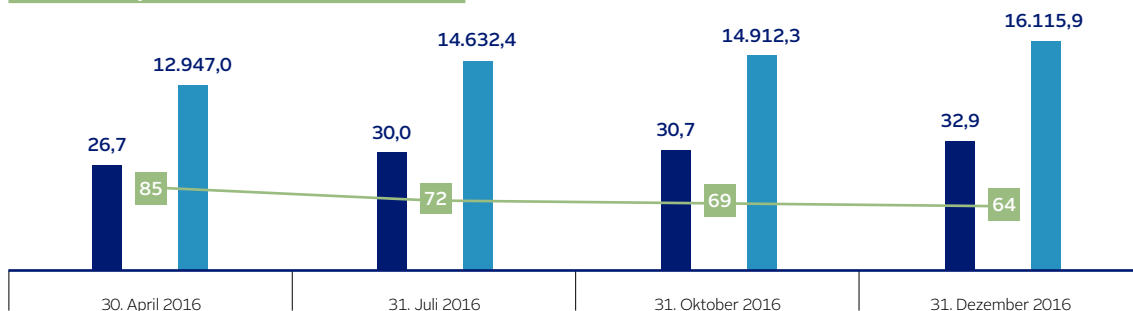
³ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

Durch die konsequente Optimierung der Portfoliostruktur in den letzten Jahren hat die IMMOFINANZ die Effizienz ihres Bestandsportfolios deutlich verbessert.

EFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS BÜRO

Gesamtentwicklung Portfolio-Effizienz Büro

Durchschnittlicher Buchwert (in MEUR)	+23,1%
Durchschnittliche Fläche (in m ²)	+24,5%
Anzahl der Objekte	-24,7%



* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge



DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.102,6)

3,1%
DEUTSCHLAND

17,4%
POLEN

11,5%
TSCHECHIEN

1,0%
SLOWAKEI

37,7%
ÖSTERREICH

12,9%
UNGARN

15,2%
RUMÄNIEN

ÖSTERREICH 37,7%

Anzahl der Immobilien	22
Buchwert in MEUR	792,0
Vermietbare Fläche in m²	317.022
Vermietungsgrad in %	85,8%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	26,2
Bruttorendite in %	5,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,8%

POLEN 17,4%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	364,8
Vermietbare Fläche in m²	161.774
Vermietungsgrad in %	96,2%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	13,2
Bruttorendite in %	5,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,6%

RUMÄNIEN 15,2%

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	318,6
Vermietbare Fläche in m²	197.875
Vermietungsgrad in %	94,6%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	14,5
Bruttorendite in %	6,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,2%

UNGARN 12,9%

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	270,5
Vermietbare Fläche in m²	161.784
Vermietungsgrad in %	89,4%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	9,8
Bruttorendite in %	5,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,1%

TSCHECHIEN 11,5%

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	242,2
Vermietbare Fläche in m²	130.718
Vermietungsgrad in %	71,7%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	7,9
Bruttorendite in %	4,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,8%

DEUTSCHLAND 3,1%

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	65,6
Vermietbare Fläche in m²	29.512
Vermietungsgrad in %	79,2%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	2,7
Bruttorendite in % ²	6,2%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,8%

SLOWAKEI 1,0%

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	21,9
Vermietbare Fläche in m²	16.902
Vermietungsgrad in %	76,3%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	0,8
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,0%

NICHT-KERNLÄNDER³ 1,3%

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	26,9
Vermietbare Fläche in m²	15.827
Vermietungsgrad in %	68,3%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	1,0
Bruttorendite in %	5,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,0%

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	64
Buchwert in MEUR	2.102,6
Vermietbare Fläche in m²	1.031.414
Vermietungsgrad in %	87,3%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ¹	76,1
Bruttorendite in %	5,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,2%

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

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

² Bruttorendite exklusive selbst genutzter Immobilien 7,2%

³ Nicht-Kernländer: Kroatien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 73* Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf EUR 1.202,4 Mio. und umfasst somit 36,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 303,2 Mio., Polen mit EUR 229,3 Mio. und Slowakei mit EUR 178,9 Mio.

Die vermietbare Fläche beträgt 738.019 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen im Rumpfgeschäftsjahr 2016: EUR 58,8 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 7,3% (30. April 2016: 7,2%*) erzielt.

38% der Mietverträge im Einzelhandel haben eine zumindest fünfjährige Laufzeit

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per 31. Dezember 2016 bei 93,0% (30. April 2016: 94,1%*). Die gesamte Vermietungsleistung belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf rund 32.000 m². Davon entfielen rund 28.000 m² auf Bestandsimmobilien; das entspricht rund 4% der gesamten Einzelhandelsbestandsfläche. Rund 53% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 47% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Großflächige Neuvermietungen über jeweils 2.000 m² betreffen z.B. das polnische Einkaufszentrum *Tarasy Zamkowe* und die Projektentwicklung *VIVO! Krosno*.

Durch einen ausgewogenen Mietermix sowie die Einbindung von Freizeit- und Entertainmentmöglichkeiten soll ein optimales Umfeld für Einzelhändler und deren Kunden gewährleistet werden. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über eine Reihe solider internationaler und lokaler Ankermieter. Einzelhändler aus dem Modebereich sind – gemessen an der Mietfläche – die größte Mietergruppe, gefolgt vom Lebensmittelhandel. Weitere bedeutende Mietergruppen sind Elektronik, Health & Beauty, Schuhhandel sowie Entertainment. 38% der Mietverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Die WAULT** liegt per 31. Dezember 2016 bei rund vier Jahren.

MIETAUSLAUFPROFIL EINZELHANDELSSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA¹), exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland:

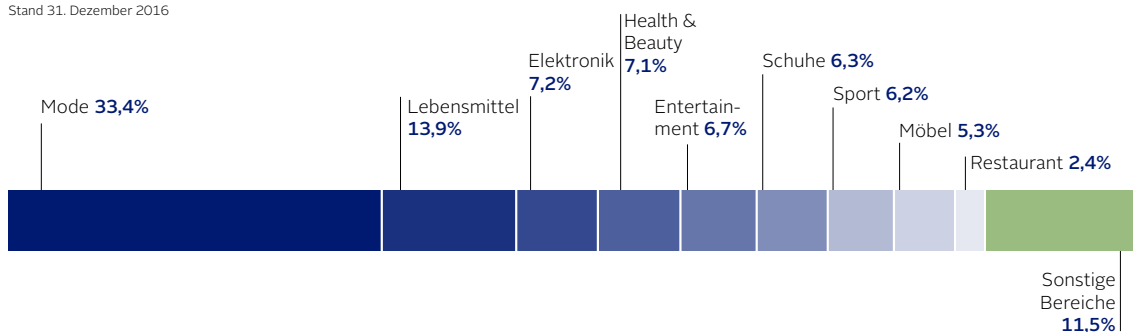
1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
12%	14%	13%	19%	13%	5%	3%	17%	4%

1 Gesamtmietfläche (gross lettable area): gesamte für die Mieter zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z.B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

BRANCHENMIX – RETAIL, EXKLUSIVE RUSSLAND

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien.

Stand 31. Dezember 2016



Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge, exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland): *VIVO! Cluj* (Rumänien), *Tarasy Zamkowe* (Polen), *Polus City Center* (Slowakei), *VIVO! Constanta* (Rumänien), *VIVO! Baia Mare* (Rumänien), *VIVO! Piła* (Polen), *VIVO! Stalowa Wola* (Polen), *VIVO! Hostivař* (Tschechien), *STOP SHOP Veszprém* (Ungarn) und *STOP SHOP Stadlau* (Österreich).

* Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

** Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge

KENNZAHLEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	73	1.202,4	100,0%	738.019	686.014	93,0%
davon VIVO!/Shopping Center	9	614,2	51,1%	293.111	276.045	94,2%
davon STOP SHOP/ Retail Park	58	546,2	45,4%	380.403	368.355	96,8%
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen 2016R in MEUR¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	58,8	7,3% (7,9%)	469,5	2,4%	2,7%	39,0%
davon VIVO!/Shopping Center	29,3	7,2% (7,6%)	253,5	2,6%	2,8%	41,3%
davon STOP SHOP/ Retail Park	27,0	7,4% (7,7%)	208,7	2,2%	2,5%	38,2%

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

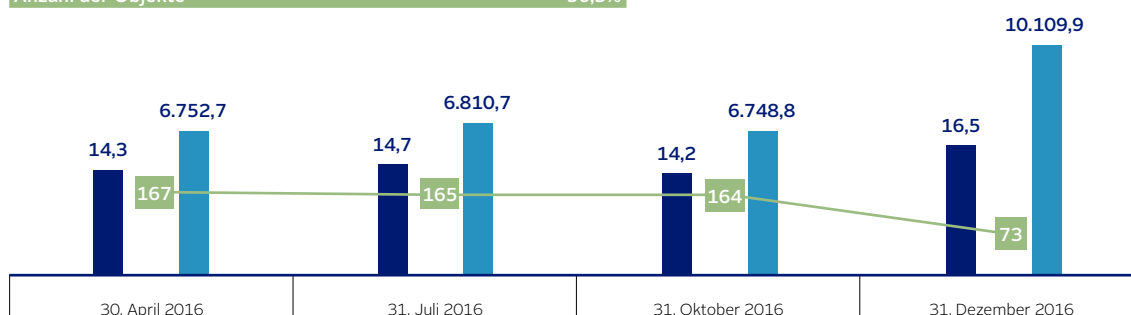
¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

EFFIZIENZ DES BESTANDSPORTFOLIOS EINZELHANDEL

Gesamtentwicklung Portfolio-Effizienz Einzelhandel exkl. Russland

Durchschnittlicher Buchwert (in MEUR)	+15,5%
Durchschnittliche Fläche (in m²)	+49,7%
Anzahl der Objekte	-56,3%



RETAIL MOSKAU (AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH)

Der Buchwert der fünf Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf EUR 1.024,1 Mio. Die vermietbare Fläche beträgt 277.825 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen im Rumpfgeschäftsjahr 2016: EUR 50,1 Mio.) errechnet sich eine Bruttorendite von 7,3% (30. April 2016: 6,8%).

Der Vermietungsgrad im Bereich Retail Moskau erhöhte sich per 31. Dezember 2016 auf 87,7% (30. April 2016: 81,9%). Die gesamte Vermietungsleistung belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf rund 46.000 m². Davon entfielen rund 74% auf Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 26% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die größten Einzelneuvermietungen wurden dabei für das Moskauer Shopping Center *Golden Babylon Rostokino* abgeschlossen, wo sich die Hamleys-Repräsentation IDEAS4RETAIL Group mit rund 5.000 m² sowie der Fashion-Anbieter Podium mit 3.200 m² einmieteten. Die WAULT* liegt per 31. Dezember 2016 bei rund fünf Jahren.

MIETAUSLAUFPROFIL RETAIL MOSKAU (aufgegebener Geschäftsbereich)

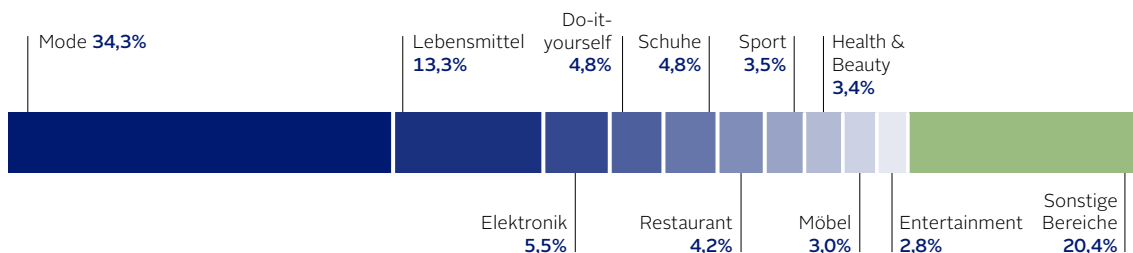
Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA¹):

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
18%	1%	12%	9%	6%	5%	2%	47%	0%

¹ Gesamtmietfläche (gross lettable area): gesamte den Mietern zur exklusiven Nutzung verfügbare Fläche. Dies schließt somit Gemeinflächen, wie z.B. Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc., aus.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge

BRANCHENMIX – RETAIL, RUSSLAND



KENNZAHLEN RETAIL MOSKAU

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Vermietbare Fläche in m²	Vermietete Fläche in m²	Vermietungsgrad in %	
Retail Moskau¹	5	1.024,1	277.825	243.750	87,7%	
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen 2016R in MEUR²	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in %³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Retail Moskau¹	50,1	7,3 (8,4%)	721,7	7,8%	7,8%	70,5%

¹ Als Folge der geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgeborener Geschäftsbereich ausgewiesen.

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

³ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld



Tarasy Zamkowe
Lublin | PL | ca. 38.000 m²
vermietbare Fläche



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 1.202,4¹)

RUSSLAND

19,1%
POLEN

11,0%
TSCHECHIEN

14,9%
SLOWAKEI

9,4%
ÖSTERREICH

13,9%
UNGARN

25,2%
RUMÄNIEN

RUMÄNIEN	25,2%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	303,2
Vermietbare Fläche in m ²	147.315
Vermietungsgrad in %	97,3%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	16,3
Bruttorendite in %	8,1%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,3%

POLEN	19,1%
Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	229,3
Vermietbare Fläche in m ²	126.914
Vermietungsgrad in %	95,9%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	9,7
Bruttorendite in %	6,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,6%

SLOWAKEI	14,9%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	178,9
Vermietbare Fläche in m ²	102.818
Vermietungsgrad in %	92,1%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	8,7
Bruttorendite in %	7,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,0%

UNGARN	13,9%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	166,7
Vermietbare Fläche in m ²	118.285
Vermietungsgrad in %	92,5%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	7,6
Bruttorendite in %	6,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,4%

TSCHECHIEN	11,0%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	132,5
Vermietbare Fläche in m ²	105.599
Vermietungsgrad in %	97,0%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	6,8
Bruttorendite in %	7,6%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,9%

ÖSTERREICH	9,4%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	113,5
Vermietbare Fläche in m ²	81.234
Vermietungsgrad in %	73,5%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	5,6
Bruttorendite in %	7,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	10,1%

NICHT-KERNLÄNDER ³	6,5%
Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	78,3
Vermietbare Fläche in m ²	55.854
Vermietungsgrad in %	97,9%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	4,0
Bruttorendite in %	7,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,9%

IMMOFINANZ ¹	100,0%
Anzahl der Immobilien	73
Buchwert in MEUR	1.202,4
Vermietbare Fläche in m ²	738.019
Vermietungsgrad in %	93,0%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	58,8
Bruttorendite in %	7,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,9%

RUSSLAND ⁴	–
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	1.024,1
Vermietbare Fläche in m ²	277.825
Vermietungsgrad in %	87,7%
Mieteinnahmen 2016R (MEUR) ²	50,1
Bruttorendite in %	7,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,4%

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

1 Exklusive des angegebenen Geschäftsbereichs Russland

2 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

3 Nicht-Kernländer: Slowenien und Serbien

4 Aufgeborener Geschäftsbereich

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Mit der Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Kernmärkten stärkt die IMMOFINANZ ihr Bestandsportfolio und sichert organisches Wachstum. Im Rahmen dieser Projektentwicklungen deckt das Unternehmen die gesamte Wertschöpfungskette von der Grundstücksaufbereitung bis zur Vermietung der Immobilien ab.

Projektentwicklungen mit einem Buchwert von EUR 379,0 Mio.

Per 31. Dezember 2016 weisen die aktiven Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 379,0 Mio. auf; das sind 9,5% des Gesamtimmobilienportfolios. Der erwartete Verkehrswert bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 670,5 Mio. Der Schwerpunkt liegt aktuell auf den Kernmärkten Deutschland, Rumänien und Polen. Konkret entfallen auf Deutschland 70,0% (EUR 469,6 Mio.), auf Rumänien 10,6% (EUR 71,2 Mio.) und auf Polen 5,4% (EUR 36,4 Mio.) des erwarteten Verkehrswerts nach Fertigstellung. In den Projektentwicklungen sind auch umfangreichere Modernisierungen von Bestandsimmobilien erfasst, die nach Fertigstellung wieder in das Bestandsportfolio übernommen werden. Per 31. Dezember 2016 waren das drei Gebäude: Im Bürogebäude *Vinice* in Prag erfolgt plangemäß die Umsetzung des myhive-Konzepts, die im 3. Quartal 2017 abgeschlossen sein soll. Der *Polus Tower II* wurde generalsaniert und bildet gemeinsam mit dem *Polus Tower I* und einem Einkaufszentrum den *Polus City Center*-Komplex in Bratislava. Die Umbauarbeiten in den Bürogebäuden wurden im November 2016 abgeschlossen, und der *Polus Tower II* wird nach einer Stabilisierungsphase wieder ins Bestandsportfolio umgegliedert. *IRIDE 18* ist Teil des *IRIDE Business Park* in Bukarest und wird infolge der Einzelvermietung an einen medizinischen Anbieter derzeit umgebaut und im Mai 2017 an den Mieter übergeben.

DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

Schwerpunkt der Entwicklungsprojekte liegt auf Deutschland

DEUTSCHLAND

Düsseldorf

Mit einer Büromietfläche von rund 26.000 m² im ersten Bauabschnitt entsteht im Medienhafen die neue globale Firmenzentrale für trivago. Das sechsgeschossige, horizontal gegliederte Gebäude öffnet sich zum Hafenbecken und bildet somit einen großzügigen Campus mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bauarbeiten wurden im Frühjahr 2016 gestartet; die Grundsteinlegung erfolgte am 8. September 2016. Die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für Mitte 2018 vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt können weitere Expansionsflächen (bis zu 16.000 m²) realisiert werden.

Ebenfalls im Medienhafen entsteht mit *FLOAT* ein aus sechs Gebäudeteilen bestehendes Büro-Ensemble von Stararchitekt Renzo Piano. Der Energieanbieter Uniper hat rund 28.000 m² und somit die gesamte Bürofläche gemietet und wird das Gebäude ab Mitte 2018 als neue Firmenzentrale nutzen.

Köln

Im zentral gelegenen Bestandsgebäude *Hohenzollernring* am Kölner Friesenplatz findet eine umfassende Sanierung statt. Vorgesehen sind 8.000 bis 9.000 m² Bürofläche. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2018 geplant.

Aachen

Das *Cluster Produktionstechnik* mit 28.000 m² vermietbarer Fläche ist das größte Technologiecluster im Rahmen der Erweiterung der RWTH (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule) Aachen. Die Fertigstellung wird für das 2. Quartal 2017 erwartet; der Vorvermietungsgrad liegt zum Bilanzstichtag bei rund 95%.

POLEN

In Polen setzt die IMMOFINANZ die Expansion mit ihrer Eigenmarke STOP SHOP fort. Im Mai 2016 eröffnete der STOP SHOP in Świnoujście mit 3.600 m² an vermietbarer Fläche, gefolgt von einem Standort in Szczytno (3.600 m²) im Juni. Damit erhöht sich die Zahl der Retail Parks in Polen auf sechs. Weitere Standorte werden geprüft. In der polnischen Stadt Krosno errichtet die IMMOFINANZ ein Shopping Center ihrer Marke VIVO!. Das neue Einkaufszentrum wird über eine vermietbare Fläche von rund 21.000 m² verfügen. Der Baustart erfolgte im Oktober 2016; die Eröffnung ist für das 4. Quartal 2017 geplant.

SERBIEN

Der erste STOP SHOP Retail Park in Serbien wurde im April 2015 in Čačak eröffnet, der zweite folgte im April 2016 in Niš. Im August eröffnete der dritte Standort in Valjevo mit einer vermietbaren Fläche von rund 6.100 m².

Zudem kündigte die IMMOFINANZ im Dezember 2016 drei weitere Standorte in Serbien an: Die neuen Retail Parks in Požarevac, Lazarevac und Vršac werden über eine vermietbare Fläche von insgesamt 23.800 m² verfügen. Sie befinden sich in unterschiedlichen Bauphasen und werden vor Ende 2017 fertiggestellt sein.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % ¹
Österreich	2	34,0	9,0%	n.a.	21.691	34,0 ⁴	1,4 ⁴	n.a.
Deutschland	5	237,7	62,7%	186,1	102.133	469,6	23,3	5,5%
Tschechien	1	20,9	5,5%	8,1	21.393	29,1	2,9	9,9%
Polen	1	5,8	1,5%	26,5	21.275	36,4	2,9	9,1%
Rumänien	3	56,8	15,0%	14,4	31.648	71,2	6,4	9,1%
Slowakei	1	22,1	5,8%	6,4	18.702	28,5	2,8	9,7%
Nicht-Kernländer ²	1	1,7	0,5%	n.a.	n.a.	1,7 ⁴	n.a.	n.a.
IMMOFINANZ	14	379,0	100,0%	241,5	216.842	670,5	39,7³	6,4%

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

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

² Ankauf von Grundstücken

³ Davon sind in 2016R bereits rund EUR 1,3 Mio. enthalten.

⁴ In Planung befindliche Projekte, daher noch keine offenen Baukosten, Mieterlöse entsprechend derzeitiger Verwendung

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KATEGORIEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % ¹
IMMOFINANZ	14	379,0	100,0%	241,5	216.842	670,5	39,7	6,4%
davon myhive	3	70,5	18,6%	47,6	52.525	125,7	9,6	8,1%
davon VIVO!/ Shopping Center	1	5,7	1,5%	26,5	21.275	36,3	2,9	9,1%
davon STOP SHOP/ Retail Park ²	1	1,8	0,5%	n.a.	n.a.	1,8 ³	n.a.	n.a.

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

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

² Ankauf von Grundstücken

³ In Planung befindliche Projekte, daher noch keine offenen Baukosten, Mieterlöse entsprechend derzeitiger Verwendung

Die gemessen am voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

EINZELNE IN BAU BEFINDLICHE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Größte Projekte in Deutschland	Hauptnutzungsart	Geplante vermietbare/ veräußerbare Fläche in m ² (gerundet)	Vorvermietungsgrad in %	Zeitpunkt der Fertigstellung (Kalenderquartal)
trivago ¹	Büro	26.000	100%	Q3 2018
RWTH Aachen	Büro	28.000	95%	Q2 2017
FLOAT	Büro	30.000	95%	Q3 2018

¹ Büro Bauphase I

IMMOBILIENVORRÄTE

Bei den Immobilienvorräten handelt es sich um Wohnungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen, sowie um das in der Projektentwicklungsphase befindliche Hotel im Kölner *Gerling Quartier*. Dieses wurde nach dem Berichtszeitraum im Rahmen eines Forward Purchase verkauft, wird aber noch von der IMMOFINANZ fertiggestellt.

Immobilienvorräte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Österreich	1	0,3	0,3%	0,0	0,3
Deutschland	8	83,5	89,7%	39,3	126,3
Polen	5	7,6	8,1%	0,0	7,9
Rumänien	9	1,5	1,7%	0,0	1,5
Nicht-Kernländer	1	0,2	0,2%	0,0	0,2
IMMOFINANZ	24	93,1	100,0%	39,3	136,2

PIPELINEPROJEKTE

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte.

Pipelineprojekte mit einem Buchwert von EUR 222,2 Mio.

Die Pipelineprojekte weisen per 31. Dezember 2016 einen Buchwert von EUR 222,2 Mio. auf. Diese Projekte werden quartalsweise evaluiert, um sie allenfalls in einen aktiven Entwicklungsstatus überzuführen. Zudem ist vorgesehen, den Anteil der Pipelineprojekte am Immobilienportfolio durch Verkäufe zu reduzieren.

PIPELINEPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Pipelineprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %
Österreich	3	10,7	4,8%
Tschechien	1	0,9	0,4%
Ungarn	7	31,6	14,2%
Polen	2	4,8	2,2%
Rumänien	44	160,6	72,3%
Slowakei	1	1,1	0,5%
Nicht-Kernländer	5	12,5	5,6%
IMMOFINANZ	63	222,2	100,0%

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland betragen per 31. Dezember 2016 EUR 476,8 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten. Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland belaufen sich die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte auf EUR 1.602,4 Mio. Details siehe Konzernzwischenabschluss im Kapitel 4.8, Seite 157.



STOP SHOP
Domžale | SLO |
ca. 1.700 m²
vermietbare Fläche

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards). Diesen folgend wird eine regelmäßige Neubewertung der Immobilien durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den EPRA-Empfehlungen (EPRA Best Practices Policy Recommendations) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

Zum 31. Dezember 2016 erfolgte die Bewertung durch unabhängige, externe Gutachter, wobei CBRE das CEE- und Russland-Portfolio und BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) die Portfolios in Österreich und Deutschland bewertete.

Zum 31. Dezember 2016 hat CBRE 72,9% bzw. EUR 3,7 Mrd. des gesamten Immobilienportfolios bewertet und BNP Paribas Real Estate Consult 26,5% bzw. EUR 1,3 Mrd. Auf die interne Immobilienbewertung entfielen 0,6% bzw. EUR 29,4 Mio.

Als Folge der geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen. Aufgrund der Größe dieses Portfolios (Immobilienwert per 31. Dezember 2016: EUR 1.024,1 Mio.) wird Russland bzw. Retail Moskau in der Like-for-like-Immobilienbewertung weiterhin separat ausgewiesen. Andere Immobilien, die ebenfalls unter IFRS 5 fallen – also zur Veräußerung gehalten werden –, sind wie bisher nicht berücksichtigt.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM RUMPFGEWÄHRJAHR 2016R

Die gesamte Neubewertung beläuft sich im Geschäftsjahr 2016R auf EUR 0,3 Mio. (2015R*: EUR 30,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR -3,9 Mio. (2015R*: EUR 26,2 Mio.) die währungsbereinigte Neubewertung, wobei Aufwertungen in Tschechien und der Slowakei aufgrund eines verbesserten Marktumfelds bzw. einer höheren Auslastung im Retail-Bereich, leichte Abwertungen in Polen (überwiegend beim zur Veräußerung vorgesehenen EMPARK) und Rumänien (vor allem aufgrund der mit dem myhive-Rollout verbundenen Aufwendungen) gegenüberstanden.

Die währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 4,2 Mio. (2015R*: EUR 4,1 Mio.). Diese betreffen Immobilien in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG LIKE-FOR-LIKE

Anschließend erfolgt eine Like-for-like-Betrachtung der Bewertungseffekte im Geschäftsjahr 2016R. Diese sind der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Die oben erwähnten Effekte treffen auch hier zu.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.12.2016 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2016R in MEUR
Österreich	36	899,5	30,4%	-7,4
Deutschland	3	65,6	2,2%	-0,3
Tschechien	19	353,4	11,9%	11,6
Ungarn	23	437,2	14,8%	0,3
Polen	12	331,6	11,2%	-2,1
Rumänien	16	622,0	21,0%	-13,5
Slowakei	12	178,9	6,0%	5,4
Nicht-Kernländer	7	70,2	2,4%	0,5
IMMOFINANZ fortgeführt	128	2.958,4	100,0%	-5,5

1 In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.12.2016 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte 2016R in MEUR
Büro	61	2.002,9	67,7%	-14,0
Einzelhandel	61	951,4	32,2%	8,1
Sonstige	6	4,1	0,1%	0,4
IMMOFINANZ fortgeführt	128	2.958,4	100,0%	-5,5

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICH RUSSLAND

Die währungsereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im Rumpfgeschäftsjahr auf EUR -182,5 Mio. (2015/16: EUR -466,9 Mio., 2015R*: EUR -75,0 Mio.) und ist vor allem eine Folge des schwierigen Marktumfelds und den damit bedingten Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen. Zudem kam es gegen Jahresende zu einer deutlichen Erhöhung der von der Stadt Moskau festgelegten Grundstückswerte (Katasterwerte), die als Bemessungsgrundlage für Steuern dienen. Die Immobiliengutachten für die russischen Einkaufszentren werden in US-Dollar erstellt. Aufgrund der Stärkung des US-Dollars gegenüber dem Euro veränderten sich die beizulegenden Zeitwerte in Euro hingegen lediglich um EUR -90,6 Mio. Der Immobilienwert beträgt somit per 31. Dezember 2016 EUR 1,02 Mrd. (30. April 2016: EUR 1,11 Mrd.).

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft



myhive Nimbus
Warschau | PL |
ca. 21.000 m²
vermietbare Fläche

Finanzierung

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 hat die IMMOFINANZ alle fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Verlängerungen von bestehenden Finanzierungen für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen plangemäß umgesetzt. Um das aktuell günstige Umfeld zu nutzen, werden laufend Möglichkeiten geprüft, bestehende Finanzierungen vor vertraglichem Laufzeitende zu erneuern und zu optimieren sowie gleichzeitig ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil zu bewahren. Der Fokus wird dabei auf die Zusammenführung von einzelnen Immobilien einer Assetklasse und Region gelegt, um diese als Portfolio zu wirtschaftlich vorteilhafteren Konditionen zu finanzieren.

Zum 31. Dezember 2016 beliefen sich die gesamten Finanzverbindlichkeiten exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland auf EUR 2,8 Mrd. (30. April 2016: EUR 2,8 Mrd.). Die liquiden Mittel beliefen sich auf EUR 189,3 Mio. Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, betrug somit EUR 2,6 Mrd. (30. April 2016: EUR 2,4 Mrd.). Die Finanzverbindlichkeiten für den aufgegebenen Geschäftsbereich Russland betrugen zum Bilanzstichtag EUR 721,7 Mio. (30. April 2016: EUR 669,4 Mio.). Weitere Informationen zu den zur Veräußerung gehaltenen Finanzverbindlichkeiten finden Sie im Konzernabschluss ab Seite 157.

Netto-Loan-to-Value exkl. Russland: 49,0%

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 37,8% (30. April 2016: 39,8%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 49,0% bzw. 52,2% inkl. Russland (30. April 2016 inkl. Russland: 49,2%).

Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien, dem Marktwert der gehaltenen BUWOG-Aktien sowie dem EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) des Anteils an der CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo).

BERECHNUNG NETTO-LTV PER 31. DEZEMBER 2016

	Werte in TEUR (inkl. RU)	Werte in TEUR (exkl. RU)
Buchwert der Finanzierungen	3.523.120,67	2.801.460,58
– Liquide Mittel	-206.228,49	-189.287,80 ¹
Netto-Buchwert der Finanzierungen	3.316.892,18	2.612.172,76
Buchwert der Immobilien ² & Marktwert der BUWOG-Aktien sowie EPRA NAV der CA Immo-Aktien ³	6.353.486,38	5.329.436,38
Netto-LTV	52,2%	49,0%

¹ Exklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich

² Für die Ermittlung des Netto-LTV exkl. RU wurde ein Net Asset Value (NAV) der russischen Immobilien ermittelt (Immobilienbuchwert abzgl. zugeordnetes Fremdkapital) und die Annahme getätigt, dass der NAV zum durchschnittlichen Net-LTV reinvestiert wird.

³ Marktwert BUWOG-Aktien: rund 10,0 Mio. Stück à EUR 22,09 (Schlusskurs Wiener Börse 30.12.2016), CA Immo-Aktien zum EPRA NAV per 31.12.2016: 25,7 Mio. Stück à EUR 26,74

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 31. Dezember 2016 inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung auf 4,01% p.a. (30. April 2016: 3,85% p.a.) bzw. auf 3,71% p.a. exklusive der Derivate (30. April 2016: 3,54% p.a.). Bereinigt um den Anteil der in Russland aufgenommenen Finanzierungen, betrugen die durchschnittlichen Finanzierungskosten inkl. der Derivate zur Zinsabsicherung 3,02% p.a. (30. April 2016: 2,97% p.a.) bzw. 2,64% p.a. exkl. der Derivate (30. April 2016: 2,58% p.a.). Unter Berücksichtigung der kurz nach dem Berichtszeitraum erfolgten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 sowie der Emission der neuen Wandelanleihe 2024 (Details dazu im Abschnitt *Anleihen*) belaufen sich die Finanzierungskosten inkl. Derivate auf 2,82% p.a. und 2,45% p.a. exkl. Derivate.

Durchschnittliche Finanzierungskosten	IMMOFINANZ fortgeführt 31.12.2016	inkl. Russland 31.12.2016
Exkl. Derivate	2,64%	3,71%
Inkl. Derivate	3,02%	4,01%
Exkl. Derivate inkl. Berücksichtigung incentivierte Wandlung 2018 & neue Wandelanleihe 2024 ¹	2,45%	3,54%
Inklusive Derivate & Berücksichtigung incentivierte Wandlung 2018 & neue Wandelanleihe 2024 ¹	2,82%	3,83%

¹ Incentivierte Wandlung und Emission neuer Wandelanleihe 2024 erfolgte im Jänner 2017

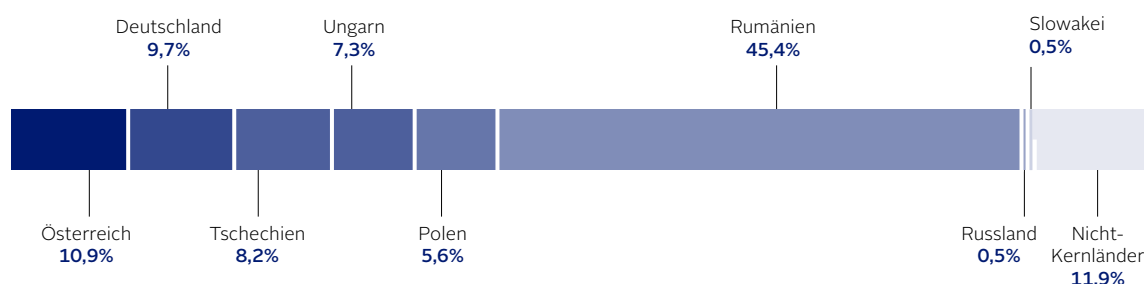
Die durchschnittliche Finanzierungskosten für Bestandsimmobilien (exkl. Russland) belaufen sich auf 2,78% p.a. inkl. Derivate und 2,16% p.a. exkl. Derivate.

UNBELASTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 31. Dezember 2016 EUR 755,2 Mio. bzw. 13,9% (30. April 2016: 15,2%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet.

**13,9% des
Immobilien-
vermögens
unbelastet**

AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN PRO LAND



ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Wandel- und Unternehmensanleihen. Zum 31. Dezember 2016 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld ¹ in TEUR per 31. Dezember 2016	Gewichteter Durchschnitts- Zinssatz exkl. Derivate ²	Fix verzinst in % ²	Variabel verzinst in % ²	Zinssatz fix ²	Zinssatz variabel ²
Wandelanleihen in EUR	530.265,0	4,23%	100,00%	0,00%	4,23%	n.a.
Unternehmensanleihe in EUR	102.446,3	2,64%	100,00%	0,00%	5,25%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.168.749,3	2,14%	4,01%	95,99%	1,06%	2,18%
IMMOFINANZ fortgeführt	2.801.460,6	2,64%	25,56%	74,44%	3,99%	2,18%
Russland ³	721.660,1	7,85%	0,00%	100,00%	n.a.	7,85%

¹ Exkl. des angegebenen Geschäftsbereichs Russland

² Auf Basis nomineller Restschuld und exkl. aufgegebener Geschäftsbereich Russland

³ Als Folge der geplanten Abgabe wird Russland als aufgegebener Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ fortgeführt per 31. Dezember 2016 auf EUR 2.801,4 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

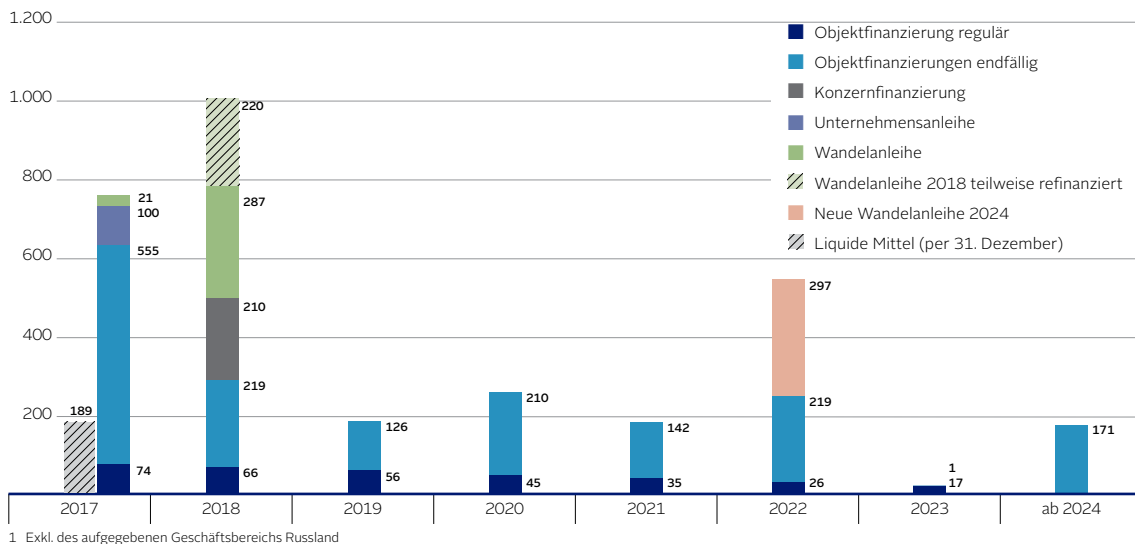
**Restschuld
der Finanzver-
bindlichkeiten:
EUR 2,8 Mrd.**

FÄLLIGKEITSPROFIL

Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten: drei Jahre

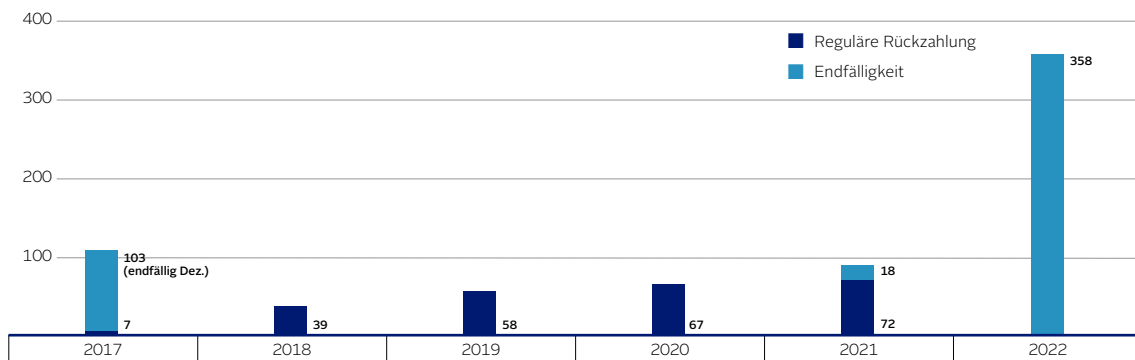
Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt drei Jahre. Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2016. Die für das Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 676,9 Mio. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Objektfinanzierungen beläuft sich auf 3,75 Jahre.

FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 31. DEZEMBER 2016¹



Die liquiden Mittel betrugen per 31. Dezember 2016 EUR 189,3 Mio. bzw. EUR 206,2 Mio. inklusive der liquiden Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen.

FÄLLIGKEITSPROFIL FINANZVERBINDLICHKEITEN AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH RUSSLAND



Die russischen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich per Ende Dezember 2016 auf EUR 721,7 Mio. Bis inklusive 1. Quartal 2018 wurde mit der SBERBANK eine vollständige Tilgungsaussetzung vereinbart, zudem besteht eine Waiver-Vereinbarung, welche die Berechnung der Finanzkennzahlen bis inklusive 1. Quartal 2018 aussetzt.

BANKVERBINDLICHKEITEN

ERFOLGTE KREDITFINANZIERUNGEN

Gesamt volumen an Kreditfinanzierungen: EUR 857,5 Mio.

Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen belief sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR 857,5 Mio.

Das Finanzierungsvolumen bei Büroimmobilien belief sich dabei auf EUR 442,1 Mio., wovon EUR 207,1 Mio. auf Bestandsimmobilien entfielen. Beim *myhive Twin Tower* in Wien wurde die bestehende Finanzierung vor der vertraglich vereinbarten Fälligkeit abgelöst und in Höhe von EUR 120,0 Mio. mit einer neuen Laufzeit von zehn Jahren refinanziert. Für das Warschauer Bürogebäude *Nimbus* erfolgte eine Neufinanzierung in Höhe von EUR 33,8 Mio.; die auslaufenden Finanzierungen für die Büroimmobilien *Skofin* (Prag), *Pipera I*, *Pipera II*, *Bucharest Corporate Center* (Bukarest) sowie die restlichen Fälligkeiten in Höhe von insgesamt EUR 53,3 Mio.

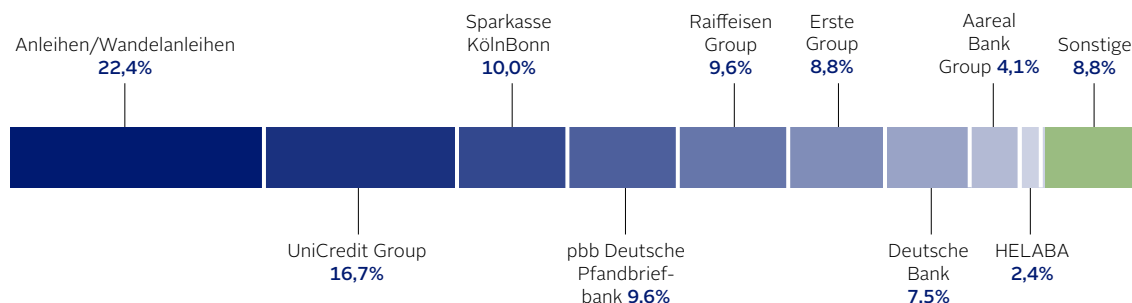
wurden langfristig verlängert. Des Weiteren erfolgte der Abschluss von Finanzierungen für die beiden deutschen Büro-Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT* in Höhe von EUR 115,0 Mio. bzw. EUR 120,0 Mio.

Das Finanzierungsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien belief sich auf EUR 205,4 Mio. Zum einen wurden eine Verlängerung und Aufstockung der Finanzierung für das Shopping Center *Tarasy Zamkowe* in Höhe von EUR 85,0 Mio. vorgenommen. Darüber hinaus erfolgten eine Aufstockung und vorzeitige Refinanzierung für das Shopping Center *VIVO! Hostivař* und der Abruf einer weiteren Finanzierungstranche für *Na Přikopě* in Tschechien. Die bestehende Development-Finanzierung für das polnische *VIVO! Stalowa Wola* wurde in eine Bestandsfinanzierung umgewandelt.

Mit Stichtag 2. August 2016 schloss die IMMOFINANZ den Kauf von Anteilen in Höhe von rund 26% an der CA Immo für rund EUR 604 Mio. ab. Dafür wurde eine Konzernfinanzierung mit einer internationalen Investmentbank abgeschlossen und in Höhe von EUR 210,0 Mio. abgerufen.

FINANZIERUNGSQUELLEN PER 31. DEZEMBER 2016¹

Diversifikation der Kreditgeber



¹ Exkl. aufgebener Geschäftsbereich Russland

DERIVATE

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 beträgt das Volumen der abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.178,8 Mio. (30. April 2016: EUR 1.098,0 Mio.). In Summe sind damit 67,7% der Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

67,7% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiko abgesichert

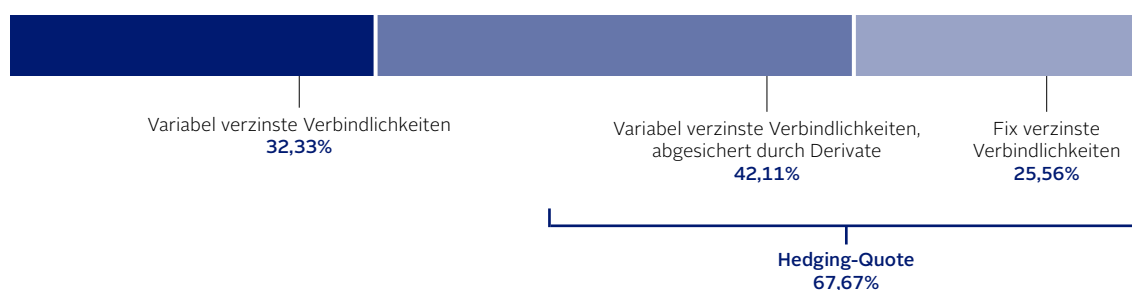
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31. Dezember 2016 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-17.061,9	934.844,7	0,55%
Zinsswap	6-M-EURIBOR	-5.353,5	243.980,0	0,91%
IMMOFINANZ AG		-22.415,3	1.178.824,7	

¹ Inklusive IFRS 5 und exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

Durch den Einsatz von Zinsswaps werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinsten Verbindlichkeiten, die mit einem Zinsswap 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 feststellbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 (International Financial Reporting Standard 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) um ein CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debt Value Adjustment) korrigiert.

FINANZVERBINDLICHKEITEN¹ – VERZINSUNG PER 31. DEZEMBER 2016



¹ Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

**Anleihen im
Gesamtnominale
von EUR 628,5
Mio. aushaftend**

ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 31. Dezember 2016 auf EUR 628,5 Mio. (30. April 2016: EUR 628,5 Mio.).

Per 31. Dezember 2016 hatte die IMMOFINANZ zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe aushaften. Diese stellen sich wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 30. April 2016 in TEUR	Wandlungen 2016 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2016 in TEUR	Nominale per 31. Dezember 2016 in TEUR
Wandelanleihe 2007–2017 ²	XS0332046043	19.11.2017	3,75% ¹	21.400,0	0,0	0,0	21.400,0
Wandelanleihe 2011–2018 ²	XS0592528870	8.3.2018	4,25%	507.094,2	0,0	-0,1	507.094,1
Unternehmensanleihe 2012–2017	AT0000A0VDP8	3.7.2017	5,25%	100.000,0	0,0	0,0	100.000,0
IMMOFINANZ				628.494,2	0,0	-0,1	628.494,1

¹ Held to maturity (Kupon 1,25%)

² 1 Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt zur Wandlung in 1,1908 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0649 BUWOG-Aktien

1 Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt zur Wandlung in 12.909,75 IMMOFINANZ-Aktien und 718,10 BUWOG-Aktie

Wirksam mit Eintragung der Abspaltung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG zum 26. April 2014 erfolgte eine Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und der Wandlungspreise der in den Jahren 2017 und 2018 fälligen Wandelanleihen. Dadurch hat jeder Anleihegläubiger bei Ausübung des Wandlungsrechts zusätzlich zu seinem Anspruch auf Lieferung von IMMOFINANZ-Aktien auch einen dem Wandlungsverhältnis entsprechenden Anspruch auf Lieferung von BUWOG-Aktien.

Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ oder der BUWOG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ und BUWOG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst. Die letzten Anpassungen erfolgten aufgrund der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 29. September 2016 beschlossenen Bardividende in Höhe von EUR 0,06 pro IMMOFINANZ-Aktie und der in der Hauptversammlung der BUWOG am 14. Oktober 2016 beschlossenen Bardividende in Höhe von EUR 0,69 pro BUWOG-Aktie. Die nachfolgende Beispielkalkulation für die Wandelanleihe 2018 erläutert diesen Anpassungsmechanismus:

Kalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der IMMOFINANZ-Dividende (Dividendenzahlung Oktober 2016)	IMMOFINANZ (in EUR)
Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt	3,56
Input-Faktor „M“ Durchschnittlicher Marktpreis	2,13
Input-Faktor „V“ Dividende	0,06
Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	1,1573
Wandlungspreis neu = $CP \times (M - V) / M$ = IMMOFINANZ: $3,56 \times (2,13 - 0,06) / 2,13$	3,46
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 = Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / (Wandlungspreis neu / Wandlungspreis alt) = IMMOFINANZ: $1,1573 / (3,46 / 3,56)$	1,1908

Kalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der BUWOG-Dividende (Dividendenzahlung Oktober 2016)	BUWOG (in EUR)
Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt	3,28
Input-Faktor „M“ Durchschnittlicher Marktpreis	22,45
Input-Faktor „V“ Dividende	0,69
Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	0,0629
Wandlungspreis neu = $CP \times (M - V) / M$ = BUWOG: $3,28 \times (22,45 - 0,69) / 22,45$	3,18
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 = Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / (Wandlungspreis neu / Wandlungspreis alt) = BUWOG: $0,0629 / (3,18 / 3,28)$	0,0649

Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt derzeit zur Wandlung in 1,1908 IMMOFINANZ-Aktien (30. April 2016: 1,1573) und 0,0649 BUWOG-Aktien (30. April 2016: 0,0629). Im 2. Quartal 2016R wurde das Wandlungsrecht für 24 Stück ausgeübt.

Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt derzeit zur Wandlung in 12.909,75 IMMOFINANZ-Aktien (30. April 2016: 12.547,05) und 718,10 BUWOG-Aktien (30. April 2016: 691,44).

Im Jänner 2017 und somit nach dem Ende des Berichtszeitraums hat die IMMOFINANZ alle Inhaber der Wandelanleihe 2018 zur incentivierten Wandlung in unterlegte IMMOFINANZ- bzw. BUWOG-Aktien samt Wandlungsprämie eingeladen. Anstelle von BUWOG-Aktien erhielten die Inhaber wahlweise einen entsprechenden Geldbetrag. EUR 219,8 Mio. bzw. 43,4% aller ausstehenden Wandelanleihen 2018 wurden dementsprechend vorzeitig gewandelt. Somit reduzierte sich das ausstehende Nominale der Wandelanleihe 2018 auf EUR 287,3 Mio.

Zeitgleich zur incentivierten Wandlung hat die IMMOFINANZ eine neue Wandelanleihe mit einem Kupon von 2,0%, fällig 2024, in Höhe von EUR 297,2 Mio. begeben. Gemäß Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der Wandelanleihe 2024 berechtigt, die Schuldverschreibung per 24. Jänner 2022 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt EUR 2,3933, sodass die Wandelanleihe 2024 zur Wandlung in 124,2 Mio. Stück Aktien der IMMOFINANZ berechtigt.

Durch diese kombinierte Maßnahme konnten die zukünftigen Finanzierungskosten gesenkt und das Fälligkeitsprofil entsprechend verbessert werden. Des Weiteren wurden Anfang Februar 2017 rund 4,5 Millionen BUWOG-Aktien am Kapitalmarkt platziert. Der Netto-Gesamterlös aus der Transaktion belief sich für die IMMOFINANZ dabei auf etwa EUR 97,4 Mio. Nach Abschluss dieser Transaktion hält die IMMOFINANZ noch rund 4,7 Mio. BUWOG-Aktien, die als Unterlegung für die Wandelanleihen 2017 und 2018 dienen.

*Verbesserung des
Fälligkeitsprofils*

myhive Park Postępu
Warschau | PL |
ca. 34.000 m²
vermietbare Fläche



Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Allgemeine Anmerkungen:

- > In der nachfolgenden Analyse erfolgt ein Vergleich der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung sowie einiger EPRA-Kennzahlen 2016R mit der ungeprüften Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der ungeprüften verkürzten Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung sowie den ungeprüften EPRA-Kennzahlen für den Zeitraum 8 Monate 2015R. Eine Gegenüberstellung mit den Zwölf-Monatszeiträumen 2015/16 wäre nicht sinnvoll und würde das Gesamtbild verzerren. Weitere Informationen zu den ungeprüften Pro-forma-Finanzinformationen werden in einem eigenen Abschnitt ab Seite 86 angeführt.
- > Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das russische Einzelhandelsportfolio durch Veräußerung oder Abspaltung abzugeben. Als Folge dieses Beschlusses ist das Russland-Portfolio im Konzernabschluss 2016R als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 darzustellen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Werte in TEUR	2016R	2015R ¹	2015/16
Mieterlöse	156.696	155.677	232.347
Ergebnis aus Asset Management	91.009	100.200	142.261
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	16.889	788
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.120	-26.124	-14.509
Sonstige betriebliche Erträge	12.951	23.859	29.872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.093	-62.646	-82.656
Operatives Ergebnis	50.936	52.178	75.756
Sonstiges Bewertungsergebnis	-13.196	26.511	-96.085
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	37.740	78.689	-20.329
Finanzergebnis	-45.209	4.320	-58.043
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-7.469	83.009	-78.372
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	26.858	60.687	-113.598
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ²	-208.818	-211.215	-276.756
Konzernergebnis	-181.960	-150.528	-390.354

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

² Als Folge des Verkaufs des Russland-Portfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Russland nunmehr im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse belaufen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR 156,7 Mio. Das ist ein Anstieg um 0,7% im Vergleich zum Pro-forma-Zeitraum 2015R (EUR 155,7 Mio.*). Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit von Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 1,5% auf EUR 74,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 3,3% auf EUR 68,8 Mio.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich analog zu den Mieterlösen um 3,7% auf EUR 216,9 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 91,0 Mio. um 9,2% unter dem Vergleichswert 2015R (EUR 100,2 Mio.*). Das ist vor allem eine Folge gestiegener Immobilienaufwendungen, die aufgrund der Modernisierungsarbeiten im Bürobereich mit EUR -73,3 Mio. um 17,9% über dem Vorjahreswert liegen. Höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -29,1 Mio. nach EUR -13,4 Mio.* im Vergleichszeitraum) sind dabei vor allem auf die laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich, z.B. im *Business Park Vienna*, und den Roll-out der Marken myhive und VIVO! zurückzuführen. Der Anstieg der Ausbaurkosten (EUR -8,1 Mio. nach EUR -5,0 Mio.*) resultiert aus dem Abschluss zahlreicher neuer, großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden hingegen bei den Leerstandskosten (EUR -9,0 Mio. nach EUR -12,2 Mio.*) sowie den Forderungsabschreibungen (EUR -1,4 Mio. nach EUR -3,0 Mio.*) verzeichnet.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR -2,8 Mio. (2015R*: EUR 16,9 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden u.a. die beiden Bürogebäude *BB Centrum A* und *B* in Prag, die Projektentwicklung *Carlsquartier* in Düsseldorf, eine Einzelhandelsimmobilie in Bulgarien, ein Pipelineprojekt in Bratislava sowie mehrere kleinere Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien in Österreich verkauft.

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. In 2016R belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -18,1 Mio. (2015R*: EUR -26,1 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 50,9 Mio. und liegt damit um 2,4% unter dem Vorjahreswert (EUR 52,2 Mio.*). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -32,1 Mio. nach EUR -62,6 Mio.*) waren dabei im Vorjahreszeitraum von Einmaleffekten in Höhe von EUR -29,5 Mio.* für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR -11,0 Mio. (2015R*: EUR 20,8 Mio.). Das Finanzergebnis beträgt EUR -45,2 Mio. (2015R*: EUR 4,3 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 11,0% auf EUR -70,8 Mio. (2015R*: EUR -79,5 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 9,7 Mio. enthalten (2015R*: EUR -5,5 Mio.). Diese resultieren vor allem aus konzerninternen Finanzierungen mit Gesellschaften in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR 7,5 Mio. (2015R*: EUR -23,4 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR 11,6 Mio. (2015R*: EUR 41,0 Mio.).

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 2,5 Mio. (2015R*: EUR 102,1 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der BUWOG in Höhe von EUR 35,8 Mio. und dem Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 34,2 Mio. sowie aus den Ergebnisanteilen der CA Immo für zwei Quartale in Höhe von EUR 23,6 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR -91,9 Mio. zusammen. Der Buchkurs der Aktien der CA Immo beläuft sich per 31. Dezember auf EUR 21,02.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR -7,5 Mio. (2015R*: EUR 83,0 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR 34,3 Mio. (2015R*: EUR -22,3 Mio.). Der Steuerertrag ist im Wesentlichen durch die Ausbuchung von passiven latenten Steuern infolge der Restrukturierung von konzerninternen Finanzierungen des russischen Einzelhandelsportfolios bedingt. Ein gegenläufiger Steueraufwand geht in das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ein.

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beläuft sich auf EUR -208,8 Mio. (2015R*: EUR -211,2 Mio.) und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland.

Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 50,1 Mio. nach EUR 56,9 Mio. in 2015R* bzw. EUR 36,1 Mio. in den ersten beiden Quartalen 2016R. Der Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode ist vor allem auf anhaltende Mietreduktionen für die Mieter der Moskauer Shopping Center sowie auf den im Jahresvergleich geringeren Vermietungsgrad zurückzuführen.

Die Forderungsabschreibungen in Russland lagen per 31. Dezember 2016 bei EUR 2,3 Mio. (2015R*: EUR -11,7 Mio.). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen per 31. Dezember 2016 EUR 9,4 Mio. (30. April 2016: EUR 11,1 Mio.).

Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im Rumpfgeschäftsjahr auf EUR -182,5 Mio. (2015/16: EUR -466,9 Mio., 2015R*: EUR -75,0 Mio.) und ist vor allem eine Folge des schwierigen Marktumfelds und der damit bedingten Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen. Zudem kam es gegen Jahresende zu einer deutlichen Erhöhung der von der Stadt Moskau festgelegten Grundstückswerte (Katasterwerte), die als Bemessungsgrundlage für Steuern dienen. Die Immobiliengutachten für die russischen Einkaufszentren werden in

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

US-Dollar erstellt. Aufgrund der Stärkung des US-Dollars gegenüber dem Euro veränderten sich die beizulegenden Zeitwerte in Euro hingegen lediglich um EUR -90,6 Mio. Der Immobilienwert beträgt somit per 31. Dezember 2016 EUR 1,02 Mrd. (30. April 2016: EUR 1,11 Mrd.).

Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 51,4 Mio. enthalten (2015R*: EUR -285,1 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Abwertungen des Immobilienvermögens dar, da sich bei einem stärkeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen verringern.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich für 2016R auf EUR 26,9 Mio. (2015R*: EUR 60,7 Mio.). Das Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -182,0 Mio. (2015R*: EUR -150,5 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,19 (2015R*: EUR -0,15).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

KONZERNBILANZ

Werte in TEUR	31. Dezember 2016	in %	30. April 2016	in %
Immobilienvermögen	3.531.379		4.961.845	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	379.036	80,0%	410.043	80,1%
Immobilienvorräte	93.100		112.126	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.602.428		323.158	
Sonstige Sachanlagen	2.243	0,0%	2.908	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.955	0,4%	104.474	1,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	739.254	10,6%	494.103	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	414.190	5,9%	432.367	6,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.493	0,1%	14.110	0,2%
Latente Steuererstattungsansprüche	4.385	0,1%	6.306	0,1%
Steuererstattungsansprüche	11.626	0,2%	13.719	0,2%
Liquide Mittel	189.287	2,7%	371.622	5,1%
Aktiva	7.003.376	100,0%	7.246.781	100,0%
Eigenkapital	2.650.616	37,8%	2.885.991	39,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	530.265	7,6%	520.234	7,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.114.794	30,2%	2.775.923	38,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	270.168	3,9%	326.882	4,5%
Steuerschulden	12.973	0,2%	28.229	0,4%
Rückstellungen	50.773	0,7%	58.961	0,8%
Latente Steuerschulden	312.414	4,5%	466.171	6,4%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	1.061.373	15,2%	184.390	2,5%
Passiva	7.003.376	100,0%	7.246.781	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,0 Mrd. und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 4,9 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 2,1 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,6 Mrd., somit 80,0% der Aktiva, und ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erhöhten sich von EUR 494,1 Mio. auf EUR 739,3 Mio. Dem Abgang von rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien steht der Zugang der Beteiligung an der CA Immo gegenüber. Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 von EUR 371,6 Mio. auf EUR 189,3 Mio. verringert.

Die offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang dargestellt.
* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 2,7 Mrd. (30. April 2016: EUR 2,9 Mrd.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2016 37,8% (30. April 2016: 39,8%).

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,4 Mrd. (30. April 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,3 Mrd. (30. April 2016: EUR 3,4 Mrd.) und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,1 Mrd. (30. April 2016: EUR 0,9 Mrd.) auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Werte in TEUR	2016R	2015R ¹	2015/16
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	63.093	62.997	77.454
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	98.347	84.936	64.927
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-120.234	287.805	742.945
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-154.723	-474.648	-824.037

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 63,1 Mio. nach EUR 63,0 Mio.* in 2015R. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 15,8% von EUR 84,9 Mio. auf EUR 98,3 Mio.

FUNDS FROM OPERATIONS 1 & 2 (FFO 1 & 2)

Werte in TEUR	2016R	2015R ¹
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	85.860	93.914
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-32.627	-51.944
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	53.233	41.970
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	6.936	4.362
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	11.171	7.760
Aufwand für Anlegerklagen	0	28.118
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	7.168	27.625
Wirtschaftlicher Anteil am FFO 1 der CA Immo Gruppe ²	12.611	0
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	4.324	1.795
Gezahlte Zinsen	-46.316	-53.623
Derivate	-14.391	-20.412
FFO 1	34.735	37.596
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	16.889
FFO 2	31.924	54.485

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft. Die Vergleichszahlen wurden angepasst. Um einen nachhaltigen FFO 1 aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus Immobilienentwicklung vollständig bereinigt.

² Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA IMMO Gruppe und auf einen 6-Monats-Zeitraum – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

EPRA-KENNZAHLEN

NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practice 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 und Investoren so einen Überblick über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso berücksichtigt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Die stillen Reserven sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten, die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass diese Gewinne oder Verluste zum Bilanzstichtag noch hypothetisch sind. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß dem EPRA-Konzept des NAV 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.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Auch der Triple Net Asset Value (NNNAV) wird entsprechend den Best Practice Recommendations der 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, die bei einer Veräußerung schlagend würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich anfallen, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

Weiters werden bei der Berechnung des EPRA NNNAV die latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

	31. Dezember 2016		30. April 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.660.300		2.891.536	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.660.300		2.891.536	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	336		1.058	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	30.455		47.154	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	421.067		445.775	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-7.032		-11.320	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-90.935		-104.084	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		965.956		965.956
EPRA NAV	3.014.190	3,12	3.270.119	3,39
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-30.455		-47.154	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-38.757		-14.087	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	16.476		14.642	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-93.596		-19.171	
EPRA NNNAV	2.867.859	2,97	3.204.349	3,32

Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,12 (30. April 2016: EUR 3,39). Der Rückgang ist eine Folge des negativen Konzernergebnisses in 2016R. Der Triple Net Asset Value sank pro Aktie von EUR 3,32 auf EUR 2,97 per 31. Dezember 2016.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015 ¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	965.956	975.956
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	22.297	62.635
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	3.317	-18.142
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.810	-16.890
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	2.063	-3.075
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-9.529	-16.339
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	0	137
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.529	7.510
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	1.995	528
EPRA-Ergebnis	24.483	16.363
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,03	0,02
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Erhöhung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten iZm Anlegerklagen	0	29.481
Ergebnis aus der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG Gruppe	0	33.938
Wechselkursveränderungen	-9.709	5.473
Wertminderung der CA Immo Gruppe	91.850	0
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	2.813	-16.629
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	109.438	68.626
EPRA Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,11	0,07

1 Achtmonatiger Vergleichszeitraum (ungeprüft)

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt exklusive Russland zum 31. Dezember 2016 EUR 0,03 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,11 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015 ¹
Immobilienvermögen	4.894.556	5.612.575
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	49.067	16.991
abzüglich unbebaute Grundstücke	-193.105	-275.373
abzüglich Logistikportfolio	0	-493.949
abzüglich Russland-Portfolio	-1.024.050	-1.235.235
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.927	-8.506
Gesamtimmobilienvermögen	3.724.541	3.616.504
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	67.042	72.330
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.791.582	3.688.834
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	237.331	225.501
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.779	1.299
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-34.735	-43.182
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-77	-8
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	204.299	183.610
EPRA NIY	5,4%	5,0%

1 Achtmonatiger Vergleichszeitraum (ungeprüft)

Die EPRA Net Initial Yield exklusive Russland konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015* deutlich von 5,0% auf 5,4% gesteigert werden.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft



Vienna City Tower
Wien | AT |
ca. 27.000 m²
vermietbare Fläche

Corporate Social Responsibility

ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN UND BESTANDSIMMOBILIEN

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet. Um diese ökologische Verantwortung nachweisbar zu machen, erfolgt für Projektentwicklungen eine Zertifizierung der Nachhaltigkeit.

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 lokalen Erfordernissen finden zudem Zertifizierungen nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) statt.

myhive Metrooffice

In Bukarest wurde im Rumpfgeschäftsjahr 2016 das Bürogebäude *Metrooffice* fertiggestellt. Die Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von rund 20.000 m² erfüllt sämtliche aktuellen Energiespar- und Sicherheitsanforderungen. **Dazu zählen unter anderem:**

- Funktionsbereiche mit maximaler natürlicher Belichtung, die einen reduzierten Energieverbrauch gewährleistet
- Verwendung von recyceltem Regenwasser für die Grünflächen vor und am Gebäude
- 24,9% Energiekosteneinsparungen im Vergleich zu Referenzgebäuden
- höchste Sicherheitsstandards für Brandfall und Erdbeben



myhive Metrooffice
Bukarest | RO |
ca. 20.000 m²
vermietbare Fläche

Die IMMOFINANZ investiert zudem laufend in die nachhaltige Qualität ihrer Bestandsimmobilien. Im Berichtszeitraum haben im Rahmen des VIVO! bzw. myhive Rebranding-Prozesses Modernisierungsarbeiten bei Bürogebäuden bzw. Einkaufszentren in Österreich, Rumänien, Tschechien, Ungarn und Polen stattgefunden.

Insgesamt belaufen sich die zertifizierten Flächen auf rund 225.000 m² bzw. 12,7% der Gesamtflächen des Bestandsportfolios.

MITARBEITER ALS LANGFRISTIGER ERFOLGSFAKTOR

Per 31. Dezember 2016 beschäftigte die IMMOFINANZ 545* Mitarbeiter (30. April 2016: 705) in neun Ländern. Ihre Kompetenz und ihr Engagement sind wichtige Voraussetzungen für den nachhaltigen Unternehmenserfolg. Mit den Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und dem Unternehmen als Leistungsträger zur Verfügung stehen. Der Rückgang der Mitarbeiteranzahl im Vergleich zum Vorjahr ist auf Kosteneinsparungen im Headquarter, eine stärkere Dezentralisierung operativer Aufgaben in die Kernländer sowie auf die Auslagerung des Center Managements in Polen, Rumänien und der Slowakei zurückzuführen.

LEHRLINGSPROGRAMM

Mit einem Lehrlingsprogramm ermöglicht die IMMOFINANZ ambitionierten jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern. Die in Ausbildung stehenden Lehrlinge absolvieren ein Rotationsprogramm in unterschiedlichen Abteilungen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Lehrberufen Immobilienkaufmann sowie Finanz- und Rechnungswesensassistent.

IMMOFINANZ ACADEMY

Die IMMOFINANZ Academy ist die konzernweite Aus- und Weiterbildungsinstitution. Individuelle Fortbildungspläne in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Im Geschäftsjahr 2016R nahmen über 300 Mitarbeiter an einer Schulung teil. Der Schwerpunkt lag dabei zum einen auf der Vermittlung fachspezifischer Inhalte, etwa im Rahmen der Immobiliengrundausbildung, zum anderen auf Sprachkursen und der Vermittlung von Sozial- und Führungskompetenz.

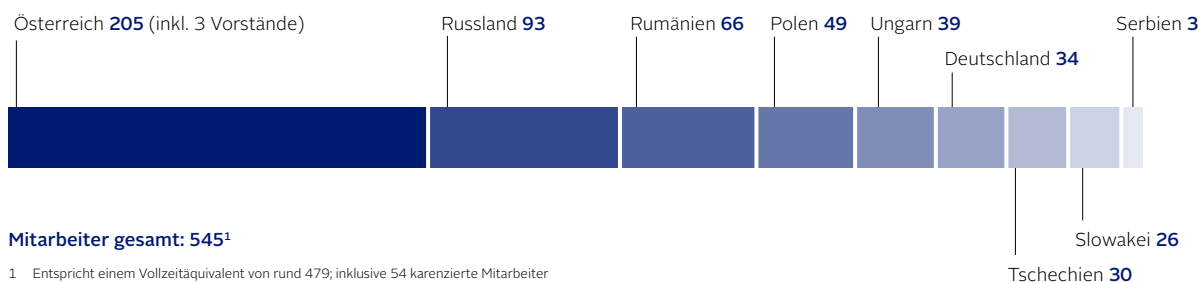
Altersstruktur der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2016

Das Durchschnittsalter beträgt 36 Jahre. Im Fokus der Weiterbildungsmaßnahmen stehen die gezielte Aus- und Weiterbildung der Belegschaft und die Ermöglichung hausinterner Karrierechancen.

ALTERSPYRAMIDE

unter 30	113
zwischen 30 und 40	291
zwischen 40 und 50	107
über 50	34
Gesamtergebnis	545

Geografische Verteilung der Mitarbeiter zum 31. Dezember 2016



* Inklusive 54 karenzierte Mitarbeiter

myhive Crown Point
Warschau | Polen |
ca. 11.000 m²
vermietbare Fläche



Risikobericht

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

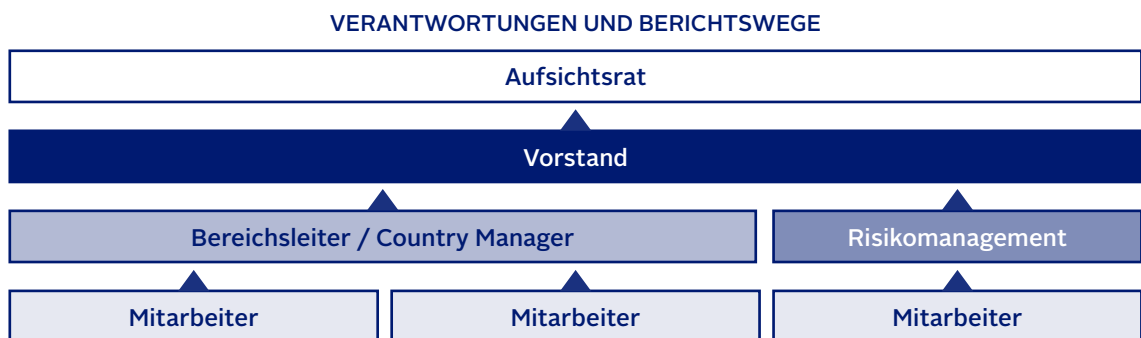
Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2016R sowie den Beginn des Geschäftsjahres 2017 als im Wesentlichen unverändert einzustufen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reporting-Systemen und einem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

STRUKTUR DES RISIKOMANAGEMENTS

Ziel des Risikomanagements ist es, die vom Vorstand vorgegebene Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.



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

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Finanzvorstand sowie mindestens einmal pro Jahr an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess

Der erste Schritt im Risikomanagementprozess ist die Identifikation von Risiken. Jeder Mitarbeiter ist dafür verantwortlich, Risiken innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu identifizieren. Diese Risiken werden in einen Risikokatalog aufgenommen, bewertet und fließen in den Budgetierungsprozess ein. Im Zuge der Risikoberichterstattung findet auch eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Risiken statt.

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

Insofern dies angebracht ist, werden von den Bereichs- und Landesrisikomanagern Frühwarnindikatoren, wie z.B. Besucherzahlenmessungen oder Mieterbefragungen, etabliert.

Die identifizierten Risiken werden je nach Art und potenzieller Auswirkung gesteuert und, wenn möglich, vermieden oder unmittelbar bewältigt. Risiken, bei denen dies nicht möglich ist, werden mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen gemindert, auf Dritte übertragen oder selbst getragen und laufend überwacht.

Im Zuge der regulären Risikokommunikation werden diese Risiken gesammelt an den Vorstand berichtet. Für akute wesentliche Risiken besteht eine unmittelbare Berichtspflicht.

Kategorisierung von Risiken

Die erfassten Risiken teilen sich in folgende Kategorien auf: Marktrisiko, immobilienpezifische Risiken sowie Unternehmens- und sonstige Risiken.

Im Folgenden werden die für den Konzern als wesentlich erachteten Risikofelder dargestellt sowie Maßnahmen zur Bewältigung der damit verbundenen Einzelrisiken beschrieben. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im Konzernabschluss im Kapitel 7.2 ab Seite 185 ersichtlich.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte hängt von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien, die Ergebnisse, die Entwicklungspläne und die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Das Einzelhandelsportfolio in Moskau folgt einer anderen Marktdynamik als das übrige Immobilienportfolio der IMMOFINANZ und beeinflusst das Risikoprofil des Konzerns negativ. Deshalb soll vor der geplanten Verschmelzung mit der CA Immobilien Anlagen AG eine Abtrennung des russischen Portfolios im Wege eines Verkaufs oder einer Abspaltung erfolgen.

Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.



myhive Crown Point
Warschau | Polen |
ca. 11.000 m²
vermietbare Fläche

WESENTLICHE MARKT- UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	> Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	> Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	> Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	> Laufende Überprüfung des Vermietungsstandes, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation
	> Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	> Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	> Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	> Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich terminierten Mietreduktionen
	> Inflationsrisiko	> Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	> Nutzungseinschränkungen mindern Ertrag	> Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	> Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	> Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus gewissen Regionen
	> Verzögerungen bei der Erstvermietung	> Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	> Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z.B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	> Umfassende Analysetätigkeit & Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	> Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	> Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	> Probleme mit General- oder Subunternehmen entstehen	> Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
	> Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	> Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	> Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfeldes oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie	> Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfoliooptimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	> Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z.B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	> Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

WESENTLICHE UNTERNEHMENS- UND SONSTIGE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	> Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio	> Sektorale und regionale Diversifikation
	> Kapitalmarktbewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital	> Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur
	> Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar	> Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement
Finanzielle Risiken	Siehe Konzernabschluss Kapitel 7.2, Seite 185	
Rechtliche und steuerliche Risiken	> Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden	> Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen
	> Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen	> Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	> IT-Risiken werden schlagend, z.B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation	> Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum
	> Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder menschlich verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten	> Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken
	> HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen	> Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme
	> Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann	> Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter
Beteiligungsrisiken	> Bewertungsschwankungen der BUWOG-Beteiligung	> Laufende Beobachtung und Bewertung
	> Bewertungsschwankungen der CA Immo-Beteiligung und Risiken aufgrund der Fusion	> Steuerungs-Komitee für die Fusion der beiden Unternehmen

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei.

Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2015) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurde neben der regulären Jahresabschlussprüfung keine gesonderte Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer durchgeführt. Diese ist für das Geschäftsjahr 2017 geplant.

RISIKEN IM RUMPFGESCHÄFTSJAHR 2016

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukaufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 89,6%. Das entspricht einer Steigerung von 3,3 Prozentpunkten gegenüber dem 30. April 2016. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad dabei auf 87,3% (30. April 2016: 81,7%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich exklusive des angegebenen Geschäftsbereichs Russland belief sich auf 93,0% (30. April 2016: 94,1%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Entwicklungsprojekte (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 379,0 Mio. (2015/16: EUR 410,0 Mio.), sowie die Immobilienvorräte einen Buchwert von EUR 93,1 Mio. (2015/16: EUR 112,1 Mio.). Die offenen Baukosten betragen zum 31. Dezember 2016 EUR 39,3 Mio. (2015/16: EUR 74,0 Mio.).

RISIKEN DES AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHS RUSSLAND

Da die fünf Einkaufszentren in Russland einer anderen Marktdynamik unterliegen und ein anderes Risikoprofil als das übrige Portfolio der IMMOFINANZ aufweisen, sollen diese vor der geplanten Verschmelzung mit der CA Immo verkauft oder abgespalten werden. Dies soll im Geschäftsjahr 2017 erfolgen. Damit sind finanzielle Risiken verbunden, diesbezüglich siehe Erläuterungen im Konzernabschluss Kapitel 2.5 sowie 4.8.

In Bezug auf Russland bestehen spezifische Konzentrationsrisiken: So haben die fünf Einzelhandelsimmobilien im aufgegebenen Geschäftsbereich Russland per 31. Dezember 2016 einen Buchwert von EUR 1.024,1 Mio., der Portfoliowert des gesamten fortgeführten Immobilienportfolios beläuft sich hingegen auf EUR 4.003,5 Mio. Mit dem Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* verfügt die IMMOFINANZ zudem über ein einzelnes Investment, das gemessen am Buchwert mehr als 70% des gesamten Russland-Portfolios ausmacht.

Im Geschäftsjahr 2016R hat die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation unverändert temporäre Mietreduktionen oder Wechselkursfixierungen gewährt. Als Folge daraus sind die Mieterlöse aus Russland im Vergleich zu 2015R (ungeprüft) um 11,9% auf EUR 50,1 Mio. gesunken. Der Vermietungsgrad beträgt per Ende Dezember 2016 87,7%, das entspricht einer Steigerung um 5,8 Prozentpunkte im Vergleich zum 30. April 2016.

Das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich Russland beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf EUR -216,8 Mio.

UNTERNEHMENS RISIKEN UND SONSTIGE RISIKEN

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern, Informationssicherheit und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16 im Wesentlichen unverändert.

Aufgrund des Verkaufs der frei verfügbaren Aktien der BUWOG AG im 1. Quartal 2016R reduzierte sich das mit dieser Beteiligung verbundene Risiko im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16. Zum Bilanzstichtag hielt die IMMOFINANZ eine Beteiligung in Höhe von 10% an der BUWOG.

Am 2. August 2016 schloss die IMMOFINANZ den Kauf von 25.690.163 Stück Inhaberaktien sowie vier vinkulierten Namensaktien der CA Immobilien Anlagen AG ab und hält somit rund 26% der Unternehmensanteile. Dieser Erwerb war der erste Schritt zur geplanten Verschmelzung mit der CA Immo, aus der sich strategische, finanzielle und operationelle Risiken ergeben.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler unterliegt die CA Immo sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

Die Aktie der CA Immo notiert im Prime-Segment der Wiener Börse und unterliegt Marktpreisrisiken. Im Geschäftsjahr 2016R war das Konzernergebnis der IMMOFINANZ durch eine marktnahe Beteiligungsbewertung gemäß IRFS der CA Immo-Aktien in Höhe von EUR -91,9 Mio. belastet. Details dazu finden sich im Konzernabschluss auf den Seiten 149 bis 151.

MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

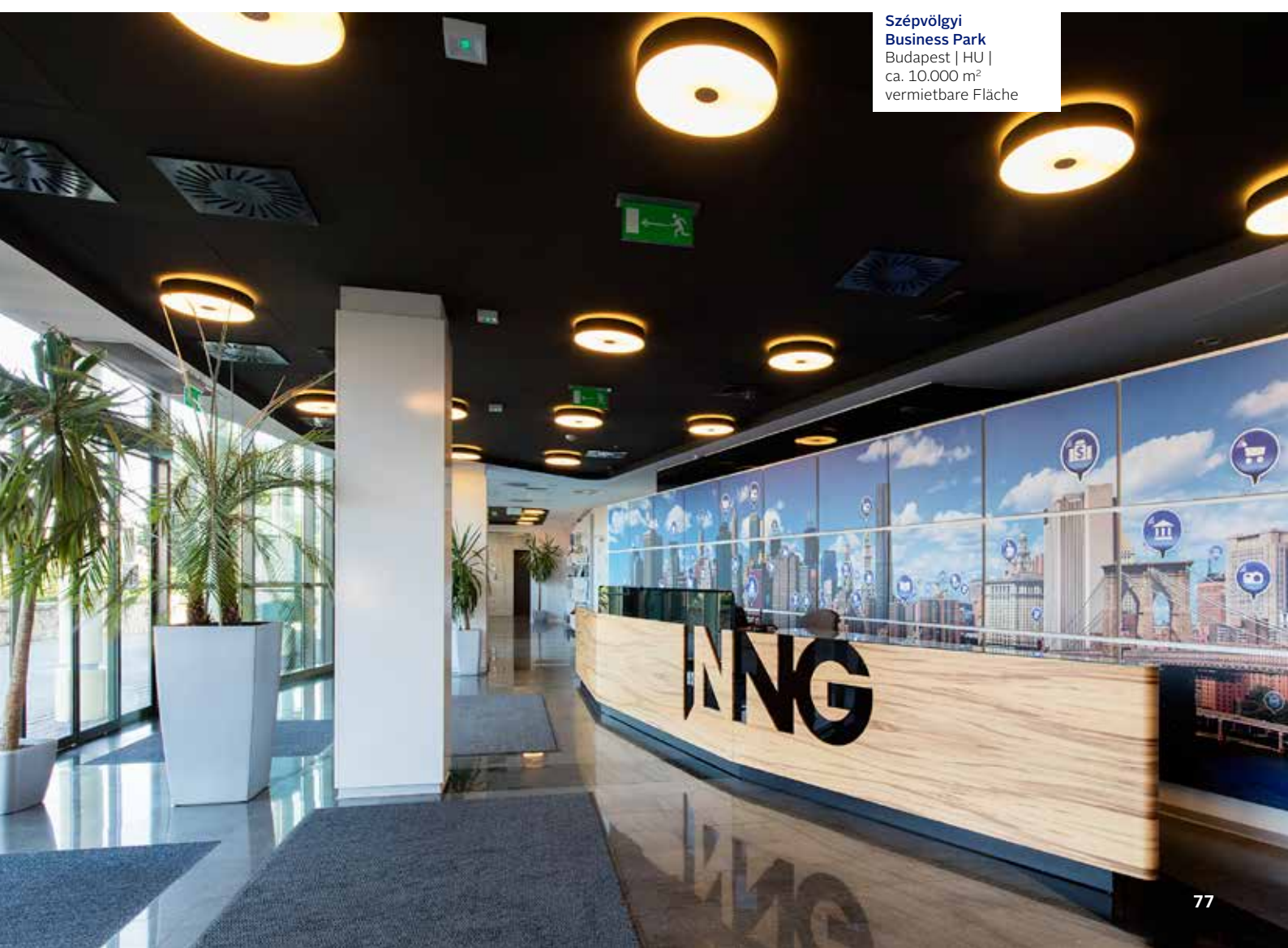
Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in die einzelnen Prozessabläufe integriert. Die Eckpunkte im Rechnungslegungsprozess bestehen dabei aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt.

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



Szépvölgyi
Business Park
Budapest | HU |
ca. 10.000 m²
vermietbare Fläche

Rechtsstreitigkeiten

In diesem Kapitel wird im Wesentlichen der Status jener Verfahren dargestellt, die ihren Ursprung in den Jahren vor 2009 haben und auf Klagen (ehemaliger) Aktionäre basieren bzw. im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG i.A.*) bzw. früheren Vorstandsmitgliedern des Konzerns stehen. Die angeführten Streitwerte beinhalten teilweise idente Sachverhalte und sind daher nicht einfach addierbar.

Nach Einschätzung der voraussichtlichen Verfahrensausgänge wurden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für Prozesskosten in ausreichender Höhe bilanziert. Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen der IMMOFINANZ wird auf das Kapitel 7.3.1 im Konzernabschluss verwiesen.

ANLEGERVERFAHREN

Die IMMOFINANZ hat so gut wie alle Anlegerverfahren außergerichtlich beendet und damit für Rechtssicherheit gesorgt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2016 liegt der Streitwert der noch offenen Anlegerverfahren bei lediglich rund EUR 850.000 (30. April 2016: EUR 7 Mio.).

VERFAHREN GEGEN FRÜHERE ORGANE

Die IMMOFINANZ bzw. die Aviso Zeta i.A. führen Klagen gegen einige frühere Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder, die ihr Mandat in den Jahren vor 2009 ausgeübt haben.

Im Geschäftsjahr 2016R sind die gerichtlichen Auseinandersetzungen mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Mag. Norbert Gertner mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2016 im Vergleichsweg bereinigt worden.

Im März 2011 brachte die IMMOFINANZ Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST ein. Die erste Verhandlung fand im September 2011 statt, danach wurde das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte mittlerweile eine Verurteilung von zwei der drei im Zivilverfahren Beklagten. Der IMMOFINANZ-Gruppe wurden vom Gericht insgesamt EUR 11 Mio. zugesprochen. Erste Teilzahlungen erfolgten bereits, das Zivilverfahren ist mittlerweile fortgesetzt und auf die noch offenen Beträge eingeschränkt worden.

Mit einer im September 2011 eingebrachten Klage macht die IMMOFINANZ Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen im Zusammenhang mit Zahlungen geltend, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Das Verfahren ist in erster Instanz anhängig.

Im Jahr 2013 brachten IMMOFINANZ und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (frühere IMMOEAST AG) eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10 Mio. Schadenersatz ein. Dieses Verfahren ist ebenfalls in erster Instanz anhängig.

Darüber hinaus wurde die Aviso Zeta i.A. von zwei ehemaligen Vorstandsmitgliedern auf Abfertigungsansprüche geklagt.

Ende 2012 hat die Aviso Zeta i.A. zudem drei ehemalige Vorstandsmitglieder der Constantia Privatbank auf Schadenersatz und Feststellung geklagt, um sich für allfällige Fehlberatungen im Zusammenhang mit Aktienkäufen regressieren zu können. Mittlerweile konnte mit einem dieser Vorstandsmitglieder ein Vergleich abgeschlossen werden. Der Aviso Zeta i.A. ist eine entsprechende Zahlung zugeflossen. Mit den beiden anderen ehemaligen Vorstandsmitgliedern werden ebenfalls Gespräche für eine außergerichtliche Lösung geführt.

* Die Gesellschaft befindet sich seit 31. Dezember 2016 in Abwicklung.

ÜBERPRÜFUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSES BEI DER VERSCHMELZUNG VON IMMOEAST UND IMMOFINANZ

Aus der Verschmelzung der IMMOFINANZ AG mit der IMMOEAST AG im Jahr 2010 ist ein Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses anhängig. Angesichts der langen Verfahrensdauer und der damit bestehenden Rechtsunsicherheit prüft die IMMOFINANZ derzeit Möglichkeiten zur vergleichsweisen Bereinigung des Verfahrens.

Die IMMOFINANZ wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST wurden dabei gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ gewährt. Nach Anträgen von Aktionären beider Gesellschaften hat das Handelsgericht Wien ein Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§§ 225c ff AktG) eröffnet und ein Gremium eingesetzt. Dieses 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 die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind.

In seinem Gutachten vom 21. August 2015 bestätigt der Gutachter die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses nach der zugrunde gelegten Net-Asset-Value-Methode (NAV-Bewertung): „Die Feststellung des Umtauschverhältnisses nach der durchgeführten Plausibilitätsprüfung entspricht mit großer Wahrscheinlichkeit der Sach- und Rechtslage.“ Bei der zur Plausibilisierung des Umtauschverhältnisses herangezogenen Ertragswertmethode (DCF-Methode) sieht der Sachverständige eine Inkonsistenz, die sich auf den Kapitalisierungszinssatz bezieht.

Im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr wurden zu diesem Gutachten von den Parteien Stellungnahmen eingebracht und ergänzende Fragen gestellt. In der vom Sachverständigen zu den Fragen vorgelegten Ergänzung des Gutachtens vom November 2016 sind die Ergebnisse des Gutachtens bestätigt worden. Das Gremium hat sich zur geplanten weiteren Vorgangsweise noch nicht geäußert.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren wirken zugunsten aller Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Falls Zuzahlungen festgesetzt werden, erhalten die Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen in Höhe von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungsstichtag (28. April 2010). Die IMMOFINANZ hat allerdings auch beantragt, statt barer Ausgleichszuzahlungen weitere Aktien gewähren zu können.

Gerichtliche Überprüfung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses dauert an

Ob Zuzahlungen zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und wenn in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

SONSTIGE RECHTSSTREITIGKEITEN

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten, die Grundeigentumsverhältnisse betreffend, auftreten.

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 975.955.651,00 (unverändert seit 30. April 2016) und ist in 975.955.651 (unverändert seit 30. April 2016) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Per Ende Jänner 2017 und somit nach Ende der Berichtsperiode betrug die Anzahl der Stimmrechte insgesamt 1.039.488.118. Diese Veränderung resultierte aus der von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.532.467,00 bzw. 63.532.467 Stück stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien der IMMOFINANZ AG.

Zu den ausgegebenen Wandelanleihen wird auf die Angaben im Konzernabschluss unter 4.12 verwiesen.

EIGENE AKTIEN

BESTAND, ERWERB UND EINZIEHUNG VON EIGENEN AKTIEN

Zum 30. April 2016 betrug der Bestand an eigenen Aktien der IMMOFINANZ 10 Mio. Stück mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 10 Mio. Der Bestand hat sich zum 31. Dezember 2016 geringfügig um 27 Stück auf 9.999.973 Stück reduziert. Die 27 Stück Aktien wurden im September 2016 zur Bedienung einer Wandlung der Wandelanleihe 2018 ausgegeben. Der Bestand an eigenen Aktien entspricht 1,02% des Grundkapitals der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016. Die Aktien hält die 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

ERMÄCHTIGUNGSBESCHLÜSSE DER HAUPTVERSAMMLUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung vom 29. September 2016 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft von bis zu 10% des Grundkapitals, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre ist dabei möglich.

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

GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung vom 30. September 2014 hat den Vorstand bis zum 29. Jänner 2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 225.790.537,00 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgenutzt werden, und zwar bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Ausnutzungszeitpunkt sowie bei Sacheinlagen, Mehrzuteilungsoption oder Ausgleich von Spitzenbeträgen. Das genehmigte Kapital darf unter Ausschluss der Bezugsrechte von bis zu 20% des Grundkapitals ausgenutzt werden. 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

Wandelanleihen

Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017, der Wandelanleihe 2018 sowie der Wandelanleihe 2024 (im Jänner 2017 emittiert) sind die Wandelanleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017, Wandelanleihe 2018 sowie der Wandelanleihe 2024 (nach Ende des Berichtszeitraums im Jänner 2017 emittiert) enthalten. Eine Verschmelzung mit einer im Sinne der Kontrollwechselbestimmungen der Anleihebedingungen nicht kontrollierten Gesellschaft (etwa der CA Immobilien Anlagen AG) gilt nicht als Kontrollwechsel. Im Fall der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG auf IMMOFINANZ bleiben die

Wandlungsrechte der Wandelanleihen 2018 und 2024 unverändert; bei Verschmelzung von IMMOFINANZ auf CA Immobilien Anlagen AG werden die Wandlungsrechte gemäß dem Verschmelzungsverhältnis, wie in den Anleihebedingungen beschrieben, angepasst.

Unternehmensanleihe 2017

Jeder Inhaber der Unternehmensanleihe 2017 ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Kontrollwechsel erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der IMMOFINANZ AG führt, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen.

Investitionskredit („Margin Loan“)

Zur Finanzierung des Anteilerwerbs an der CA Immobilien Aktiengesellschaft hat die IMMOFINANZ einen Kreditvertrag („Margin Loan“) mit der Deutsche Bank AG, Zweigstelle London, über bis zu EUR 225 Mio. abgeschlossen. Im Falle eines Kontrollwechsels ist der Kreditgeber berechtigt, die aushaftenden Kreditbeträge zuzüglich aufgelaufener Zinsen fällig zu stellen. Das aushaftende Nominale per 31. Dezember 2016 beträgt EUR 210 Mio.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen könnten. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats 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 bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels 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 die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte abrufbar.

BEDEUTENDE BETEILIGUNGEN

Nach den der Gesellschaft bekannt gegebenen Informationen bestanden per 31. Dezember 2016 folgende Beteiligungen bzw. börsenrechtlich zurechenbare Stimmrechtsanteile, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen:

- Fries-Gruppe (Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH und Mitglieder der Familie Fries): 7,15%
- PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (CA Immobilien Anlagen AG zurechenbar): 5,62%
- Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen: 4,00%*
- Per 9. Februar 2017 hat die Och-Ziff Capital Management Group LLC gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen zurechenbaren Stimmrechtsanteil von 5,08% bekannt gegeben.

* Die 4%-Meldeschwelle wurde nach Ende der Berichtsperiode per 20. Jänner 2017 unterschritten

Forschung & Entwicklung

Als Immobilienunternehmen, das auf die Bewirtschaftung, Projektentwicklung und die Akquisition von Büro- und Einzelhandelsimmobilien spezialisiert ist, investiert IMMOFINANZ keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Daher entfällt ein entsprechender Bericht.

Ausblick

Im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr hat die IMMOFINANZ ihr Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel weiter geschärft. Die klar definierten Marken – STOP SHOP und VIVO! für Einzelhandelsimmobilien sowie myhive für den Bürobereich – stehen für einen hohen Standardisierungsgrad und damit verbunden eine zusätzliche Erhöhung der Portfolio-Effizienz. Im Geschäftsjahr 2017 liegt der Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur innerhalb dieser Assetklassen und Marken, der Effizienzsteigerung sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten – sowohl über Projektentwicklungen als auch über den Zukauf von Bestandsimmobilien. Die Erlöse aus Verkäufen von nicht strategischen Immobilien dienen der Finanzierung weiteren Wachstums.

BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTENTWICKLUNG

Die Optimierung der Bewirtschaftung sowie Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen Anstieg des Vermietungsgrads, vor allem im Bereich der Büroimmobilien, zur Folge. Dieser Weg wird 2017 konsequent fortgesetzt werden. Angestrebt werden eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads sowie die laufende Verbesserung des Angebots für die Mieter. Für unsere Kernmärkte rechnen wir mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Auf Basis einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Im Bereich der Projektentwicklung erfolgt im laufenden Geschäftsjahr die Eröffnung eines VIVO!-Einkaufszentrums in Polen sowie von drei STOP SHOPS in Serbien. Inklusiv der Ende 2016 getätigten Zukäufe erhöht sich die Anzahl der STOP SHOP-Standorte damit auf 70 und jene der VIVO! Shopping Center auf zehn. Im Bürobereich werden das in Kooperation mit der RWTH Aachen errichtete *Cluster Produktionstechnik* sowie das *myhive Metroffice* in Bukarest an die Mieter übergeben.

GEPLANTE VERSCHMELZUNG MIT CA IMMO

Der im Jahr 2016 erfolgte Erwerb von rund 26% an der CA Immobilien Anlagen AG stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung dar. Die Portfolios beider Unternehmen ergänzen sich äußerst vorteilhaft, es ist daher mit erheblichen wertschaffenden Synergien aus dieser Transaktion zu rechnen. Die Hauptversammlungen, welche die Verschmelzung beschließen sollen, werden aus heutiger Sicht voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden.

Davor beabsichtigt die IMMOFINANZ ihr russisches Portfolio, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und somit ein höheres Risikoprofil aufweist, zu verkaufen oder abzuspalten. Dies soll im Jahr 2017 erfolgen.

FINANZIERUNG UND KAPITALMARKT

Das Umfeld für Refinanzierungen von Immobilienfinanzierungen wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Bereich der Projektentwicklungen wird unverändert eine gute Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen erwartet. Hinsichtlich der im Geschäftsjahr 2017 und 2018 auslaufenden Unternehmens- und Wandelanleihen wurde bereits Vorsorge getroffen: So wurde das Volumen der Wandelanleihe 2018 durch eine frühzeitige, incentivierte Wandlung deutlich reduziert und eine neue Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 begeben. Die Folge sind eine Verbesserung des Kreditprofils und eine Reduktion der Finanzierungskosten. Die geplante Abtrennung des Russland-Portfolios wird zu einer weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur und der Finanzierungskosten führen.

Am Kapitalmarkt wurde die IMMOFINANZ wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 24. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Geschäftsjahr 2016R die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 Eurocent je Aktie. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 ist ebenfalls die Zahlung einer entsprechenden Dividende geplant.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 31. März 2017 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

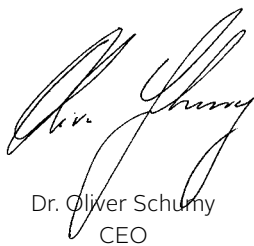
Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.6 erläutert.

Wien, am 31. März 2017

Der Vorstand



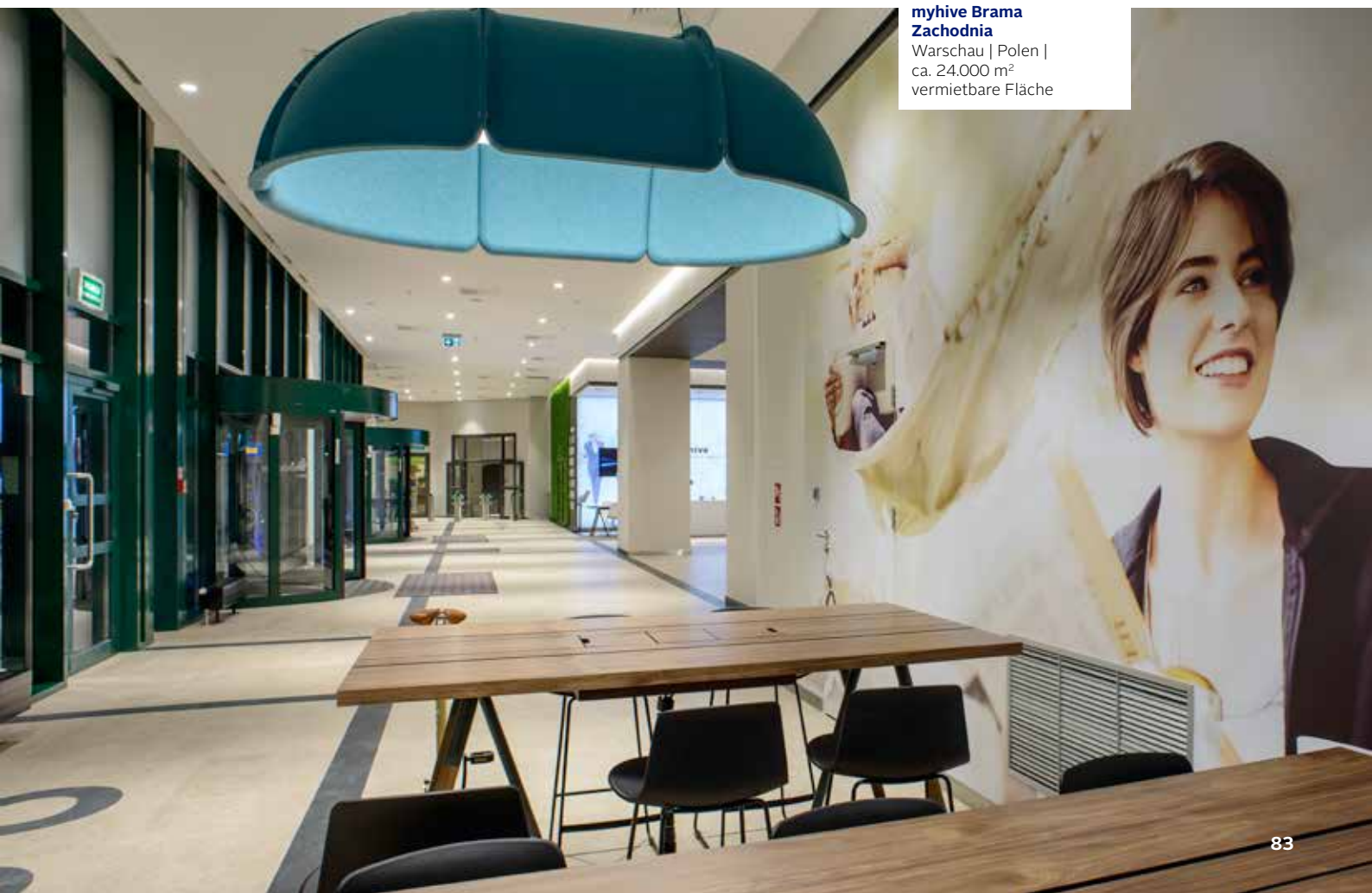
Mag. Stefan Schönauer
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO



**myhive Brama
Zachodnia**

Warschau | Polen |
ca. 24.000 m²
vermietbare Fläche



myhive Nimbus
Warschau | PL |
ca. 21.000 m²
vermietbare Fläche

PRO-FORMA- FINANZINFORMATIONEN (UNGEPRÜFT)

Allgemeine Angaben	86
Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	87
Aufgegebene Geschäftsbereiche	88
Pro-forma-Informationen zu den Geschäftssegmenten	90
Erläuterungen zur Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	95
Proforma-Konzern-Geldflussrechnung (verkürzt)	101

PRO-FORMA-FINANZ- INFORMATIONEN (UNGEPRÜFT)

Allgemeine Angaben

Die vorliegenden Pro-forma-Finanzinformationen unterstellen fiktiv, dass auch das vorangegangene Geschäftsjahr der IMMOFINANZ nur den Zeitraum vom 1. Mai bis zum 31. Dezember 2015 (2015R) umfasst. Die Darstellung ermöglicht eine unmittelbare Gegenüberstellung der Zahlen des Rumpfgeschäftsjahres mit entsprechenden Vergleichszahlen. Die Pro-forma-Finanzinformationen wurden in sinngemäßer Anwendung des IDW-Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) und ausschließlich zu illustrativen Zwecken erstellt. Sie wurden auf der Basis folgender (historischer) Finanzinformationen erstellt:

- > Geprüfter Konzernabschluss der IMMOFINANZ für das zum 31. Dezember 2016 endende Rumpfgeschäftsjahr
- > Ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai bis zum 31. Dezember 2015 und die ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung (verkürzt) für denselben Zeitraum

Den ungeprüften Pro-forma-Finanzinformationen für das fiktive Geschäftsjahr 2015R liegen die Vergleichszahlen aller in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogenen Konzernunternehmen zugrunde. Sie wurden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der IMMOFINANZ aufgestellt.

Die nachfolgenden erläuternden Angaben beziehen sich auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016R, die ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das fiktive Geschäftsjahr 2015R, die verkürzt dargestellte Konzern-Geldflussrechnung 2016R und die ungeprüfte, verkürzt dargestellte Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das fiktive Geschäftsjahr 2015R (Pro-forma-Finanzinformationen).

Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Mieterlöse	156.696	155.677
Weiterverrechnete Betriebskosten	54.688	48.692
Sonstige Umsatzerlöse	5.521	4.880
Umsatzerlöse	216.905	209.249
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-73.311	-62.187
Betriebskostenaufwendungen	-52.585	-46.862
Ergebnis aus Asset Management	91.009	100.200
Erlöse aus Immobilienverkäufen	169.349	242.434
Buchwertabgänge	-169.349	-242.434
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.502	9.048
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-11.936	-4.362
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-692	10.980
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-7.126	15.666
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	4.315	1.223
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	16.889
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	39.868	41.382
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-45.010	-40.635
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-17.233	-16.800
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.560	-4.775
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7.775	-5.542
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-18.160	-26.370
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	40	246
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.120	-26.124
Sonstige betriebliche Erträge	12.951	23.859
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.093	-62.646
Operatives Ergebnis	50.936	52.178
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-10.975	20.763
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-158	2.673
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-2.063	3.075
Sonstiges Bewertungsergebnis	-13.196	26.511
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	37.740	78.689
Finanzierungsaufwand	-70.763	-79.499
Finanzierungsertrag	5.801	10.576
Wechselkursveränderungen	9.706	-5.472
Sonstiges Finanzergebnis	7.501	-23.353
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.546	102.068
Finanzergebnis	-45.209	4.320
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-7.469	83.009
Laufende Ertragsteuern	-9.286	-6.754
Latente Ertragsteuern	43.613	-15.568
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	26.858	60.687
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-208.818	-211.215
Konzernergebnis	-181.960	-150.528
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-186.521	-148.580
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	4.561	-1.948
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,19	-0,15
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,02	0,06
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-0,22	-0,22
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,19	-0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,02	0,06
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR der aufgegebenen Geschäftsbereiche	-0,22	-0,22

Aufgegebene Geschäftsbereiche

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, den bisherigen Kernmarkt Russland aufzugeben. Die fünf russischen Einkaufszentren mit einer vermietbaren Fläche von rund 280.000 m² und einem Immobilienwert zum 31. Dezember 2016 von rund EUR 1.024,1 Mio. sowie dazugehörige Servicegesellschaften (Einzelhandelsportfolio Moskau) werden als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Mit dieser Entscheidung begegnet die IMMOFINANZ dem Faktum, dass die Einkaufszentren in Moskau einer anderen Marktdynamik folgen, als das übrige Immobilienportfolio und damit das Risikoprofil des Konzerns negativ beeinflussen. Weiters ist die Aufgabe des ehemaligen Kernmarktes Russland ein notwendiger Schritt zur beabsichtigten Zusammenführung der IMMOFINANZ und der CA Immo Gruppe. Die endgültige Entscheidung über die Transaktionsstruktur (Share Deal, Asset Deals oder Spin-off des Einzelhandelsportfolios Moskau) wird erst im Zuge des Veräußerungsprozesses im Geschäftsjahr 2017 fallen; derzeit geht die IMMOFINANZ von einem Share Deal aus.

Am 6. August 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, das Logistikportfolio des Konzerns an die Investmentgesellschaft Blackstone zu veräußern. Seit der Beschlussfassung stellt das Logistikportfolio der IMMOFINANZ einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Veräußerung erfolgte transaktionsbedingt in mehreren Teilschritten. Ein Großteil der Vermögenswerte und Schulden war bereits zum 30. April 2016 veräußert. Jene Teile des Logistikportfolios, die nicht bis zum 30. April 2016 abgegangen waren, wurden im Konzernabschluss zum 30. April 2016 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bzw. Abgangsgruppen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2016R erfolgte nunmehr das Closing für die verbliebenen zwei Projektentwicklungen in Hamburg und in Bukarest sowie für die Bestandsimmobilie in Polen. Damit ist die Veräußerung des gesamten Logistikportfolios abgeschlossen.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016R und in der ungeprüften Proforma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das fiktive Geschäftsjahr 2015R dargestellte Ergebnis der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	-216.764	-219.715
Ergebnis Logistikportfolio	7.946	8.500
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-208.818	-211.215

Das Ergebnis aus dem Einzelhandelsportfolio Moskau stellt sich im Detail wie folgt dar:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Mieterlöse	50.089	56.870
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.566	14.889
Sonstige Umsatzerlöse	900	1.538
Umsatzerlöse	62.555	73.297
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-14.412	-29.703
Betriebskostenaufwendungen	-10.812	-14.338
Ergebnis aus Asset Management	37.331	29.256
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-10	-10
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-10	-10
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-123	-521
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-123	-521
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-123	-521
Sonstige betriebliche Erträge	128	306
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.150	-1.812
Operatives Ergebnis	33.176	27.219
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-182.519	-75.001
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-59.772	188.169
Firmenwertabschreibungen	-18.315	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-260.606	113.168
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-227.430	140.387
Finanzierungsaufwand	-36.630	-35.900
Finanzierungsertrag	12	77
Wechselkursveränderungen	51.392	-285.146
Sonstiges Finanzergebnis	2	0
Finanzergebnis	14.776	-320.969
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-212.654	-180.582
Laufende Ertragsteuern	458	-18.720
Latente Ertragsteuern	-4.568	-20.413
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	-216.764	-219.715

Das Einzelhandelsportfolio Moskau wird aufgrund des gefassten Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlusses vom 19. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe und aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Der bisherige Kernmarkt Russland ist daher nicht mehr in den in der Folge dargestellten Pro-forma-Informationen zu den Geschäftssegmenten enthalten.

Pro-forma-Informationen zu den Geschäftssegmenten

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2016R	(ungeprüft) 2015R	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	22.572	23.472	3.237	1.574
Einzelhandel	14.194	16.870	406	389
Sonstige	4.382	5.881	2.413	1.941
Mieterlöse	41.148	46.223	6.056	3.904
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.643	7.626	2.060	1.766
Sonstige Umsatzerlöse	1.235	1.039	239	56
Umsatzerlöse	50.026	54.888	8.355	5.726
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-26.504	-19.236	-2.263	-4.759
Betriebskostenaufwendungen	-7.700	-7.619	-1.975	-1.807
Ergebnis aus Asset Management	15.822	28.033	4.117	-840
Erlöse aus Immobilienverkäufen	143.645	231.697	10.845	2.500
Buchwertabgänge	-143.645	-231.697	-10.845	-2.500
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-13	-10	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-8.151	-3.200	-1.215	-128
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-1.285	9.076	-1.949	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-9.449	5.866	-3.164	-128
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-9.449	5.866	-3.164	-128
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	2.015	30.975	16.662
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	-1.506	-36.377	-21.571
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	-14.174	-14.359
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3	-116	-1.579	-2.390
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-2.432	767	965	-17.371
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-2.435	1.160	-20.190	-39.029
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-2.435	1.160	-20.190	-39.029
Sonstige betriebliche Erträge	1.251	3.054	79	383
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.682	-2.635	-2.348	-1.622
Operatives Ergebnis	3.507	35.478	-21.506	-41.236
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-7.409	7.612	-319	6.051
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	0	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-7.409	7.612	-319	6.051
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-3.902	43.090	-21.825	-35.185
Segmentinvestitionen	5.857	10.874	87.855	87.560

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2016R	(ungeprüft) 2015R	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	16.804	15.123	8.868	9.905
Einzelhandel	9.773	8.032	6.597	7.056
Sonstige	1.953	1.628	992	1.097
Mieterlöse	28.530	24.783	16.457	18.058
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.462	10.419	4.639	4.965
Sonstige Umsatzerlöse	1.327	1.565	170	159
Umsatzerlöse	43.319	36.767	21.266	23.182
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-10.664	-9.730	-7.523	-5.774
Betriebskostenaufwendungen	-12.708	-9.575	-4.530	-4.876
Ergebnis aus Asset Management	19.947	17.462	9.213	12.532
Erlöse aus Immobilienverkäufen	830	0	0	1.200
Buchwertabgänge	-830	0	0	-1.200
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	747	0	2.043	3.267
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-57	-110	-105	-307
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-7.902	0	-55	990
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-7.212	-110	1.883	3.950
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-7.212	-110	1.883	3.950
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	5.439	16.684	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-4.995	-12.879	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.011	-1.320	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.075	-386	-134	-170
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	1.572	8.726	-482	183
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-1.070	10.825	-616	13
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.070	10.825	-616	13
Sonstige betriebliche Erträge	2.537	2.722	508	339
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.861	-1.997	-1.231	-1.469
Operatives Ergebnis	12.341	28.902	9.757	15.365
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-3.625	-240	12.016	-2.299
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-626	2.957	-155	1.524
Sonstiges Bewertungsergebnis	-4.251	2.717	11.861	-775
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	8.090	31.619	21.618	14.590
Segmentinvestitionen	4.906	183.583	280	63

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2016R	(ungeprüft) 2015R	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	1.254	866	8.731	8.343
Einzelhandel	8.668	9.011	8.397	7.949
Sonstige	160	121	699	640
Mieterlöse	10.082	9.998	17.827	16.932
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.224	5.068	6.894	6.177
Sonstige Umsatzerlöse	519	252	466	256
Umsatzerlöse	16.825	15.318	25.187	23.365
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.497	-3.590	-7.618	-5.685
Betriebskostenaufwendungen	-5.565	-4.276	-6.590	-6.147
Ergebnis aus Asset Management	7.763	7.452	10.979	11.533
Erlöse aus Immobilienverkäufen	6.000	0	163	14
Buchwertabgänge	-6.000	0	-163	-14
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-108	0	-1.698	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-17	-6	-119	-83
Währungsereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.130	0	62	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-2.255	-6	-1.755	-83
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.255	-6	-1.755	-83
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-194	-43	-98	-24
Währungsereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-2.839	-1.201	88	634
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-3.033	-1.244	-10	610
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.033	-1.244	-10	610
Sonstige betriebliche Erträge	297	47	77	87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-842	-556	-913	-903
Operatives Ergebnis	1.930	5.693	8.378	11.244
Währungsereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.512	-3.113	-21	2.538
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	0	-592	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	5.512	-3.113	-613	2.538
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	7.442	2.580	7.765	13.782
Segmentinvestitionen	9.051	12.433	551	1.686

Werte in TEUR	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer	
	2016R	(ungeprüft) 2015R	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	11.979	12.770	852	1.111
Einzelhandel	16.693	14.585	4.084	2.726
Sonstige	2.751	2.208	237	2.379
Mieterlöse	31.423	29.563	5.173	6.216
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.615	11.907	1.151	764
Sonstige Umsatzerlöse	1.414	1.314	151	239
Umsatzerlöse	45.452	42.784	6.475	7.219
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.302	-10.013	-1.940	-3.400
Betriebskostenaufwendungen	-12.399	-11.737	-1.118	-825
Ergebnis aus Asset Management	19.751	21.034	3.417	2.994
Erlöse aus Immobilienverkäufen	7.541	5.752	325	1.271
Buchwertabgänge	-7.541	-5.752	-325	-1.271
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	0	4.531	5.791
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-238	-99	-2.034	-429
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-224	1.838	12.791	-924
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-462	1.739	15.288	4.438
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	4.315	1.223
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-462	1.739	19.603	5.661
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	3.130	5.667	324	354
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-2.987	-4.351	-651	-328
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.038	-1.069	-10	-52
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-302	-1.092	-175	-554
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	10.175	1.422	728	1.298
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	8.978	577	216	718
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	40	246
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	8.978	577	256	964
Sonstige betriebliche Erträge	762	8.960	325	649
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.109	-3.645	-1.505	-1.912
Operatives Ergebnis	24.920	28.665	22.096	8.356
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-19.153	12.017	2.024	-1.803
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	-158	2.673
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-686	-34	-4	-1.372
Sonstiges Bewertungsergebnis	-19.839	11.983	1.862	-502
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.081	40.648	23.958	7.854
Segmentinvestitionen	6.539	22.890	4.957	13.561

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2016R	(ungeprüft) 2015R	2016R	(ungeprüft) 2015R	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	74.297	73.164	0	0	74.297	73.164
Einzelhandel	68.812	66.618	0	0	68.812	66.618
Sonstige	13.587	15.895	0	0	13.587	15.895
Mieterlöse	156.696	155.677	0	0	156.696	155.677
Weiterverrechnete Betriebskosten	54.688	48.692	0	0	54.688	48.692
Sonstige Umsatzerlöse	5.521	4.880	0	0	5.521	4.880
Umsatzerlöse	216.905	209.249	0	0	216.905	209.249
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-73.311	-62.187	0	0	-73.311	-62.187
Betriebskostenaufwendungen	-52.585	-46.862	0	0	-52.585	-46.862
Ergebnis aus Asset Management	91.009	100.200	0	0	91.009	100.200
Erlöse aus Immobilienverkäufen	169.349	242.434	0	0	169.349	242.434
Buchwertabgänge	-169.349	-242.434	0	0	-169.349	-242.434
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.502	9.048	0	0	5.502	9.048
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-11.936	-4.362	0	0	-11.936	-4.362
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-692	10.980	0	0	-692	10.980
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-7.126	15.666	0	0	-7.126	15.666
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	4.315	1.223	0	0	4.315	1.223
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	16.889	0	0	-2.811	16.889
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	39.868	41.382	0	0	39.868	41.382
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-45.010	-40.635	0	0	-45.010	-40.635
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-17.233	-16.800	0	0	-17.233	-16.800
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.560	-4.775	0	0	-3.560	-4.775
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7.775	-5.542	0	0	7.775	-5.542
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-18.160	-26.370	0	0	-18.160	-26.370
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	40	246	0	0	40	246
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.120	-26.124	0	0	-18.120	-26.124
Sonstige betriebliche Erträge	5.836	16.241	7.115	7.618	12.951	23.859
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.491	-14.739	-17.602	-47.907	-32.093	-62.646
Operatives Ergebnis	61.423	92.467	-10.487	-40.289	50.936	52.178
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-10.975	20.763	0	0	-10.975	20.763
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-158	2.673	0	0	-158	2.673
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-2.063	3.075	0	0	-2.063	3.075
Sonstiges Bewertungsergebnis	-13.196	26.511	0	0	-13.196	26.511
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	48.227	118.978	-10.487	-40.289	37.740	78.689
Segmentinvestitionen ¹	119.996	332.650	1.727	50.545	121.723	383.195

¹ Die Überleitung enthält die Werte des angegebenen Geschäftsbereichs Einzelhandelsportfolio Moskau.

Erläuterungen zur Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	74.297	73.164
Einzelhandel	68.812	66.618
Sonstige	13.587	15.895
Summe	156.696	155.677

AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Leerstand	-9.005	-12.160
Provisionsaufwendungen	-270	-316
Instandhaltungsaufwendungen	-29.090	-13.406
Hauseigentümergebühren	-8.193	-8.096
Immobilienmarketing	-4.080	-5.288
Personalaufwand aus Asset Management	-5.113	-6.215
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.431	-2.552
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-1.984	-2.690
Ausbaukosten	-8.090	-5.041
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-1.427	-3.040
Sonstiger Aufwand	-3.628	-3.383
Summe	-73.311	-62.187

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen entfällt im Wesentlichen auf den *Business Park Vienna* sowie auf die Umsetzung des Bürokonzepts „myhive“ und die Rebranding-Maßnahmen in Zusammenhang mit der Einkaufszentrenmarke VIVO!.

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Büro	132.174	63.072
Einzelhandel	16.144	24.173
Sonstige	21.031	155.189
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	169.349	242.434
Abzüglich Buchwertabgänge	-169.349	-242.434
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung	5.502	9.048
Verkaufsprovisionen	-3.156	-2.625
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-872	-1.231
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-2.516	-216
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-5.000	0
Sonstige Aufwendungen	-392	-290
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-11.936	-4.362
Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	3.623	12.203
Summe	-2.811	16.889

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	39.868	41.382
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-45.010	-40.635
Marketing für Immobilienvorräte	-89	-282
Maklergebühren Immobilienvorräte	-354	-783
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräten	-1.781	-2.040
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	972	45
Wertminderung von Immobilienvorräten	-15.752	-13.317
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	16	204
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	-245	-627
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-17.233	-16.800
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.560	-4.775
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7.815	-5.296
Summe	-18.120	-26.124

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 4,3 Mio. (2015R: EUR 5,0 Mio.) enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Weiterverrechnungen	549	1.192
Versicherungsvergütungen	3.823	308
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	456	2.532
Rückvergütung für Pönalen	700	886
Übrige	7.423	18.941
Summe	12.951	23.859

Sowohl die Versicherungsvergütungen (Entschädigungsleistungen aus der D&O-Versicherung) als auch die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2016R Erträge aus Schadenersatzansprüchen der IMMOFINANZ gegenüber ehemaligen Organvertretern.

Im fiktiven Geschäftsjahr 2015R resultierten die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge u.a. aus dem Wegfall abgabenrechtlicher Verpflichtungen in der rumänischen Adama Gruppe aufgrund eines Steueramnestiegesetzes

sowie Erträgen aus höchstgerichtlich bestätigten Schadenersatzansprüchen der IMMOFINANZ gegenüber ehemaligen Organvertretern.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Verwaltungsaufwendungen	-435	-372
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-8.881	-7.546
Pönalen	-292	-536
Steuern und Gebühren	-1.892	-1.614
Werbung	-1.937	-1.369
Weiterverrechnungen	-315	-1.169
Miet- und Leasingaufwendungen	-207	-220
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.546	-1.157
Gutachten	-405	-748
Personalaufwand	-13.984	-13.571
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	16	-151
Sonstige Abschreibungen	-725	-1.386
Übrige	-1.490	-32.807
Summe	-32.093	-62.646

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen im fiktiven Geschäftsjahr 2015R beinhalten insbesondere Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 29,5 Mio. in Zusammenhang mit den außergerichtlichen Vergleichen offener Anlegerverfahren.

PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IMMOFINANZ setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Löhne	-373	-1.357
Gehälter	-21.719	-24.617
Soziale Aufwendungen	-5.962	-7.152
Summe	-28.054	-33.126

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,1 Mio. (2015R: EUR 0,1 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,4 Mio. (2015R: EUR 0,4 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sowie EUR 4,1 Mio. (2015R: EUR 5,1 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Ergebnis aus Asset Management	5.788	9.207
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	872	1.231
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	4.257	5.046
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.984	13.571
Summe fortgeführter Geschäftsbereich	24.901	29.055
Aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau	3.153	3.080
Aufgegebener Geschäftsbereich Logistikportfolio	0	991
Summe Personalaufwand	28.054	33.126

SONSTIGES BEWERTUNGSERGEBNIS

WÄHRUNGSBEREINIGTE UND WÄHRUNGSBEDINGTE NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die währungsberinigten und währungsbedingten Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	Währungsberinigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			2016R
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	40.599	-51.574	-10.975	437	-595	-158	-11.133
In Bau befindliches Immobilienvermögen	24.277	-16.502	7.775	39	1	40	7.815
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	45.256	-45.948	-692	4.294	21	4.315	3.623
Summe	110.132	-114.024	-3.892	4.770	-573	4.197	305

Werte in TEUR	Währungsberinigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			(ungeprüft) 2015R
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	173.613	-152.850	20.763	2.136	537	2.673	23.436
In Bau befindliches Immobilienvermögen	27.388	-32.930	-5.542	113	133	246	-5.296
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	14.527	-3.547	10.980	1.042	181	1.223	12.203
Summe	215.528	-189.327	26.201	3.291	851	4.142	30.343

Die in den Tabellen vorgenommene Zuordnung der Neubewertungen in Auf- oder Abwertungen bezieht sich darauf, ob die jeweilige Immobilie gesamthaft auf- oder abgewertet wurde.

FIRMENWERTABSCHREIBUNGEN, NEGATIVE UNTERSCHIEDSBETRÄGE UND ERGEBNISEFFEKTE AUS KAUFPREISANPASSUNGEN

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Wertminderung von Firmenwerten	-2.063	-1.935
Kaufpreisanpassungen	0	2.052
Ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	0	2.958
Summe	-2.063	3.075

ERGEBNISANTEILE AUS NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2016R
Anteil am Periodenergebnis	1.987	57.150	59.137
Sonstige Anpassung	1.179	-90.403	-89.224
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-762	0	-762
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligungen	-2.649	36.044	33.395
Summe	-245	2.791	2.546

Werte in TEUR	Gemein- schaftsunter- nehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe (ungeprüft) 2015R
Anteil am Periodenergebnis	19.594	94.805	114.399
Sonstige Anpassung	-14.617	1.168	-13.449
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-2.234	-7.260	-9.494
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligungen	758	9.855	10.613
Summe	3.501	98.568	102.069

Im Anteil am Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2016R sind EUR 22,4 Mio. aus der CA Immo Gruppe und EUR 35,5 Mio. aus der BUWOG Gruppe (2015R: EUR 95,8 Mio.) enthalten. Weiters sind im Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligungen insgesamt Gewinne i.H.v. EUR 34,2 Mio. aus der Veräußerung von Aktien der BUWOG AG an die SAPINDA Group enthalten. Im fiktiven Geschäftsjahr 2015R ging ein 10,3%iger Anteil der BUWOG Gruppe ab: In einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren wurden 8,5 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG bei institutionellen Investoren platziert; das Veräußerungsergebnis betrug dabei EUR 10,2 Mio.

In den sonstigen Anpassungen ist eine Wertminderung i.H.v. EUR 91,9 Mio. der Beteiligung an der CA Immo Gruppe enthalten. Daneben finden sich in diesem Posten die Fortschreibungen von Zeitwertanpassungen i.H.v. insgesamt EUR 1,5 Mio., die anlässlich der entsprechenden Anteilserwerbe bei der CA Immo Gruppe sowie der BUWOG Gruppe aufgedeckt worden sind.

FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-63.374	-68.970
Für derivative Finanzinstrumente	-7.389	-10.529
Summe Finanzierungsaufwand	-70.763	-79.499
Für finanzielle Forderungen L&R	5.776	10.523
Für derivative Finanzinstrumente	25	53
Summe Finanzierungsertrag	5.801	10.576
Wechselkursveränderungen	9.706	-5.472
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	12.138	35.846
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option)	-2.610	-52.095
Ausschüttungen	1.222	283
Forderungsabschreibungen	-3.249	-7.387
Sonstiges Finanzergebnis	7.501	-23.353
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.546	102.068
Summe	-45.209	4.320

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

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (loans and receivables), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet (at cost)

Die Wechselkursveränderungen resultieren hauptsächlich aus nicht in Euro bilanzierenden Tochterunternehmen der Adama Gruppe in der Türkei und in der Ukraine.

Das im sonstigen Finanzergebnis enthaltene Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	11.596	40.998
Erträge aus der Ausbuchung bzw. der ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts von Finanzverbindlichkeiten (aus Schätzungsänderungen der Cashflows)	1.307	1.045
Wertminderung von Finanzinstrumenten AFS	-121	-327
Übrige	-644	-5.870
Summe	12.138	35.846

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Laufende Ertragsteuern	-9.286	-6.754
Davon aus aktueller Periode	-8.324	-6.324
Davon aus vergangenen Perioden	-962	-430
Latente Ertragsteuern	43.613	-15.568
Davon aus aktueller Periode	29.393	-2.120
Davon aus Steuersatzänderungen	3.514	-428
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	14.637	12.763
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	1.490	-20.276
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	-5.421	-5.507
Summe	34.327	-22.322

Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung (verkürzt)

Werte in TEUR	2016R	(ungeprüft) 2015R
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	63.093	62.997
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	98.347	84.936
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-120.234	287.805
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-154.723	-474.648

In der Konzern-Geldflussrechnung sind auch die Mittelzu- und -abflüsse aus den angegebenen Geschäftsbereichen enthalten.



Büro am Belvedere
Wien | AT |
ca. 8.900 m²
vermietbare Fläche

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	104
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	105
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	106
Konzern-Geldflussrechnung	107
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	108
Konzernanhang	110
1. Allgemeine Angaben	110
2. Konsolidierungskreis	116
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	125
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	132
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	167
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	177
7. Sonstige Angaben	178
8. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ	196
9. Freigabe des Konzernabschlusses	207
Bestätigungsvermerk	208
Erklärung des Vorstands	213

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2016	30.4.2016
Immobilienvermögen	4.1.1	3.531.379	4.961.845
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	379.036	410.043
Sonstige Sachanlagen		2.243	2.908
Immaterielle Vermögenswerte	4.3.1	25.955	104.474
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.4	739.254	494.103
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	210.014	245.499
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.6	10.493	14.110
Latente Steuererstattungsansprüche	4.7	4.385	6.306
Langfristiges Vermögen		4.902.759	6.239.288
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	204.176	186.868
Steuererstattungsansprüche		11.626	13.719
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.8	1.602.428	323.158
Immobilienvorräte	4.9	93.100	112.126
Liquide Mittel	4.10	189.287	371.622
Kurzfristiges Vermögen		2.100.617	1.007.493
Aktiva		7.003.376	7.246.781
Grundkapital	4.11	975.956	975.956
Kapitalrücklagen		3.353.263	3.353.263
Eigene Aktien		-18.214	-18.214
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-631.163	-639.690
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.019.542	-779.779
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.660.300	2.891.536
Nicht beherrschende Anteile		-9.684	-5.545
Eigenkapital		2.650.616	2.885.991
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	497.031	517.013
Finanzverbindlichkeiten	4.13	1.406.783	2.366.786
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	49.312	70.910
Steuerschulden		0	19
Rückstellungen	4.15	2.877	5.922
Latente Steuerschulden	4.7	312.414	466.171
Langfristige Verbindlichkeiten		2.268.417	3.426.821
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	33.234	3.221
Finanzverbindlichkeiten	4.13	708.011	409.137
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	220.856	255.972
Steuerschulden	4.7	12.973	28.210
Rückstellungen	4.15	47.896	53.039
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.8	1.061.373	184.390
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.084.343	933.969
Passiva		7.003.376	7.246.781

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2016R	2015/16 ¹
Mieterlöse	5.1.1	156.696	232.347
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	54.688	75.854
Sonstige Umsatzerlöse		5.521	7.226
Umsatzerlöse		216.905	315.427
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.4	-73.311	-100.403
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-52.585	-72.763
Ergebnis aus Asset Management	5.1	91.009	142.261
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.2	169.349	252.163
Buchwertabgänge		-169.349	-252.163
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.4	5.502	9.358
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	5.2	-11.936	-6.684
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	-692	-3.392
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		-7.126	-718
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	4.315	1.506
Ergebnis aus Immobilienverkäufen		-2.811	788
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		39.868	60.939
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-45.010	-59.289
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	5.3	-17.233	-29.836
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-3.560	-7.769
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	7.775	21.107
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten		-18.160	-14.848
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	40	339
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	-18.120	-14.509
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	12.951	29.872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-32.093	-82.656
Operatives Ergebnis		50.936	75.756
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	-10.975	-78.098
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	-158	2.785
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	5.7.2	-2.063	-20.772
Sonstiges Bewertungsergebnis		-13.196	-96.085
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		37.740	-20.329
Finanzierungsaufwand	5.9	-70.763	-118.759
Finanzierungsertrag	5.9	5.801	13.229
Wechselkursveränderungen		9.706	-14.530
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	7.501	-17.741
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	2.546	79.758
Finanzergebnis	5.9	-45.209	-58.043
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-7.469	-78.372
Laufende Ertragsteuern	5.10	-9.286	-23.600
Latente Ertragsteuern	5.10	43.613	-11.626
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		26.858	-113.598
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.5	-208.818	-276.756
Konzernergebnis		-181.960	-390.354
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-186.521	-387.844
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		4.561	-2.510
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	-0,19	-0,40
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,02	-0,11
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-0,22	-0,28
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	-0,19	-0,40
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,02	-0,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-0,22	-0,28

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2016R	2015/16
Konzernergebnis		-181.960	-390.354
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	7.1.2	0	-18
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	-15
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	-9
Davon Ertragsteuern		0	4
Davon Reklassifizierung der Steuerabgrenzungen in den Gewinn oder Verlust		0	2
Differenzen aus der Währungsumrechnung		3.056	-177.357
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		13.692	-179.005
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.4 / 2.5	-10.636	1.648
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	1.123	9.317
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		349	-149
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	5.8	762	9.466
Davon Ertragsteuern		12	0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		4.179	-168.058
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		0	4
Davon Ertragsteuern		0	-1
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	68	-453
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		60	-498
Davon Ertragsteuern		8	45
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		68	-449
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		4.247	-168.507
Gesamtkonzernergebnis		-177.713	-558.861
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-178.291	-554.731
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		578	-4.130

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2016R	2015/16 ¹
Konzernergebnis vor Steuern		-7.469	-78.372
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.5	-204.345	-292.140
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.5 / 5.7.1	240.926	107.141
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	2.5 / 5.7.2	20.377	40.379
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten	4.9	14.780	22.905
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		2.401	26.653
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-2.546	-79.758
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-71.651	249.518
Zinsensaldo		101.649	165.577
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.4 / 2.5	-12.930	324
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		4.668	-37.264
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		85.860	124.963
Gezahlte Ertragsteuern		-22.767	-47.509
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		63.093	77.454
Veränderung von Immobilienvorräten		18.497	8.004
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		17.599	-13.765
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		7.474	26.265
Veränderungen von Rückstellungen		-8.316	-33.031
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		98.347	64.927
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-127.742	-280.595
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel	2.3 / 6.	-6	1.237
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	2.5 / 6.	57.357	248.518
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	6.	27.252	89.622
Erwerb von sonstigen Vermögenswerten		-517	-1.279
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	-608.943	-10.557
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		130.667	269.453
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		1.232	32.730
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		388.974	362.114
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	7.168	29.608
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		4.324	2.094
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-120.234	742.945
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		435.518	689.024
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-431.277	-1.279.223
Wandlung von Wandelanleihen		0	-2
Tilgung von Wandelanleihen		0	-1.352
Derivate		-14.474	-34.679
Gezahlte Zinsen		-86.533	-138.431
Ausschüttung	4.11	-57.957	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		0	393
Rückkauf eigener Aktien		0	-59.767
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-154.723	-824.037
Währungsdifferenzen		4.076	2.053
Veränderung der liquiden Mittel		-172.534	-14.112
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		371.622	390.703
Zuzüglich liquide Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		7.140	2.171
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	378.762	392.874
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	206.228	378.762
Abzüglich liquide Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.8	16.941	7.140
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		189.287	371.622

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	
Stand zum 30. April 2016		975.956	3.353.263	-18.214	
Sonstiges Ergebnis	4.11				
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Ausschüttung					
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Abgang nicht beherrschender Anteile	2.4				
Stand zum 31. Dezember 2016		975.956	3.353.263	-18.214	
Stand zum 30. April 2015		1.114.172	3.473.570	-216.971	
Sonstiges Ergebnis					
Konzernergebnis					
Gesamtkonzernergebnis					
Rückkauf eigener Aktien				-59.767	
Abgang eigener Aktien durch Wandlung				1	
Einzug eigener Aktien		-97.238	-161.285	258.523	
Kapitalerhöhung					
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		1.800.000	-1.800.000		
Ordentliche Kapitalherabsetzung		-1.840.978	1.840.978		
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern					
Abgang nicht beherrschender Anteile					
Stand zum 30. April 2016		975.956	3.353.263	-18.214	

Kumuliertes übriges Eigenkapital				Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
AFS-Rücklage	IAS-19-Rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage					
0	-529	-639.161	-779.779	2.891.536	-5.545	2.885.991	
-783	68	8.945		8.230	-3.983	4.247	
			-186.521	-186.521	4.561	-181.960	
-783	68	8.945	-186.521	-178.291	578	-177.713	
			-57.960	-57.960		-57.960	
			4.718	4.718	-4.718	0	
		297		297	1	298	
-783	-461	-629.919	-1.019.542	2.660.300	-9.684	2.650.616	
18	-80	-472.741	-391.635	3.506.333	-2.253	3.504.080	
-18	-449	-166.420		-166.887	-1.620	-168.507	
			-387.844	-387.844	-2.510	-390.354	
-18	-449	-166.420	-387.844	-554.731	-4.130	-558.861	
				-59.767		-59.767	
				1		1	
				0		0	
				0	366	366	
				0		0	
				0		0	
			-300	-300	445	145	
				0	27	27	
0	-529	-639.161	-779.779	2.891.536	-5.545	2.885.991	

KONZERNANHANG

1. Allgemeine Angaben

1.1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN

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

1.2 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 (2016R) gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf tausend Euro gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden aller Konzernunternehmen kommen einheitliche Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Konzept der Einzelbewertung. Eine Ausnahme stellen Veräußerungsgruppen dar, die unter den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden (siehe 4.8). Ebenso werden Wertminderungen zum Teil auf Basis zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermittelt, sofern der erzielbare Betrag für einzelne Vermögenswerte (Firmenwerte) nicht gesondert bestimmt werden kann (siehe 4.3.2).

Die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten. Für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bedeutet dies, dass die Effektivzinsmethode angewendet wird. Davon abweichend, kommen für folgende wesentliche Posten andere Bewertungsmethoden zur Anwendung:

- > Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Derivative Finanzinstrumente werden als zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente kategorisiert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Rückstellungen werden zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags bewertet.
- > Latente Steueransprüche und -schulden werden mit dem Nominalwert angesetzt und auf Basis der bestehenden temporären Differenzen zum Bilanzstichtag und des Steuersatzes zum Zeitpunkt der erwarteten Realisierung der bestehenden Differenzen ermittelt.
- > Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert oder beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern diese nicht von den Bewertungsbestimmungen in IFRS 5 ausgenommen sind. Dies gilt insbesondere für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die bei der IMMOFINANZ nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als beobachtbarer Marktpreis verfügbar, sondern muss häufig auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen werden beizulegende Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- > Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden
- > Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen
- > Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

1.3 ÄNDERUNG DES BISHERIGEN BILANZSTICHTAGS

In der 22. ordentlichen Hauptversammlung am 1. Dezember 2015 wurde beschlossen, die Satzung der IMMOFINANZ AG in § 23 dergestalt zu ändern, dass für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet wird und ab 1. Jänner 2017 das Geschäftsjahr vom 1. Jänner eines jeden Jahres bis zum 31. Dezember läuft. Dadurch wird das bisherige Geschäftsjahr (1. Mai bis 30. April des Folgejahres) dem Kalenderjahr angeglichen.

Infolge des geänderten Bilanzstichtages umfasst die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2016R nur einen Zeitraum von 8 Monaten, wohingegen die dargestellte Vergleichsperiode einen Zeitraum von 12 Monaten umfasst; eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist daher nicht gegeben.

1.4 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGSUNCERTHEITEN

1.4.1 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Informationen über Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, welche die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- > Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung des Vorliegens von Kontrolle über Tochterunternehmen, sofern diese nicht ausschließlich auf Basis der Beteiligungsquote vermittelt wird (de facto control), und Beurteilung des Vorliegens von gemeinschaftlicher Führung bzw. maßgeblichem Einfluss, wenn eine mehrheitliche Beteiligungsquote keine Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen vermittelt
- > Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung, ob Erwerbe von Immobiliengesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- > Equity-Methode (siehe 2.2.3): Beurteilung des Vorliegens von maßgeblichem Einfluss, abweichend von der Annahme eines solchen ab einem Beteiligungsausmaß von 20%
- > Funktionale Währung (siehe 2.6.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaats des Tochterunternehmens abweicht
- > Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- > Angaben zu Finanzinstrumenten (siehe 7.1): Identifizierung und Behandlung eingebetteter Derivate

1.4.2 ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung eines Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand, Schätzungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des am 31. Dezember 2017 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- > Bewertungsannahmen und bestehende -unsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens
- > Firmenwerte (siehe 4.3.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- > Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (siehe 4.4.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen
- > Latente Steuern (siehe 4.7): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- > Immobilienvorräte (siehe 4.9): Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Vorratsimmobilien
- > Rückstellungen (siehe 4.15): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- > Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente
- > Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen

1.5 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2016R erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012-2014	25. September 2014 (15. Dezember 2015)	1. Mai 2016	nein
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	6. Mai 2014 (24. November 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014 (2. Dezember 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	30. Juni 2014 (23. November 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 27	Equity-Methode im separaten Abschluss	12. August 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 1	Angabeninitiative	18. Dezember 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016	nein
IFRS 10, 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014 (22. September 2016)	1. Jänner 2017	nein

Die klarstellenden Änderungen in IAS 1 wurden bereits im Konzernabschluss zum 30. April 2016 umgesetzt. Die erstmalige Anwendung der Änderungen in IFRS 11 erfolgt prospektiv. Im Geschäftsjahr 2016R gab es keinen Anwendungsfall für die betreffende Standardänderung.

1.6 KÜNFTIG ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

1.6.1 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, waren aber im Geschäftsjahr 2016R 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	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Jänner 2018	ja
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Jänner 2018	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 werden: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten ist vom Geschäftsmodell und den vertraglichen Zahlungsströmen abhängig. Wenn finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, so werden Wertänderungen 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. Derivate, die in Verträgen eingebettet sind, deren Basis ein finanzieller Vermögenswert im Sinne von IFRS 9 ist, werden niemals getrennt bilanziert. Stattdessen wird das hybride Finanzinstrument gesamthaft beurteilt; in der Regel führt dies zu einer Bilanzierung zum beizulegenden Zeitwert. 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 als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet designierten finanziellen Verbindlichkeit der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Bewertungseffekt im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Neu geregelt wurde auch die Bilanzierung von Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte, die nunmehr die Erfassung bereits erwarteter Kreditausfälle (expected loss model) vorsieht. Dies erfordert erhebliche Ermessensentscheidungen des Managements in Bezug auf die Einschätzung erwarteter Kreditausfälle. Diese Einschätzung wird auf Grundlage gewichteter Wahrscheinlichkeiten bestimmt. Die IMMOFINANZ geht davon aus, dass die Wertminderungen für finanzielle Vermögenswerte im Sinne von IFRS 9 wahrscheinlich steigen und volatiler werden. Betroffen hiervon sind vor allem langfristige Forderungen (insbesondere gegenüber Gemeinschaftsunternehmen). Mietforderungen und sonstige kurzfristige Forderungen weisen erfahrungsgemäß zu meist nur geringe Ausfallraten auf; erhebliche Auswirkungen aus der geänderten Bewertung werden im kurzfristigen Bereich daher nicht erwartet. Die quantitativen Auswirkungen der geänderten Regeln zur Bilanzierung von Wertminderungen werden derzeit noch ermittelt.

IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 wird die bisherigen Standards IAS 18 und IAS 11 sowie die dazugehörigen Interpretationen ersetzen. Ziel des neuen Standards ist es, unter anderem 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, in der für die übernommene(n) Leistungsverpflichtung(en) zur Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen entsprechende Gegenleistungen erwartet werden. Immobilienverkäufe werden derzeit zeitpunktbezogen erfasst. In Bezug auf die Vorratsimmobilien ist damit zu rechnen, dass diese Bilanzierungsregel zumindest für einen Teil des Wohnungsportfolios nicht beibehalten werden kann. Infolge der rückläufigen und geringen strategischen Bedeutung von Wohnungsentwicklungen und -verkäufen werden jedoch für die IMMOFINANZ nur geringfügige Auswirkungen aus einer vorgezogenen, dem jeweiligen Fertigstellungsgrad entsprechenden Umsatzrealisierung erwartet. Hinsichtlich der Veräußerung von Bestandsimmobilien und der Umsätze aus laufenden Serviceverträgen werden aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Erste Analysen deuten jedoch darauf hin, dass einzelne Nebenabreden (z.B. Einbau mieterindividueller Ausstattungen) in Mietverträgen künftig als eigenständige Leistungsverpflichtungen abzutrennen und nach IFRS 15 zu bilanzieren sind. In Einzelfällen kann dies zu einer

vorgezogenen Umsatzrealisierung aus derartigen Nebenabreden führen. Die quantitativen Auswirkungen der geänderten Regeln zur Bilanzierung derartiger Nebenabreden werden derzeit noch ermittelt.

1.6.2 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	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 14	Preisregulierte Absatzgeschäfte	30. Jänner 2014	von EU nicht übernommen	nein
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Jänner 2019	ja
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	11. September 2014	verschoben	ja
IAS 7	Angabeninitiative - Geldflussrechnung	29. Jänner 2016	1. Jänner 2017	ja
IAS 12	Ansatz von aktiven latenten Steuern für nicht realisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Jänner 2017	nein
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016	1. Jänner 2018	ja
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20. Juni 2016	1. Jänner 2018	nein
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016	1. Jänner 2018	nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014-2016	8. Dezember 2016	1. Jänner 2018/ 1. Jänner 2017	nein
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Jänner 2018	ja
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8. Dezember 2016	1. Jänner 2018	nein

IFRS 16: Leasing

IFRS 16 wird den bisherigen Standard zu Leasingverhältnissen IAS 17 ersetzen. IFRS 16 enthält sowohl eine geänderte Definition des Begriffs eines Leasingvertrags als auch wesentlich geänderte Regeln zur Bilanzierung beim Leasingnehmer. Der für die IMMOFINANZ wesentlichere Anwendungsfall ist die Bilanzierung als Leasinggeber, die jedoch in wesentlichen Punkten keine Änderung gegenüber den Regelungen im IAS 17 erfährt. In jenen Fällen, in denen die IMMOFINANZ Grundstücke im Rahmen eines Operating-Leasing-Verhältnisses gepachtet hat, werden diese Grundstücke zukünftig als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aktiviert. Die quantitativen Auswirkungen der geänderten Regeln zur Leasingbilanzierung werden derzeit noch ermittelt.

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 klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen die Ergebniserfassung beim beteiligungshaltenden Unternehmen davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne von 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 assoziierten- oder Gemeinschaftsunternehmen. Transaktionen in Zusammenhang mit Vermögenswerten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, führen zukünftig beim beteiligungshaltenden Unternehmen dazu, dass die Ergebniserfassung vollumfänglich erfolgt. Die Standardänderungen werden prospektiv anzuwenden sein.

IAS 7: Angabeniinitiative – Geldflussrechnung

Diese Standardänderung erfordert zusätzliche Angaben zur Veränderung der Finanzverbindlichkeiten. Die zusätzlichen Angaben betreffen sowohl zahlungswirksame als auch nicht zahlungswirksame Veränderungen. Die IMMOFINANZ wird infolge dieser Standardänderung für Veränderungen aus der Finanzierungstätigkeit eine Überleitungsrechnung vom Anfangs- zum Endbestand der Finanzverbindlichkeiten im Anhang darstellen.

IFRS 15: Klarstellung von IFRS 15 von Erlösen aus Verträgen mit Kunden

Diese klarstellenden Standardänderungen sollen die Umsetzung von IFRS 15 unterstützen. Sie beinhalten insbesondere Klarstellungen in Bezug auf die Identifizierung von separaten Leistungsverpflichtungen, auf die Bestimmung, ob das Unternehmen Prinzipal oder Agent eines Geschäftsfalls (d.h. einer Erlöstransaktion) ist, und auf den Zeitpunkt der Erlösrealisierung bei Lizenzvergaben. Für die IMMOFINANZ sind vor allem die erstgenannten Klarstellungen von Bedeutung.

Leistungsverpflichtungen sind gemäß IFRS 15 auf der Grundlage eigenständiger, abgrenzbarer Zusagen zur Übertragung von Waren oder Dienstleistungen zu identifizieren. Nunmehr wurde klargestellt, dass für die Beurteilung, ob sich eine solche Zusage darauf bezieht, mehrere Waren oder Dienstleistungen einzeln oder gesamthaft (d.h. in einem zusammengesetzten Posten, der aus mehreren Gütern oder Dienstleistungen besteht) zu übertragen, der vertragliche Kontext (nature of promise) ausschlaggebend ist. Diese Klarstellungen können für die IMMOFINANZ insoweit bedeutsam sein, als es bei der Bilanzierung von Nebenabreden in Mietverträgen zu einer vorgezogenen Umsatzrealisierung kommen kann. Die quantitativen Auswirkungen der geänderten Regeln zur Bilanzierung derartiger Nebenabreden werden derzeit noch ermittelt.

IFRIC 22: Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen

Mit IFRIC 22 wird die Bilanzierung von Geschäftsfällen klargestellt, die den Erhalt oder die Leistung von An- bzw. Vorauszahlungen in fremder Währung beinhalten. Die Interpretation ist auf Geschäftsfälle in fremder Währung anwendbar, bei denen ein Unternehmen einen nicht monetären Vermögenswert oder eine nicht monetäre Schuld zeitlich erst nach einer im Voraus geleisteten bzw. erhaltenen Zahlung erfasst. Die Interpretation ist nicht anzuwenden, wenn ein Unternehmen den dazugehörigen Vermögenswert, Aufwand oder Ertrag beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert oder mit dem beizulegenden Zeitwert der geleisteten bzw. erhaltenen Zahlung zu einem anderen Zeitpunkt als jenem des erstmaligen Ansatzes des nicht monetären Bilanzpostens bewertet. Für die IMMOFINANZ können sich Anwendungsfälle von IFRIC 22 insbesondere bei Miet- oder Betriebskostenvorauszahlungen in jenen Kernmärkten ergeben, für die das Management trotz abweichender Landeswährung den EUR als funktionale Währung festgelegt hat (siehe 2.6.1). Diesfalls würde für den an- bzw. vorausbezahlten Teil der Fremdwährungskurs zum Zeitpunkt der An- bzw. Vorauszahlung die Höhe der Mieterlöse bzw. der weiterverrechneten Betriebskosten bestimmen. Die quantitativen Auswirkungen aus der Erstanwendung von IFRIC 22 – diese wird bei der IMMOFINANZ prospektiv erfolgen – werden aufgrund der geringen Volatilität der Fremdwährungskurse zum Euro in den Kernmärkten der IMMOFINANZ, die nicht zum Euro-Währungsgebiet zählen, voraussichtlich unbedeutend sein.

1.7 ÄNDERUNGEN VON VERGLEICHSinFORMATIONEN

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, den Kernmarkt Russland – dieser besteht im Wesentlichen aus dem Einzelhandelsportfolio Moskau – aufzugeben. Die fünf russischen Einkaufszentren *Rostokino*, *Goodzone*, *Golden Babylon I*, *Golden Babylon II* und *Fifth Avenue* sowie dazugehörige Servicegesellschaften werden im vorliegenden Konzernabschluss nun als aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.5) dargestellt. Die Änderungen von Vergleichsinformationen betreffen die separate Darstellung des aufgegebenen Geschäftsbereiches für das Einzelhandelsportfolio Moskau (siehe 2.5) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und in der Konzern-Geldflussrechnung.

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG KONSOLIDIERUNGSKREIS

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
Stand zum 30. April 2016	536	19	13	568
Erstmals einbezogene Gesellschaften				
Andere Erwerbe	2	-2	1	1
Gründungen	2	0	0	2
Nicht mehr einbezogene Gesellschaften				
Verkäufe	-12	-5	-2	-19
Verlust der Beherrschung unter Zurückbehaltung von Anteilen	-1	0	1	0
Verschmelzungen	-18	0	0	-18
Liquidationen	-21	-1	0	-22
Stand zum 31. Dezember 2016	488	11	13	512
Davon ausländische Unternehmen	294	7	6	307

Für eine Übersicht über die in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogenen Unternehmen siehe 8.

Erstmals einbezogene Tochterunternehmen, die im Zeitpunkt des Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb aufweisen, verwirklichen keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und werden in obiger Tabelle als andere Erwerbe dargestellt. Andere Erwerbe stellen in aller Regel Akquisitionen von Mantelgesellschaften und von reinen Grundbesitzgesellschaften dar.

Bei nicht 100%igen Tochterunternehmen (siehe 8) bestehen keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile.

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können die Möglichkeit der IMMOFINANZ limitieren, einen 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. Zu den bestehenden Beschränkungen siehe 7.1.4 und 7.3.1.

Im Geschäftsjahr 2016R wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 realisiert.

2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.2.1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Für alle Konzernunternehmen kommen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wahlrechte und Ermessen werden einheitlich ausgeübt. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, Forderungen oder Immobilien – werden eliminiert. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen und der nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen werden zum Bilanzstichtag aufgestellt. Für assoziierte Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Sofern Abschlüsse mit abweichendem Stichtag verwendet werden, werden die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem der IMMOFINANZ eingetreten sind, allenfalls durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode berücksichtigt.

2.2.2 VOLLKONSOLIDIERUNG

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die IMMOFINANZ die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zum Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen.

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 8) stehen bei Quoten >50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der

Verfügungsgewalt der IMMOFINANZ 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.

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. 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 Asset und Property Management. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei der IMMOFINANZ entstehen Firmenwerte (siehe 4.3.2) regelmäßig (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. 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); Firmenwerte können dabei nicht entstehen (siehe 2.3).

2.2.3 EQUITY-METHODE

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen die IMMOFINANZ beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Co-Investoren die gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und (lediglich) Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben; direkte Ansprüche und Verpflichtungen aus den Vermögenswerten und Schulden dieser Unternehmen bestehen nicht.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf welche die IMMOFINANZ maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, ohne dabei Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung auszuüben. Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen $\geq 20\%$ beträgt. Durch gesellschaftsrechtlich begründete Einflussmöglichkeiten (z.B. durch Aufsichtsratsmandate) kann auch bei einer Beteiligungsquote von $< 20\%$ ein maßgeblicher Einfluss vorliegen. 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 vor (siehe 8).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von der IMMOFINANZ gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. 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 einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

2.3 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE UND SONSTIGE ERWERBE VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Die Detailangaben zu den im Geschäftsjahr 2016R erstmals in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen sind wie folgt:

Werte in TEUR	Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3	Andere Erwerbe	Summe
Übertragene liquide Mittel	0	3	3
Durch Konfusion untergegangene Forderungen	0	1.371	1.371
Übertragene Gegenleistung	0	1.374	1.374
Immobilienvermögen	0	1.590	1.590
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	0	61	61
Liquide Mittel	0	18	18
Sonstige Verbindlichkeiten	0	-295	-295
Beizulegender Zeitwert des übernommenen Nettovermögens	0	1.374	1.374
Übertragene Gegenleistung	0	-1.374	-1.374
Beizulegender Zeitwert des übernommenen Nettovermögens	0	1.374	1.374
Firmenwert (-) / Negativer Unterschiedsbetrag (+)	0	0	0
Übertragene liquide Mittel	0	3	3
Abzüglich erworbener Bestand an liquiden Mitteln	0	-18	-18
Nettozufluss von liquiden Mitteln aus dem Erwerb	0	-15	-15

Die IMMOFINANZ erlangte im Geschäftsjahr 2016R über zwei bislang nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen die Beherrschung. Da die erworbenen Vermögenswerte und Schulden keinen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen, wurde diese Transaktion als anderer Erwerb erfasst.

2.4 VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2016R endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen, ausgenommen die unter 2.5 für den aufgegebenen Geschäftsbereich des Logistikportfolios dargestellten Auswirkungen, zusammengefasst:

Werte in TEUR	2016R
Immobilienvermögen	67.513
Sonstige Sachanlagen	13
Firmenwerte	2.199
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21.707
Latente Steuererstattungsansprüche	5.721
Liquide Mittel	971
Finanzverbindlichkeiten	-31.223
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-490
Sonstige Verbindlichkeiten	-23.465
Steuerschulden	-3
Rückstellungen	-63
Latente Steuerschulden	-11.826
Veräußertes Nettovermögen	31.054
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	28.405
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-31.054
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	-1
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	8.152
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.502
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	28.405
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-971
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	27.434

2.5 AUFGELEGEBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, den bisherigen Kernmarkt Russland aufzugeben. Die fünf russischen Einkaufszentren mit einer vermietbaren Fläche von rund 280.000 m² und einem Immobilienwert zum 31. Dezember 2016 von EUR 1.024,1 Mio. sowie dazugehörige Servicegesellschaften (Einzelhandelsportfolio Moskau) werden als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Mit dieser Entscheidung begegnet die IMMOFINANZ dem Faktum, dass die Einkaufszentren in Moskau einer anderen Marktdynamik folgen als das übrige Immobilienportfolio und damit das Risikoprofil des Konzerns negativ beeinflussen. Weiters ist die Aufgabe des ehemaligen Kernmarktes Russland ein notwendiger Schritt zur beabsichtigten Zusammenführung der IMMOFINANZ und der CA Immo Gruppe. Die endgültige Entscheidung über die Transaktionsstruktur (Share Deal, Asset Deals oder Spin-off des Einzelhandelsportfolios Moskau) wird erst im Zuge des Veräußerungsprozesses im Laufe des Geschäftsjahres 2017 fallen; derzeit geht die IMMOFINANZ von einem Share Deal aus.

Infolge dieses Beschlusses werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Einzelhandelsportfolios Moskau zum 31. Dezember 2016 in der Konzernbilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Einzelhandelsportfolios Moskau sowohl im Geschäftsjahr 2016R als auch in den Vergleichsinformationen in einer separaten Zeile dargestellt (siehe 1.7).

Für das zum 31. Dezember 2016 zur Veräußerung gehaltene Nettovermögen des Einzelhandelsportfolios Moskau siehe 4.8.

Am 6. August 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, das Logistikportfolio des Konzerns an die Investmentgesellschaft Blackstone zu veräußern. Seit der Beschlussfassung stellt das Logistikportfolio der IMMOFINANZ einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Veräußerung erfolgte transaktionsbedingt in mehreren Teilschritten. Ein Großteil der Vermögenswerte und Schulden war bereits zum 30. April 2016 veräußert. Jene Teile des Logistikportfolios, die nicht bis zum 30. April 2016 abgegangen waren, wurden im Konzernabschluss zum 30. April 2016 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte bzw. Abgangsgruppen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2016R erfolgte nunmehr das Closing für die verbliebenen zwei Projektentwicklungen in Hamburg und in Bukarest sowie für die Bestandsimmobilie in Polen. Damit ist die Veräußerung des gesamten Logistikportfolios abgeschlossen.

Nachstehend wird das im Geschäftsjahr 2016R veräußerte Nettovermögen des Logistikportfolios sowie das Endkonsolidierungsergebnis dargestellt:

Werte in TEUR	2016R
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	29.159
In Bau befindliches Immobilienvermögen	30.938
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	4.698
Liquide Mittel	1.636
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	-12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.089
Sonstige Verbindlichkeiten	-4.453
Rückstellungen	-3
Latente Steuerschulden	-406
Veräußertes Nettovermögen	60.468
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	55.391
Offene Kaufpreisforderungen (inkl. nachträglicher Kaufpreisanpassungen)	10.021
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-60.468
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	2.483
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	7.427
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	55.391
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-1.636
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	53.755

Da die Ermittlung des endgültigen Kaufpreises auf der Basis von auf den Tag des jeweiligen Closings aufgestellten Bilanzen erfolgte, wurden aus diesen nachträglichen Kaufpreisanpassungen noch Ergebniseffekte erzielt.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	-216.764	-267.069
Ergebnis Logistikportfolio	7.946	-9.687
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-208.818	-276.756

Das Ergebnis des Einzelhandelsportfolios Moskau und des Logistikportfolios setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Mieterlöse	50.089	82.153	107	28.165
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.566	21.555	63	6.892
Sonstige Umsatzerlöse	900	1.778	0	40
Umsatzerlöse	62.555	105.486	170	35.097
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-14.412	-38.683	-655	-8.958
Betriebskostenaufwendungen	-10.812	-20.543	-106	-7.133
Ergebnis aus Asset Management	37.331	46.260	-591	19.006
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	25.221	34.656
Buchwertabgänge	0	0	-25.221	-34.656
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-10	-11	0	0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	-19
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-10	-11	0	-19
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung und Immobilienvorräten	-123	-511	-21	-6
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	2.438	1.615
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-123	-511	2.417	1.609
Sonstige betriebliche Erträge	128	450	32	668
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.150	-3.746	1	-2.424
Operatives Ergebnis	33.176	42.442	1.859	18.840
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-182.519	-466.945	-1.380	-4.684
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-59.772	408.496	0	10.150
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-18.315	-15.224	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-260.606	-73.673	-1.380	5.466
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-227.430	-31.231	479	24.306
Finanzierungsaufwand	-36.630	-53.375	-71	-6.803
Finanzierungsertrag	12	76	0	59
Wechselkursveränderungen	51.392	-207.753	440	-2.944
Sonstiges Finanzergebnis	2	0	34	1.289
Finanzergebnis	14.776	-261.052	403	-8.399
Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-212.654	-292.283	882	15.907
Laufende Ertragsteuern	458	-18.074	-805	-1.161
Latente Ertragsteuern	-4.568	43.288	442	-8.669
Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-216.764	-267.069	519	6.077
Verlust aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	0	0	0	-6.082
Gewinn aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	0	0	4.342	-9.682
Ergebniseffekte aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen	0	0	3.085	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-216.764	-267.069	7.946	-9.687
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-216.764	-267.069	7.946	-9.687

In der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ bleiben Transaktionen zwischen den aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Sowohl die Aufwands- und Ertragskonsolidierung als auch die Zwischenergebniseliminierung wurden somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Zentral erbrachte Serviceleistungen wurden (in geringem Umfang) dem Einzelhandelsportfolio Moskau weiterhin auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet (siehe auch 3.3).

Die Firmenwertabschreibungen im Einzelhandelsportfolio Moskau waren infolge gesunkener beizulegender Zeitwerte des Immobilienvermögens notwendig. Die Wertminderung wurde wie folgt ermittelt:

Werte in TEUR	2016R
Erzielbarer Betrag wertgeminderter zahlungsmittelgenerierender Einheiten	807.789
Firmenwert	85.787
Immobilienvermögen	882.600
Passive latente Steuern	-140.045
Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	828.342
Wertminderung	-20.553
Davon ergebniswirksam im Gewinn oder Verlust erfasst	-18.712
Davon als Differenz aus der Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst	-1.841

Für das Einzelhandelsportfolio Moskau wurden zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2016 des Immobilienvermögens folgende bewertungsrelevante Inputparameter herangezogen:

	Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
Min	21.104	34,70	12,50	10,75	3,61
Max	168.400	43,45	14,25	12,00	12,77
Gewichteter Durchschnitt	71.559	38,28	13,50	11,58	9,29
Median	25.173	36,69	13,75	12,00	11,48

Die Immobiliengutachten der IMMOFINANZ für die russischen Einzelhandelsimmobilien werden in US-Dollar erstellt und führen in den russischen Tochterunternehmen zu währungsbereinigten und währungsbedingten Neubewertungen in Rubel, die mit dem durchschnittlichen Devisenmittelkurs eines jeden Quartals in Euro umgerechnet werden (siehe 2.6.2). Bleibt der Immobilienwert in US-Dollar gegenüber dem letzten Bilanzstichtag unverändert bzw. entspricht die Wertveränderung in US-Dollar den Zu- und Abgängen zum Immobilienvermögen in US-Dollar, so ist die gesamte Neubewertung währungsbedingt. Steigt (fällt) der US-Dollar gegenüber dem Rubel, so führt dies zu positiven (negativen) währungsbedingten Neubewertungen in Rubel, die, in Euro umgerechnet, die währungsbedingte Neubewertung in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergeben. Wertänderungen des Immobilienvermögens in US-Dollar führen über das beschriebene Währungsdreieck zu währungsbereinigten Neubewertungen in Euro.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich das Neubewertungsergebnis des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens des Einzelhandelsportfolio Moskau durch die Änderung der Stichtagskurse der lokalen Währungen zum 31. Dezember 2016 um +/- 2% bzw. +/- 5% darstellen würde. Dabei wurden die unter 2.6.2 dargestellten Stichtagskurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen bewertungsrelevanten Inputparameter, insbesondere die Zinssätze, konstant bleiben.

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 31. Dezember 2016					
Werte in TEUR	2016R	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Einzelhandelsportfolio Moskau	-242.291	-222.069	-262.773	-192.213	-293.994

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2016					
Werte in TEUR	2015/16	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Einzelhandelsportfolio Moskau	-58.449	-36.018	-81.163	-2.892	-115.777

In Bezug auf den bisherigen Kernmarkt Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken: Zum einen verfügt die IMMOFINANZ mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzel-

nes Investment, das gemessen am beizulegenden Zeitwert >15,0% (30.4.2016: >15% am Immobilienportfolio exkl. Einzelhandelsportfolio Moskau) ihres gesamten zum 31. Dezember 2016 fortgeführten Immobilienportfolios beträgt. Bei der IMMOFINANZ zählen die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ und „Immobilienvorräte“ zum Immobilienportfolio.

Zum anderen konzentriert sich das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der rund 29,0% (30.4.2016: rund 29,0% am Immobilienvermögen exkl. Einzelhandelsportfolio Moskau) des gesamten fortgeführten Immobilienvermögens beträgt. Zum 31. Dezember 2016 beträgt der unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (siehe 4.8) ausgewiesene beizulegende Zeitwert der fünf russischen Einzelhandelsimmobilien EUR 1.024,1 Mio.

Aufgrund des hohen Anteils am gesamten Portfolio können sich bei einer Änderung der zugrunde gelegten Inputfaktoren Wertänderungen für die fünf russischen Einkaufszentren wesentlich auf das Konzernergebnis auswirken. Bei einer Variation der Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2016 ergäben sich nachfolgende Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des Einzelhandelsportfolios Moskau:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2016					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	-1,7%	1,6%	4,8%	8,1%	11,3%
Δ -25 Basispunkte	-4,0%	-0,8%	2,4%	5,5%	8,7%
Δ 0 Basispunkte	-6,2%	-3,1%	0,0%	3,1%	6,2%
Δ +25 Basispunkte	-8,3%	-5,3%	-2,3%	0,8%	3,9%
Δ +50 Basispunkte	-10,4%	-7,4%	-4,4%	-1,4%	1,6%

1 Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Einzelhandelsportfolios Moskau um 5,5%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2016					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-0,1%	3,0%	6,1%	9,2%	12,3%
Δ -2,5%-Punkte	-3,1%	0,0%	3,1%	6,2%	9,3%
Δ 0,0%-Punkte	-6,2%	-3,1%	0,0%	3,1%	6,2%
Δ +2,5%-Punkte	-9,3%	-6,2%	-3,1%	0,0%	3,1%
Δ +5,0%-Punkte	-12,5%	-9,3%	-6,2%	-3,1%	0,0%

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5%-Punkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Einzelhandelsportfolios Moskau um 6,2%.

Bei einer Variation der Bewertungsparameter zum 30. April 2016 hätten sich nachfolgende Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts des Einzelhandelsportfolios Moskau ergeben:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2016					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	-1,1%	1,7%	4,6%	7,5%	10,3%
Δ -25 Basispunkte	-3,4%	-0,6%	2,3%	5,1%	7,9%
Δ 0 Basispunkte	-5,5%	-2,7%	0,0%	2,7%	5,5%
Δ +25 Basispunkte	-7,5%	-4,8%	-2,1%	0,5%	3,2%
Δ +50 Basispunkte	-9,5%	-6,8%	-4,2%	-1,6%	1,1%

1 Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2016					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-0,1%	2,6%	5,3%	8,1%	10,8%
Δ -2,5%-Punkte	-2,7%	0,0%	2,7%	5,5%	8,2%
Δ 0,0%-Punkte	-5,5%	-2,7%	0,0%	2,7%	5,5%
Δ +2,5%-Punkte	-8,2%	-5,5%	-2,7%	0,0%	2,7%
Δ +5,0%-Punkte	-11,0%	-8,2%	-5,5%	-2,7%	0,0%

Der Einfluss der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche auf die Konzern-Geldflussrechnung stellt sich (verkürzt) wie folgt dar:

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	63.652	118.855	1.619	20.871
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.722	-52.507	-3.115	-21.649
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-46.381	-98.469	-251	-18.376
Netto-Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	15.549	-32.121	-1.747	-19.154

2.6 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

2.6.1 FUNKTIONALE WÄHRUNG

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen 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 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 grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen Service- und Managementgesellschaften entspricht die funktionale Währung jedoch weiterhin der Landeswährung. 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 in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

2.6.2 UMRECHNUNG DER ABSCHLÜSSE VON AUSLÄNDISCHEN TOCHTER-, GEMEINSCHAFTS- UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach 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 gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs eines jeden Quartals umgerechnet.

Die Währungsumrechnung erfolgt mit den von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichten Kursen.

Die Stichtags- und Durchschnittskurse der für die IMMOFINANZ wesentlichsten Währungen stellen sich wie folgt dar:

Währung	Stichtagskurs 31.12.2016	Stichtagskurs 30.4.2016	Durchschnittskurs 2016R	Durchschnittskurs 2015/16
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95583
CHF	1,07390	1,09840	1,08766	1,07494
CZK	27,02000	27,04000	27,03033	27,11400
HRK	7,55779	7,47828	7,50749	7,59358
RSD	123,47230	122,61930	123,18510	121,21018
RUB	63,81110	73,30150	70,65164	70,93152
TRY	3,70720	3,19340	3,38702	3,15346
UAH	28,42260	28,77500	28,18744	25,93784
USD	1,05200	1,14030	1,10493	1,11102

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

3.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Der Hauptentscheidungsträger der IMMOFINANZ 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). Das Einzelhandelsportfolio Moskau wird aufgrund des gefassten Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlusses vom 19. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe und aufgegebenen Geschäftsbereich (für detaillierte Informationen siehe 2.5) dargestellt. Der bisherige Kernmarkt Russland ist daher nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstiges) berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind gesammelt unter „Sonstige Nicht-Kernländer“ ausgewiesen. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (management approach) und umfasst in der Ergebnisrechnung lediglich die fortgeführten Geschäftsbereiche der IMMOFINANZ, wohingegen im Segmentvermögen die auf die aufgegebenen Geschäftsbereiche entfallenden Immobilien weiterhin enthalten sind, sofern diese noch nicht veräußert worden sind.

3.2 INFORMATION ZU DEN BERICHTSPFLICHTIGEN GESCHÄFTSSEGMENTEN

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilienvorräte. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen und zum in Bau befindlichem Immobilienvermögen. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird in der internen Berichterstattung nicht vorgenommen.

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. In den Kernmärkten sind separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss der IMMOFINANZ beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

3.3 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 der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet.

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

Zur Abstimmung mit den für das Segmentvermögen und den Segmentinvestitionen ausgewiesenen Konzernbilanzwerten werden in der Überleitungsspalte die Werte für das Einzelhandelsportfolio Moskau dargestellt.

3.4 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 Einzelhandelsimmobilien sowie Immobilien aus der Assetklasse Sonstiges.
- > Deutschland: Im Geschäftssegment Deutschland befinden sich insbesondere die in Entwicklung befindlichen Büroimmobilien *FLOAT*, *Medienhafen* und der *Campus Aachen* sowie die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilienprojekte des *Gerling Quartiers* in den Assetklassen Büro und Sonstiges.
- > Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dies sind insbesondere der *Park Postepu*, das *IO-1* Gebäude und das *Nimbus Office* in Warschau sowie der zur Veräußerung gehaltene *EMPARK*. Des Weiteren befinden sich Einzelhandelsimmobilien wie das Einkaufszentrum *Tarasy Zamkowe* in Lublin sowie Einkaufs- bzw. Fachmarktzentren der Marken VIVO! und STOP SHOP in diesem Geschäftssegment. Weitere Einzelhandelsimmobilien befinden sich zudem in Entwicklung.
- > Tschechien: In Tschechien befinden sich Büroimmobilien wie das *BB Centrum Gamma* oder das *Pankrac House* sowie Einzelhandelsimmobilien.
- > Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit dem *Polus City Center* in Bratislava und den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP. Das Portfolio wird darüber hinaus durch Büroimmobilien wie z.B. den *Polus Tower* ergänzt.
- > Ungarn: In Ungarn befinden sich hauptsächlich Büroimmobilien wie z.B. der *Átrium Park* und *Haller Gardens* sowie Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP.
- > Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Büroimmobilien wie z.B. den *S-Park* und den *IRIDE Business Park* und Einzelhandelsimmobilien wie z.B. das *Polus Center Cluj* und das *Maritimo Shopping Center*. Zudem ist die IMMOFINANZ in diesem Segment durch die Adama Gruppe in der Entwicklung von Wohnimmobilien tätig.
- > Sonstige Nicht-Kernländer: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Slowenien und Serbien. Weitere Standorte in Serbien sind in Entwicklung.

3.5 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Im Geschäftsjahr 2016R gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

3.6 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Büro	22.572	35.028	3.237	2.636
Einzelhandel	14.194	25.041	406	574
Sonstige	4.382	8.159	2.413	2.947
Mieterlöse	41.148	68.228	6.056	6.157
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.643	12.488	2.060	1.153
Sonstige Umsatzerlöse	1.235	1.739	239	39
Umsatzerlöse	50.026	82.455	8.355	7.349
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-26.504	-34.683	-2.263	-7.426
Betriebskostenaufwendungen	-7.700	-12.334	-1.975	-1.718
Ergebnis aus Asset Management	15.822	35.438	4.117	-1.795
Erlöse aus Immobilienverkäufen	143.645	238.857	10.845	2.500
Buchwertabgänge	-143.645	-238.857	-10.845	-2.500
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-13	-6	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-8.151	-3.879	-1.215	-219
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-1.285	9.485	-1.949	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-9.449	5.600	-3.164	-219
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-9.449	5.600	-3.164	-219
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	2.033	30.975	27.372
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	-1.506	-36.377	-32.743
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	-14.174	-25.506
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3	-131	-1.579	-3.730
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-2.432	-17	965	14.160
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-2.435	379	-20.190	-20.447
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-2.435	379	-20.190	-20.447
Sonstige betriebliche Erträge	1.251	3.332	79	607
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.682	-2.800	-2.348	-1.538
Operatives Ergebnis	3.507	41.949	-21.506	-23.392
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-7.409	40.577	-319	-805
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	0	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-7.409	40.577	-319	-805
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-3.902	82.526	-21.825	-24.197
	31.12.2016	30.4.2016	31.12.2016	30.4.2016
Immobilienvermögen	918.004	1.116.359	65.600	135.900
In Bau befindliches Immobilienvermögen	34.000	34.700	237.700	256.180
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	73.470	23.245	152.565	22.985
Immobilienvorräte	255	143	83.543	92.560
Segmentvermögen	1.025.729	1.174.447	539.408	507.625
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Segmentinvestitionen	5.857	14.487	87.855	123.226

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Büro	16.804	23.594	8.868	14.260
Einzelhandel	9.773	12.085	6.597	10.249
Sonstige	1.953	2.665	992	1.580
Mieterlöse	28.530	38.344	16.457	26.089
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.462	16.696	4.639	7.906
Sonstige Umsatzerlöse	1.327	2.130	170	228
Umsatzerlöse	43.319	57.170	21.266	34.223
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-10.664	-15.223	-7.523	-8.664
Betriebskostenaufwendungen	-12.708	-15.580	-4.530	-7.741
Ergebnis aus Asset Management	19.947	26.367	9.213	17.818
Erlöse aus Immobilienverkäufen	830	0	0	1.200
Buchwertabgänge	-830	0	0	-1.200
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	747	97	2.043	3.447
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-57	-899	-105	-444
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-7.902	-15.480	-55	907
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-7.212	-16.282	1.883	3.910
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-7.212	-16.282	1.883	3.910
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	5.439	22.917	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-4.995	-18.299	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.011	-1.688	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.075	-1.310	-134	-191
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	1.572	-5.648	-482	-972
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-1.070	-4.028	-616	-1.163
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.070	-4.028	-616	-1.163
Sonstige betriebliche Erträge	2.537	4.014	508	1.250
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.861	-3.705	-1.231	-2.184
Operatives Ergebnis	12.341	6.366	9.757	19.631
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-3.625	-12.152	12.016	-13.641
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-626	3.372	-155	-10.435
Sonstiges Bewertungsergebnis	-4.251	-8.780	11.861	-24.076
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	8.090	-2.414	21.618	-4.445
	31.12.2016	30.4.2016	31.12.2016	30.4.2016
Immobilienvermögen	598.910	590.210	375.610	424.200
In Bau befindliches Immobilienvermögen	5.767	11.387	20.920	21.400
Firmenwerte	586	1.212	7.629	9.977
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	141.760	159.243	0	0
Immobilienvorräte	7.581	13.901	0	0
Segmentvermögen	754.604	775.953	404.159	455.577
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Segmentinvestitionen	4.906	188.075	280	764

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Büro	1.254	1.309	8.731	12.442
Einzelhandel	8.668	13.276	8.397	12.043
Sonstige	160	212	699	973
Mieterlöse	10.082	14.797	17.827	25.458
Weiterverrechnete Betriebskosten	6.224	7.999	6.894	9.941
Sonstige Umsatzerlöse	519	377	466	386
Umsatzerlöse	16.825	23.173	25.187	35.785
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.497	-6.658	-7.618	-8.458
Betriebskostenaufwendungen	-5.565	-6.751	-6.590	-9.488
Ergebnis aus Asset Management	7.763	9.764	10.979	17.839
Erlöse aus Immobilienverkäufen	6.000	0	163	14
Buchwertabgänge	-6.000	0	-163	-14
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-108	6	-1.698	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-17	-12	-119	-119
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.130	0	62	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-2.255	-6	-1.755	-119
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.255	-6	-1.755	-119
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-194	-51	-98	-44
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-2.839	3.724	88	1.023
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-3.033	3.673	-10	979
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.033	3.673	-10	979
Sonstige betriebliche Erträge	297	123	77	289
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-842	-1.296	-913	-233
Operatives Ergebnis	1.930	12.258	8.378	18.755
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.512	-24.251	-21	16.867
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	-551	-592	-2.119
Sonstiges Bewertungsergebnis	5.512	-24.802	-613	14.748
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	7.442	-12.544	7.765	33.503
	31.12.2016	30.4.2016	31.12.2016	30.4.2016
Immobilienvermögen	201.980	178.080	468.770	473.000
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22.100	44.400	0	3.080
Firmenwerte	209	209	2.708	3.300
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.510	0	6.112	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	226.799	222.689	477.590	479.380
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Segmentinvestitionen	9.051	14.350	551	1.821

	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer	
Werte in TEUR	2016R	2015/16	2016R	2015/16 ¹
Büro	11.979	18.655	852	1.508
Einzelhandel	16.693	22.836	4.084	4.179
Sonstige	2.751	3.586	237	2.510
Mieterlöse	31.423	45.077	5.173	8.197
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.615	18.355	1.151	1.316
Sonstige Umsatzerlöse	1.414	1.970	151	357
Umsatzerlöse	45.452	65.402	6.475	9.870
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.302	-15.288	-1.940	-4.003
Betriebskostenaufwendungen	-12.399	-17.896	-1.118	-1.255
Ergebnis aus Asset Management	19.751	32.218	3.417	4.612
Erlöse aus Immobilienverkäufen	7.541	8.285	325	1.307
Buchwertabgänge	-7.541	-8.285	-325	-1.307
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	0	4.531	5.814
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-238	-514	-2.034	-598
Währungsereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-224	2.297	12.791	-601
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-462	1.783	15.288	4.615
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	4.315	1.506
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-462	1.783	19.603	6.121
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	3.130	8.257	324	360
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-2.987	-6.408	-651	-333
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.038	-2.342	-10	-300
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-302	-1.567	-175	-745
Währungsereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	10.175	4.437	728	4.400
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	8.978	2.377	216	3.382
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	40	339
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	8.978	2.377	256	3.721
Sonstige betriebliche Erträge	762	9.473	325	946
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.109	-8.300	-1.505	-2.873
Operatives Ergebnis	24.920	37.551	22.096	12.527
Währungsereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-19.153	-56.873	2.024	-27.820
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	-158	2.785
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-686	-6.629	-4	-4.410
Sonstiges Bewertungsergebnis	-19.839	-63.502	1.862	-29.445
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.081	-25.951	23.958	-16.918
	31.12.2016	30.4.2016	31.12.2016	30.4.2016
Immobilienvermögen	784.825	816.601	117.680	108.716
In Bau befindliches Immobilienvermögen	56.820	31.220	1.729	7.676
Firmenwerte	13.537	14.223	1.044	1.025
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	19.665	42.480	24.778
Immobilienvorräte	1.536	4.687	185	835
Segmentvermögen	856.718	886.396	163.118	143.030
	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Segmentinvestitionen	6.539	34.440	4.957	19.251

1 Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2016R	2015/16 ¹	2016R	2015/16 ¹	2016R	2015/16 ¹
Büro	74.297	109.432	0	0	74.297	109.432
Einzelhandel	68.812	100.283	0	0	68.812	100.283
Sonstige	13.587	22.632	0	0	13.587	22.632
Mieterlöse	156.696	232.347	0	0	156.696	232.347
Weiterverrechnete Betriebskosten	54.688	75.854	0	0	54.688	75.854
Sonstige Umsatzerlöse	5.521	7.226	0	0	5.521	7.226
Umsatzerlöse	216.905	315.427	0	0	216.905	315.427
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-73.311	-100.403	0	0	-73.311	-100.403
Betriebskostenaufwendungen	-52.585	-72.763	0	0	-52.585	-72.763
Ergebnis aus Asset Management	91.009	142.261	0	0	91.009	142.261
Erlöse aus Immobilienverkäufen	169.349	252.163	0	0	169.349	252.163
Buchwertabgänge	-169.349	-252.163	0	0	-169.349	-252.163
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.502	9.358	0	0	5.502	9.358
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-11.936	-6.684	0	0	-11.936	-6.684
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-692	-3.392	0	0	-692	-3.392
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-7.126	-718	0	0	-7.126	-718
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	4.315	1.506	0	0	4.315	1.506
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	788	0	0	-2.811	788
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	39.868	60.939	0	0	39.868	60.939
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-45.010	-59.289	0	0	-45.010	-59.289
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-17.233	-29.836	0	0	-17.233	-29.836
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.560	-7.769	0	0	-3.560	-7.769
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7.775	21.107	0	0	7.775	21.107
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-18.160	-14.848	0	0	-18.160	-14.848
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	40	339	0	0	40	339
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.120	-14.509	0	0	-18.120	-14.509
Sonstige betriebliche Erträge	5.836	20.034	7.115	9.838	12.951	29.872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.491	-22.929	-17.602	-59.727	-32.093	-82.656
Operatives Ergebnis	61.423	125.645	-10.487	-49.889	50.936	75.756
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-10.975	-78.098	0	0	-10.975	-78.098
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-158	2.785	0	0	-158	2.785
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-2.063	-20.772	0	0	-2.063	-20.772
Sonstiges Bewertungsergebnis	-13.196	-96.085	0	0	-13.196	-96.085
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	48.227	29.560	-10.487	-49.889	37.740	-20.329
	31.12.2016	30.4.2016	31.12.2016²	30.4.2016²	31.12.2016	30.4.2016
Immobilienvermögen	3.531.379	3.843.066	0	1.118.779	3.531.379	4.961.845
In Bau befindliches Immobilienvermögen	379.036	410.043	0	0	379.036	410.043
Firmenwerte	25.713	29.946	0	74.138	25.713	104.084
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	418.897	249.916	1.024.051	0	1.442.948	249.916
Immobilienvorräte	93.100	112.126	0	0	93.100	112.126
Segmentvermögen	4.448.125	4.645.097	1.024.051	1.192.917	5.472.176	5.838.014
	2016R	2015/16	2016R²	2015/16²	2016R	2015/16
Segmentinvestitionen	119.996	396.414	1.727	52.426	121.723	448.840

1 Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

2 Die Überleitung enthält die Werte des angegebenen Geschäftsbereichs Einzelhandelsportfolio Moskau; für eine vollständige Darstellung des Einzelhandelsportfolio Moskau siehe 4.8.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Im Posten „Immobilienvermögen“ werden ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pachterträgen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Insoweit bei Immobilien im Erwerbszeitpunkt die Managemententscheidung zum unmittelbaren Beginn der Projektentwicklung vorliegt, wird die erworbene Immobilie als Zugang zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst. Andernfalls erfolgt der Zugang im Immobilienvermögen.

Innerhalb des Immobilienvermögens finden sich sowohl im Rahmen von Operating- als auch Finanzierungsleasing-Verhältnissen genutzte Immobilien. Die IMMOFINANZ macht dazu in Einzelfällen von dem Wahlrecht Gebrauch, Nutzungsrechte an einer Immobilie im Rahmen eines Operating-Leasing-Verhältnisses zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen, sofern es sich um eine Einstufung als als Finanzinvestition gehaltene Immobilien handelt. Derartige Immobilien werden nachfolgend nicht gesondert ausgewiesen.

4.1.1 ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Die Währungsumrechnung, die sich bei den ausländischen Tochterunternehmen aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Geschäftsjahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Anfangsbestand	4.961.845	5.830.951
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	161.550
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	-67.513	-484.691
Währungsänderungen	147.144	-430.310
Zugänge	21.643	79.706
Abgänge	-134.834	-125.229
Neubewertung	-258.867	-130.196
Umbuchungen	42.898	284.945
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-1.180.937	-224.881
Endbestand	3.531.379	4.961.845

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen i.H.v. EUR 43,9 Mio. (2015/16: EUR 322,7 Mio.) bzw. vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 10,0 Mio. (2015/16: EUR 56,3 Mio.).

4.1.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden bei Bestandsimmobilien in der Regel kapitalwertorientierte Discounted-Cashflow-Methoden in der Ausprägung der Term-and-Reversion-Methode sowie die Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet. Bei der Term-and-Reversion-Methode werden für bestehende Mietverträge die aktuellen Reinerträge bis zum Ende der Vertragslaufzeit und im Anschluss marktmäßige Reinerträge über einen Zeitraum von insgesamt 10 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, verwendet.

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 (Diskontierungszinssatz) und die Kapitalisierung der ewigen Rente (Exit Yield) unterschiedliche Zinssätze verwendet. 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 Rechenlogik der Hardcore-and-Top-Slice-Methode ist der Logik der Term-and-Reversion-Methode ähnlich. Dabei wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, 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. Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

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. Immobilien, deren Entwicklung 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 5.7.1). Da die funktionale Währung in den Kernmärkten der IMMOFINANZ – mit Ausnahme von Russland – der Euro ist und der beizulegende Zeitwert der Immobilien auch in Euro ermittelt wird, wird in diesen Ländern die gesamte Wertänderung der Immobilie als währungsbereinigte Neubewertung dargestellt. Die russischen Immobilien werden in US-Dollar bewertet, weil die IMMOFINANZ für die russischen Einzelhandelsimmobilien in den Mietverträgen überwiegend US-Dollar-Mieten vereinbart hat und am russischen Immobilienmarkt der US-Dollar die vorherrschende Währung für die Vermarktung von Top-Immobilien (prime assets) ist. Die Immobilien in den sonstigen Nicht-Kernländern werden in Euro bewertet.

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine laufende Neubewertung. In der IMMOFINANZ wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA) durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2016 waren CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. CBRE bewertete die Immobilien in Osteuropa und BNP Paribas Real Estate Consult die Immobilien in Österreich und Deutschland. Die Beauftragung von CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult erfolgte im Zuge der im Geschäftsjahr 2015/16 vorgenommenen Ausschreibung für den Zeitraum 30. April 2016 bis 31. Dezember 2018. Darüber hinaus gibt es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen. Gemäß Konzernrichtlinie ist für die Bewertungen ab dem 31. Dezember 2018 eine Neuausschreibung der Immobilienbewertung vorgesehen.

Die Immobiliengutachter führen die Bewertung der Immobilien auf Basis ihrer Marktkenntnisse, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis ihnen zur Verfügung gestellter Informationen wie z.B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Instandhaltungs- bzw. 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling der IMMOFINANZ begleitet. Bewertungsrelevante Inputparameter und das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses werden mit dem Vorstand der IMMOFINANZ abgestimmt.

Durch eine Konzernrichtlinie und aufgrund des mit dem jeweiligen Gutachter abgeschlossenen Vertrages ist dieser verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Ab der ersten Folgebewertung ist eine jährliche Besichtigung von mindestens 10% des vom jeweiligen Gutachter zu bewertenden Immobilienportfolios sowie die Besichtigung aller neu erworbenen Immobilien verpflichtend.

In der IMMOFINANZ erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien für Zwecke der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember (bisher: 30. April) und des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni (bisher 31. Oktober). Für Zwecke der Aufstellung der Konzernzwischenabschlüsse zum 31. März und zum 30. September findet eine interne Bewertung der Immobilien statt.

4.1.3 BEWERTUNGSANNAHMEN UND BESTEHENDE BEWERTUNGSUNSIHERHEITEN

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Fair-Value-Hierarchiestufen, entsprechend den 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 erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige werden in folgende, nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien), Russland (aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau, siehe 2.5) sowie Sonstige Nicht-Kernländer.

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

- > **Büro** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Russland, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Sonstige** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer

Zur Bewertung des Immobilienvermögens kommen in der Regel kapitalwertorientierte Bewertungsverfahren nach der DCF-Methode zur Anwendung (siehe 4.1.2). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen, am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. CBRE verwendet DCF-Methoden in der Ausprägung der Term-and-Reversion-Methode, BNP Paribas Real Estate Consult bewertet primär mit der Hardcore-and-Top-Slice-Methode, führt aber parallel barwertäquivalente Berechnungen mittels der Term-and-Reversion-Methode durch. Zur besseren Vergleichbarkeit werden für die Berechnungen beider Gutachter die der Anwendung der Term-and-Reversion-Methode 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 in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- > Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- > Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die aufgrund von Vertragsmieten und von gutachterlich geschätzten Neuvermietungen von Leerstandsflächen für das erste Jahr angenommen wird
- > Diskontierungszinssatz in %: Zinssatz, mit dem die Cashflows der ersten 10 Jahre (Detailplanungsperiode) diskontiert werden
- > Exit Yield in %: Zinssatz, mit dem der ab dem 11. Jahr geplante Cashflow bei der Berechnung der ewigen Rente kapitalisiert wird
- > Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

Die nachfolgenden Tabellen enthalten insoweit auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.8), als hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorliegen. Bestandsimmobilien mit 100%igem Leerstand (31. Dezember 2016: 0 Immobilien; 30. April 2016: 8 Immobilien) sind in den nachfolgenden Tabellen nicht enthalten.

Büro						
2016R		Vermietbare Fläche in m²	Miete pro m² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	1.193	0,87	4,90	3,55	0,00
	Max	67.478	22,70	8,12	6,50	52,43
	Gewichteter Durchschnitt	13.626	13,34	6,67	4,99	13,77
	Median	8.230	13,22	6,87	5,05	2,93
CEE	Min	1.437	6,77	7,25	6,00	0,00
	Max	68.061	21,19	13,85	10,50	75,02
	Gewichteter Durchschnitt	16.369	11,94	9,79	8,09	15,29
	Median	13.266	12,07	9,25	8,00	6,74
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	15.827	12,96	8,65	8,30	31,68
	Max	15.827	12,96	8,65	8,30	31,68
	Gewichteter Durchschnitt	15.827	12,96	8,65	8,30	31,68
	Median	15.827	12,96	8,65	8,30	31,68

Einzelhandel						
2016R		Vermietbare Fläche in m²	Miete pro m² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	1.372	2,48	6,36	4,90	0,00
	Max	24.677	13,56	9,85	9,00	83,50
	Gewichteter Durchschnitt	5.802	10,93	7,97	6,54	26,53
	Median	4.326	11,97	7,23	5,73	0,00
CEE	Min	1.380	5,34	7,40	6,25	0,00
	Max	63.018	19,95	11,25	9,25	26,76
	Gewichteter Durchschnitt	11.783	12,06	9,19	7,97	4,88
	Median	6.843	9,65	9,00	8,25	0,05
Russland¹	Min	9.046	18,19	12,50	10,75	3,61
	Max	168.400	45,47	14,25	12,00	24,91
	Gewichteter Durchschnitt	55.651	34,36	12,95	11,05	13,54
	Median	25.173	36,69	13,75	12,00	12,70
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	7,25	8,30	7,80	0,00
	Max	13.109	14,37	9,25	9,25	22,76
	Gewichteter Durchschnitt	6.206	10,02	8,84	8,57	2,06
	Median	5.424	10,60	8,55	8,05	0,00

1 aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau

Sonstige						
2016R		Vermietbare Fläche in m²	Miete pro m² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	597	15,50	5,69	4,00	29,56
	Max	597	15,50	5,69	4,00	29,56
	Gewichteter Durchschnitt	597	15,50	5,69	4,00	29,56
	Median	597	15,50	5,69	4,00	29,56

Büro

2015/16		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	1.457	1,00	4,58	3,50	0,00
	Max	68.354	21,50	9,20	7,25	65,91
	Gewichteter Durchschnitt	9.905	12,95	6,66	5,09	17,47
	Median	5.142	12,19	6,76	5,40	11,80
CEE	Min	1.437	7,60	7,65	6,00	0,00
	Max	84.124	19,76	12,25	9,78	74,62
	Gewichteter Durchschnitt	16.310	12,18	9,67	7,99	22,05
	Median	12.981	12,11	9,50	7,85	16,02
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	9.793	4,34	8,70	8,35	36,11
	Max	15.845	14,95	11,00	10,00	60,94
	Gewichteter Durchschnitt	12.819	12,04	9,58	8,98	45,59
	Median	12.819	9,64	9,85	9,18	48,52

Einzelhandel

2015/16		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	536	0,81	6,40	4,90	0,00
	Max	24.677	13,75	11,10	10,75	50,84
	Gewichteter Durchschnitt	2.096	7,69	8,68	7,80	4,46
	Median	1.309	6,93	9,10	9,20	0,00
CEE	Min	1.380	2,45	7,25	6,25	0,00
	Max	63.026	24,55	11,80	9,80	59,33
	Gewichteter Durchschnitt	12.443	11,79	9,37	8,09	9,36
	Median	7.011	9,50	9,00	8,25	0,78
Russland	Min	9.050	16,44	12,50	11,00	3,55
	Max	167.945	38,80	13,75	12,25	27,18
	Gewichteter Durchschnitt	55.727	31,91	12,80	11,30	18,09
	Median	25.173	35,71	13,75	12,25	11,57
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	7,06	8,30	7,80	0,00
	Max	12.397	14,80	9,25	9,25	22,76
	Gewichteter Durchschnitt	5.239	10,07	8,62	8,21	5,20
	Median	5.062	11,43	8,55	8,05	0,00

Sonstige

2015/16		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	1.002	8,94	5,00	3,15	14,69
	Max	1.813	15,51	5,45	4,00	32,76
	Gewichteter Durchschnitt	1.284	10,69	5,30	3,64	22,90
	Median	1.038	9,77	5,33	3,50	27,57
CEE	Min	8.917	6,92	11,75	9,75	44,08
	Max	8.917	6,92	11,75	9,75	44,08
	Gewichteter Durchschnitt	8.917	6,92	11,75	9,75	44,08
	Median	8.917	6,92	11,75	9,75	44,08

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 des Diskontierungszinssatzes, der Exit Yield oder der Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Inputfaktoren zu dessen Erhöhung.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien (unbebaute Grundstücke und leer stehende Gebäude):

Büro 2016R		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	450	657,89
	Max	14.352	14.437,09
	Gewichteter Durchschnitt	5.454	5.849,44
	Median	3.656	6.231,82
CEE	Min	2.162	124,52
	Max	214.576	4.998,87
	Gewichteter Durchschnitt	35.490	396,90
	Median	15.850	592,83
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	68.896	66,19
	Max	68.896	66,19
	Gewichteter Durchschnitt	68.896	66,19
	Median	68.896	66,19

Einzelhandel 2016R		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
CEE	Min	17.905	24,73
	Max	126.500	197,11
	Gewichteter Durchschnitt	65.508	71,80
	Median	61.664	55,02
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	14.100	42,00
	Max	30.000	278,01
	Gewichteter Durchschnitt	22.050	117,46
	Median	22.050	160,01

Im Geschäftsjahr 2016R ist in der Klasse Sonstige Nicht-Kernländer eine in Entwicklung befindliche russische Einzelhandelsimmobilie (Grundstück) enthalten, die nicht dem aufgegebenen Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau zuzuordnen war.

Sonstige 2016R		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	3.084	4.377,43
	Max	4.267	4.804,31
	Gewichteter Durchschnitt	3.676	4.625,22
	Median	3.676	4.590,87
CEE	Min	2.686	13,02
	Max	210.034	599,72
	Gewichteter Durchschnitt	34.229	131,51
	Median	24.193	140,74
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	6.632	8,06
	Max	196.671	1.378,17
	Gewichteter Durchschnitt	62.659	100,43
	Median	22.651	131,69

Büro 2015/16		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	4.256	657,89
	Max	8.723	791,01
	Gewichteter Durchschnitt	6.490	747,36
	Median	6.490	724,45
CEE	Min	2.162	130,51
	Max	204.576	752,48
	Gewichteter Durchschnitt	51.472	191,51
	Median	20.308	529,84
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	68.896	70,77
	Max	68.896	70,77
	Gewichteter Durchschnitt	68.896	70,77
	Median	68.896	70,77

Einzelhandel 2015/16		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
CEE	Min	18.568	9,06
	Max	126.500	196,57
	Gewichteter Durchschnitt	62.149	59,43
	Median	60.082	37,95
Russland	Min	14.100	292,91
	Max	14.100	292,91
	Gewichteter Durchschnitt	14.100	292,91
	Median	14.100	292,91
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	21.428	73,98
	Max	52.041	84,00
	Gewichteter Durchschnitt	36.735	76,90
	Median	36.735	78,99

Sonstige 2015/16		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
CEE	Min	2.109	3,96
	Max	210.034	525,12
	Gewichteter Durchschnitt	30.154	133,28
	Median	17.989	147,39
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	7.242	8,64
	Max	102.953	89,75
	Gewichteter Durchschnitt	53.115	23,25
	Median	51.133	38,89

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz, auf-
gegliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

Büro

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2015	1.019.570	1.264.800	0	55.900	2.340.270
Zugang Konsolidierungskreis	0	161.550	0	0	161.550
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-17.470	0	-1.725	-19.195
Währungsumrechnung	0	0	0	424	424
Zugänge	6.772	1.307	0	0	8.079
Abgänge	-12.425	0	0	0	-12.425
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	37.798	-38.277	0	-19.335	-19.814
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-2.193	-83	0	-575	-2.851
Umbuchungen	-10.494	78.567	0	87	68.160
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-22.600	-147.700	0	0	-170.300
Stand zum 30. April 2016	1.016.428	1.302.694	0	34.776	2.353.898
Stand zum 1. Mai 2016	1.016.428	1.302.694	0	34.776	2.353.898
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-63.700	0	0	-63.700
Währungsumrechnung	0	0	0	-282	-282
Zugänge	5.110	2.308	0	0	7.418
Abgänge	-98.630	0	0	0	-98.630
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-1.049	-8.607	0	-1.161	-10.817
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	13.161	-53	0	0	13.108
Umbuchungen	-6.646	31.326	0	127	24.807
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-67.954	0	0	-2.000	-69.954
Stand zum 31. Dezember 2016	860.420	1.263.968	0	31.460	2.155.848

Einzelhandel

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2015	218.910	878.405	1.536.513	52.090	2.685.918
Währungsumrechnung	0	0	-417.309	-386	-417.695
Zugänge	7.551	2.511	59.408	2	69.472
Abgänge	-29.763	-1.280	0	0	-31.043
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	11.970	-36.896	-59.867	-3.023	-87.816
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	2.273	0	0	0	2.273
Umbuchungen	1.709	203.400	34	20.967	226.110
Stand zum 30. April 2016	212.650	1.046.140	1.118.779	69.650	2.447.219
Stand zum 1. Mai 2016	212.650	1.046.140	1.118.779	69.650	2.447.219
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	0	-3.813	-3.813
Währungsumrechnung	0	0	146.989	380	147.369
Zugänge	381	7.696	1.730	2.813	12.620
Abgänge	-14.761	-1.382	0	0	-16.143
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-13.134	3.638	-242.292	1.984	-249.804
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-2.603	-350	0	-1.833	-4.786
Umbuchungen	187	3.011	-1.156	13.049	15.091
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-71.820	-8.623	-1.024.050	0	-1.104.493
Stand zum 31. Dezember 2016	110.900	1.050.130	0	82.230	1.243.260

Sonstige

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2015	420.869	321.681	30.000	32.213	804.763
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-342.574	-98.525	-24.397	0	-465.496
Währungsumrechnung	0	0	-10.150	-2.889	-13.039
Zugänge	1.263	917	0	-25	2.155
Abgänge	-73.044	-8.259	0	-458	-81.761
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-13.835	-27.149	4.547	133	-36.304
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	52.728	-38.506	0	94	14.316
Umbuchungen	-7.904	-1.421	0	0	-9.325
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-14.322	-15.481	0	-24.778	-54.581
Stand zum 30. April 2016	23.181	133.257	0	4.290	160.728
Stand zum 1. Mai 2016	23.181	133.257	0	4.290	160.728
Währungsumrechnung	0	0	0	57	57
Zugänge	15	1.590	0	0	1.605
Abgänge	-6.910	-13.151	0	0	-20.061
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-3.690	62	0	-357	-3.985
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-450	-2.133	0	0	-2.583
Umbuchungen	6.628	-3.628	0	0	3.000
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6.490	0	0	0	-6.490
Stand zum 31. Dezember 2016	12.284	115.997	0	3.990	132.271

In der Klasse Sonstige sind im vorangegangenen Geschäftsjahr auch die Immobilien des aufgegebenen Geschäftsbereichs Logistikportfolio enthalten.

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des nach Klassen gegliederten Immobilienvermögens auf den Konzernbilanzwert:

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Büro	860.420	1.016.428
Einzelhandel	110.900	212.650
Sonstige	12.284	23.181
Summe West	983.604	1.252.259
Büro	1.263.968	1.302.694
Einzelhandel	1.050.130	1.046.140
Sonstige	115.997	133.257
Summe CEE	2.430.095	2.482.091
Einzelhandel	0	1.118.779
Summe Russland	0	1.118.779
Büro	31.460	34.776
Einzelhandel	82.230	69.650
Sonstige	3.990	4.290
Summe Sonstige Nicht-Kernländer	117.680	108.716
Summe (Konzernbilanzwert)	3.531.379	4.961.845

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung oder die zukünftigen Investitionskosten einer Immobilie ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und der gewählten Berechnungsmethode. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilisenspezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ wesentlich beeinflussen.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2016 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2016					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	3,6%	6,3%	9,0%	11,8%	14,5%
Δ -25 Basispunkte	-0,9%	1,7%	4,3%	6,9%	9,5%
Δ 0 Basispunkte	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ +25 Basispunkte	-8,8%	-6,4%	-4,0%	-1,5%	0,9%
Δ +50 Basispunkte	-12,2%	-9,9%	-7,6%	-5,3%	-3,0%

¹ Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 6,9%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2016					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-2,8%	-0,3%	2,2%	4,7%	7,2%
Δ -2,5%-Punkte	-3,9%	-1,4%	1,1%	3,6%	6,1%
Δ 0,0%-Punkte	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Δ +2,5%-Punkte	-6,9%	-4,4%	-1,9%	0,6%	3,1%
Δ +5,0%-Punkte	-8,9%	-6,4%	-3,8%	-1,3%	1,2%

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5%-Punkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert um 3,6%.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 30. April 2016 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2016					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	2,2%	4,8%	7,4%	10,1%	12,7%
Δ -25 Basispunkte	-1,5%	1,0%	3,6%	6,1%	8,5%
Δ 0 Basispunkte	-4,9%	-2,4%	0,0%	2,4%	4,9%
Δ +25 Basispunkte	-8,0%	-5,7%	-3,3%	-1,0%	1,4%
Δ +50 Basispunkte	-11,0%	-8,7%	-6,4%	-4,1%	-1,8%

¹ Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2016					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-1,3%	1,1%	3,5%	6,0%	8,4%
Δ -2,5%-Punkte	-3,0%	-0,6%	1,9%	4,3%	6,7%
Δ 0,0%-Punkte	-4,9%	-2,4%	0,0%	2,4%	4,9%
Δ +2,5%-Punkte	-6,9%	-4,5%	-2,1%	0,4%	2,8%
Δ +5,0%-Punkte	-9,0%	-6,5%	-4,1%	-1,7%	0,8%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, wobei die jeweils gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 3.531,4 Mio. (30.4.2016: EUR 4.961,8 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 2.046,9 Mio. (30.4.2016: EUR 3.016,1 Mio.) bzw. 61,9% (30.4.2016: 60,8%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegen sich die Zinssätze (Diskontierungszinssatz bzw. Exit Yield), die von den Gutachtern bei der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2016 verwendet wurden, in einer Spanne zwischen 3,9% und 10,5% (30.4.2016: 3,9% und 13,8%). Am höchsten sind im Geschäftsjahr 2016R dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 10,5%; am niedrigsten sind jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,9% und 7,7%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten Zinssätze in Russland mit einer Spanne zwischen 11,0% und 13,8%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,9% und 7,1%.

Neben den zuvor genannten bewertungsrelevanten Inputparametern wirken auch Veränderungen der Wechselkurse ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens durch die Änderung der Stichtagskurse der lokalen Währungen zum 31. Dezember 2016 um +/- 2% bzw. +/- 5% darstellen würde. Dabei wurden die unter 2.6.2 dargestellten Stichtagskurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen bewertungsrelevanten Inputparameter, insbesondere die Zinssätze, konstant bleiben.

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 31. Dezember 2016					
Werte in TEUR	2016R	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Sonstige Nicht-Kernländer	19.740	21.874	17.579	25.020	14.281
Geschäftssegmente mit funktionaler Währung EUR	-19.435	0	0	0	0
Gesamt	305	21.874	17.579	25.020	14.281

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2016					
Werte in TEUR	2015/16	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Russland	-1.418	-1.321	-1.516	-1.178	-1.666
Sonstige Nicht-Kernländer	-17.973	-16.178	-19.792	-13.529	-22.567
Geschäftssegmente mit funktionaler Währung EUR	-36.362	0	0	0	0
Gesamt	-55.753	-17.499	-21.308	-14.707	-24.233

4.1.4 KONZENTRATIONSRISKO

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ 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, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. Die IMMOFINANZ verfügt über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmiet Erlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,0% (siehe auch 3.5.).

Die Entscheidung, den bisherigen Kernmarkt Russland aufzugeben (siehe 2.5) wird das regionale Konzentrationsrisiko deutlich reduzieren. Für die Sensitivitäten in Bezug auf das regionale Konzentrationsrisiko, das aus dem Einzelhandelsportfolio Moskau resultiert, siehe 2.5.

4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

In Bau befindliches Immobilienvermögen umfasst sowohl in Entwicklung befindliche Immobilien als auch Bestandsimmobilien, die in Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (redevelopment, refurbishment) im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht die IMMOFINANZ die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Stockwerke, der Allgemeinflächen oder der gesamten Immobilie, um Schäden zu beseitigen und/oder den Immobilienstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es hierbei um die Werterhaltung der Bausubstanz und/oder die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine Sanierung geht über die übliche Instandhaltung und Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen einer Sanierung sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad. Liegt ein Investitionsvolumen von mindestens 10% des aktuellen beizulegenden Zeitwerts und ein bereits auf unter 50% herabgeminderter Vermietungsgrad vor, ist ein Sanierungsfall gegeben.

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 das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat (siehe 1.2), erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen.

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Anfangsbestand	410.043	469.134
Abgang infolge Veräußerung von Tochterunternehmen aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-9.009
Währungsänderungen	-40	-339
Zugänge	100.080	207.582
Abgänge	-10.845	0
Neubewertung	4.517	23.061
Umbuchungen	-50.379	-255.351
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	-74.340	-25.035
Endbestand	379.036	410.043

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 10,0 Mio. (2015/16: EUR 322,7 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR 43,9 Mio. (2015/16: EUR 56,3 Mio.). Des Weiteren sind in den Umbuchungen Übertragungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in die Immobilienvorräte i.H.v. EUR 19,7 Mio. (2015/16: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

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 Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (developer profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomietlöhne aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Exit Yields zwischen 3,75% und 8,75% (2015/16: 3,9% und 9,0%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 6,4% und 13,7% (2015/16: 2,2% und 17,4%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 3,6 Mio. und EUR 194,1 Mio. (2015/16: EUR 3,1 Mio. und EUR 186,5 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 1,4 Mio. und EUR 84,3 Mio. (2015/16: EUR 1,5 Mio. und EUR 96,4 Mio.).

Der Buchwert der zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen in Bau befindlichen Immobilien entfällt mit 62,7% (30.4.2016: 62,5%) auf Projektentwicklungen in Deutschland.

Zu weiteren bewertungsrelevanten Inputparametern sowie bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung siehe 4.1.3.

4.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

4.3.1 ZUSAMMENSETZUNG IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der Firmenwerte und sonstigen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Firmenwerte	25.713	104.084
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	242	390
Summe	25.955	104.474

4.3.2 FIRMENWERTE

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Anfangsbestand der Anschaffungskosten	1.139.524	1.206.640
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	-26.286	-31.810
Währungsänderungen	17.325	-33.934
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	-111.887	-1.372
Endbestand der Anschaffungskosten	1.018.676	1.139.524
Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen	-1.035.440	-1.030.134
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4)	24.087	31.538
Währungsänderungen	-7.500	7.459
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich (siehe 5.7.2)	-2.063	-26.464
Wertminderungen in aufgegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.5)	-18.712	-19.211
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	46.665	1.372
Endbestand der kumulierten Abschreibungen	-992.963	-1.035.440
Buchwert zum Bilanzstichtag	25.713	104.084

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und keinen anderen Erwerb verwirklicht (siehe 2.2.2), entstehen 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 Firmenwerte sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Da in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können, ermittelt die IMMOFINANZ den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt jeweils eine zusammengefasste Darstellung nach Segmenten.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird somit durch die gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien, durch jenen Teil der latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, und durch die Transaktionskosten bestimmt. Ist die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde liegt, so strukturiert, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern – dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall –, so wäre dieser Posten implizit in die Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert zu berücksichtigen. Die Erfahrung aus den Transaktionen der jüngeren Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei der Preisfindung im Verhandlungswege zumeist zu einer Teilung der latenten Steuerschulden im Verhältnis 50:50 zwischen Verkäufer und Käufer kommt. Sofern in einem regionalen Immobilienmarkt nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Veräußerungen in Share Deals realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die latenten Steuerschulden vollumfänglich beim Verkäufer schlagend werden; Firmenwerte wären diesfalls als nicht werthaltig anzusehen.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern gegenübergestellt. Die Einbeziehung der latenten Steuern erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags berücksichtigt worden sind.

Zu den Ausführungen zur Immobilienbewertung und den dabei maßgeblichen Schätzunsicherheiten siehe 4.1.2 und 4.1.3. Die Veräußerungskosten werden bei der IMMOFINANZ in Abhängigkeit vom jeweiligen Immobilienwert mit 0,5% bis 2,0% angenommen und resultieren vor allem aus den Vermarktungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

In der Folge werden, nach Segmenten zusammengefasst, die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter für firmenwerttragende Immobilien dargestellt:

Segment		Vermietbare Fläche in m²	Miete pro m² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.264	12,19	7,40	6,25	0,96
	Max	39.108	13,77	8,00	7,10	5,77
	Gewichteter Durchschnitt	30.186	12,98	7,70	6,68	3,36
	Median	30.186	12,98	7,70	6,68	3,36
Tschechien	Min	4.250	7,16	7,75	6,00	0,00
	Max	34.948	14,57	9,25	8,75	46,42
	Gewichteter Durchschnitt	11.735	9,60	8,82	7,34	9,06
	Median	6.113	8,83	9,00	7,50	0,00
Slowakei	Min	3.263	9,39	8,75	8,25	0,00
	Max	6.808	12,35	10,00	9,25	10,80
	Gewichteter Durchschnitt	5.213	10,25	9,25	8,56	2,70
	Median	5.391	9,62	9,13	8,38	0,00
Ungarn	Min	7.210	5,34	9,15	7,40	3,25
	Max	36.598	12,49	10,00	8,75	26,76
	Gewichteter Durchschnitt	14.820	9,33	9,48	8,31	11,66
	Median	9.393	9,87	9,50	8,75	8,78
Rumänien	Min	16.650	6,77	9,50	7,50	0,00
	Max	63.018	18,03	10,25	8,25	2,32
	Gewichteter Durchschnitt	30.939	13,47	9,94	7,94	0,75
	Median	20.922	13,64	9,95	7,95	0,48
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	5.062	7,25	8,55	8,05	0,00
	Max	15.827	12,96	8,65	8,30	31,68
	Gewichteter Durchschnitt	11.095	10,14	8,62	8,17	18,14
	Median	12.397	10,22	8,65	8,15	22,76

In der folgenden Tabelle werden, nach Segmenten zusammengefasst, jene zahlungsmittelgenerierenden Einheiten dargestellt, bei denen die Werthaltigkeitstests im Geschäftsjahr 2016R zu einer Abschreibung des Firmenwerts führten.

Werte in TEUR	Rumänien	Polen	Tschechien	Ungarn	Sonstige	Summe
Erzielbarer Betrag wertgeminderter zahlungsmittelgenerierender Einheiten	291.586	104.385	187.962	182.403	25.600	791.936
Firmenwert	14.198	1.180	8.329	3.292	367	27.366
Immobilienvermögen	309.290	106.000	199.800	188.440	26.500	830.030
Passive latente Steuern	-31.216	-2.169	-20.012	-8.737	-1.263	-63.397
Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	292.272	105.011	188.117	182.995	25.604	793.999
Wertminderung	-686	-626	-155	-592	-4	-2.063

Für die anderen firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests im Geschäftsjahr 2016R keinen Wertminderungsbedarf.

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen“ (siehe 5.7.2) erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios und durch die Veränderung der annahmengemäß schlagend werdenden latenten Steuern bedingt. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

4.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

4.4.1 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Das bedeutendste Gemeinschaftsunternehmen der IMMOFINANZ ist die NP Investments a.s. mit Sitz in Prag. Dieses Gemeinschaftsunternehmen ist Eigentümer des Büro- und Einkaufszentrums *Na Příkopě* in der Prager Innenstadt.

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 NP Investments a.s. und der IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an der Efgad Europe BV und an der Maramando Trading & Investment Limited veräußert sowie die HEPP III Luxembourg MBP SARL liquidiert. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind daher Abgangs- und Liquidationsergebnisse i.H.v. EUR -3,3 Mio. sowie eine nachträgliche Kaufpreisanpassung i.H.v. EUR -0,1 Mio. aus den im Geschäftsjahr 2015/16 verkauften Anteilen an der Residea Limited enthalten. Davon entfallen EUR -0,6 Mio. auf das Recycling von sonstigen Ergebnissen (aus Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung). Weitere EUR -0,2 Mio. entfallen auf das Recycling von sonstigen Ergebnissen anlässlich des Erwerbs der restlichen Anteile an der Vertano Residence Sp.z.o.o. und der Vertano Residence Sp.z.o.o. 1 Sp.k. Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr 2016R bei diesen beiden bislang nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen die Beherrschung erlangt (siehe 2.3).

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für Gemeinschaftsunternehmen dar – inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ 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. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen.

Werte in TEUR	NP Investments a.s. 31.12.2016	Sonstige 31.12.2016	Summe 31.12.2016
Langfristiges Vermögen	87.201	17.422	104.623
Davon Immobilienvermögen	83.080	14.200	97.280
Kurzfristiges Vermögen	1.304	33.478	34.782
Davon liquide Mittel	621	2.587	3.208
Langfristige Verbindlichkeiten	64.570	27.171	91.741
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	58.033	4.147	62.180
Kurzfristige Verbindlichkeiten	33.612	7.891	41.503
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.489	552	2.041
Eigenkapital	-9.677	15.838	6.161
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-4.839	11.814	6.975
Sonstige Anpassungen	4.839	7.410	12.249
Buchwert zum 31. Dezember 2016	0	19.224	19.224
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	-8	-8
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2016	0	-8	-8
	2016R	2016R	2016R
Mieterlöse	2.189	1.012	3.201
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	220	0	220
Umsatzerlöse	2.409	1.012	3.421
Periodenergebnis	6.014	5.768	11.782
Davon Zinserträge	54	459	513
Davon Zinsaufwand	-3.060	-675	-3.735
Davon Ertragsteuern	60	-670	-610
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	6.014	5.768	11.782
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	5	1.982	1.987
Sonstige Anpassungen	3.002	-1.823	1.179
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.007	159	3.166
Sonstiges Ergebnis	-9	3.443	3.434
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-9	3.443	3.434
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnis	-5	1.098	1.093
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten in den Gewinn oder Verlust	0	762	762
Gesamtperiodenergebnis	6.005	9.211	15.216
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	6.005	9.211	15.216
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	3.002	2.021	5.023
Erhaltene Dividende	0	0	0

	NP Invest- ments a.s.	HEPP III Luxembourg MBP SARL	IMMOKRON Immobilien- betriebs- gesellschaft m.b.H.	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016
Langfristiges Vermögen	77.489	0	0	26.253	103.742
Davon Immobilienvermögen	75.100	0	0	22.123	97.223
Kurzfristiges Vermögen	341	70	30.633	9.425	40.469
Davon liquide Mittel	79	70	2.123	408	2.680
Langfristige Verbindlichkeiten	47.663	0	6.858	28.554	83.075
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	42.332	0	0	4.553	46.885
Kurzfristige Verbindlichkeiten	45.850	0	1.385	9.430	56.665
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	628	0	12	509	1.149
Eigenkapital	-15.683	70	22.390	-2.306	4.471
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-7.841	35	17.913	-3.218	6.889
Sonstige Anpassungen	7.841	-35	-83	8.633	16.356
Buchwert zum 30. April 2016	0	0	17.830	5.415	23.245
	2015/16	2015/16	2015/16	2015/16	2015/16
Mieterlöse	1.140	2.837	121	1.714	5.812
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	167	1.982	-6	0	2.143
Umsatzerlöse	1.307	4.819	115	1.716	7.957
Periodenergebnis	7.980	59.546	145	1.375	69.046
Davon Zinserträge	0	1.404	640	99	2.143
Davon Zinsaufwand	-5.744	-4.438	-208	-2.057	-12.447
Davon Ertragsteuern	-2.204	694	-183	1.874	181
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	7.980	59.546	145	1.375	69.046
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	128	29.773	116	2.492	32.509
Sonstige Anpassungen	3.862	-29.773	0	-4.521	-30.432
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.990	0	116	-2.029	2.077
Sonstiges Ergebnis	-257	4.390	0	-26	4.107
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-257	4.390	0	-26	4.107
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgs- neutralen Veränderung des sonstigen Ergebnis	-128	0	0	-6	-134
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten in den Gewinn oder Verlust	0	2.195	0	7	2.202
Gesamtperiodenergebnis	7.723	63.936	145	1.349	73.153
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	7.723	63.936	145	1.349	73.153
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	3.862	2.195	116	-2.027	4.146
Erhaltene Dividende	0	0	0	0	0

4.4.2 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die bedeutendsten assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ sind die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) und die BUWOG AG (BUWOG).

Die CA Immo Gruppe mit Sitz in Wien ist ein international tätiger Immobilienkonzern, der Büro-, Hotel-, Geschäfts-, Logistik- und Wohnimmobilien in Österreich, Deutschland und Osteuropa entwickelt, besitzt und bewirtschaftet. Die Aktien der CA Immo notieren an der Wiener Börse.

Die BUWOG Gruppe mit Sitz in Wien ist ein Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich auf dem deutschen und österreichischen Markt. Die Aktien der BUWOG notieren an den Börsen Wien, Frankfurt und Warschau.

Mit Wirkung vom 2. August 2016 hat die IMMOFINANZ rund 25,7 Mio. Stück Inhaberaktien sowie 4 vinkulierte Namensaktien (Golden Shares) an der CA Immo erworben und hält an ihr infolgedessen einen Kapitalanteil von rund 26%. Die Kaufpreisallokation ist als vorläufig zu betrachten. Dieses Aktienpaket vermittelt der IMMOFINANZ einen maßgeblichen Einfluss über die CA Immo Gruppe. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt daher nach der Equity-Methode. Da das Aktienpaket allerdings eine relative Stimmrechtsmehrheit – die IMMOFINANZ ist der größte Einzelaktionär – vermittelt und durch die Golden Shares die Entsendung von bis zu 4 Mitgliedern in den Aufsichtsrat der CA Immo ermöglicht – diese Entsendungsrechte hat die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2016R auch ausgeübt –, werden weitere Sachverhalte und Umstände, die auf das Vorliegen von De-facto-Kontrolle gemäß IFRS 10 hinweisen, fortwährend analysiert. Von besonderer Bedeutung werden dabei die Präsenzquoten in zukünftigen Hauptversammlungen der CA Immo sein. Die Analyse der historischen Präsenzquoten lässt den Schluss, dass der IMMOFINANZ klar die Verfügungsgewalt über die CA Immo Gruppe vermittelt wird, derzeit nicht zu; es liegt keine De-facto-Kontrolle gemäß IFRS 10 vor.

Der Kaufpreis betrug EUR 603,7 Mio. (EUR 23,50 je Aktie). Die aktivierungsfähigen Transaktionskosten betrugen EUR 5,2 Mio. (EUR 0,20 je Aktie). Die CA Immo Gruppe wird (ab dem 31. Dezember 2016) phasengleich in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen. Im Geschäftsjahr 2016R wurden seitens der IMMOFINANZ anteilige Periodenergebnisse der CA Immo Gruppe für den 6-Monats-Zeitraum vom 1. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016 erfasst, die um die Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der (vorläufigen) Kaufpreisallokation korrigiert worden sind. Der Börsenkurs zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 17,47 und lag damit unter den Anschaffungskosten je Aktie. Dies stellt einen objektiven Hinweis auf eine Wertminderung dar. Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wurde der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für die Bilanzierungseinheit (unit of account) des Aktienpakets aus Inhaber- und vinkulierten Namensaktien war eine Ermessensentscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zu treffen. Die IFRS enthalten für derartige Bewertungsobjekte keine expliziten Regeln zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Das Management der IMMOFINANZ hat sich entschieden, die Bewertungen möglichst „marktnahe“ durchzuführen. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum 31. Dezember 2016 gebildete Börsenkurs. Neben einem Paketzuschlag war hierbei zu berücksichtigen, dass durch die Golden Shares eine Disparität von Stimmrechten (voting rights) und vertraglichen Rechten auf den Bezug von Cashflows (cash flow rights) vorliegt, die sich in einer höheren Renditeforderung der Eigenkapitalgeber und damit in höheren Eigenkapitalkosten niederschlägt. Die Berücksichtigung von Zuschlägen gemäß IFRS 13 ist dann zulässig, wenn sie die ökonomischen Charakteristika des Bewertungsobjekts reflektieren, hypothetische Erwerber diese Zuschläge bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würden und die Berücksichtigung von Zuschlägen der Bilanzierungseinheit – dies ist hier die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der CA Immo Gruppe – nicht widerspricht. Vor diesem Hintergrund waren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts entsprechende Zuschläge für die Golden Shares sowie für die Größe des Kapitalanteils i.H.v. insgesamt 22,4% (EUR 3,92 je Aktie bzw. EUR 100,7 Mio.) auf den Börsenkurs zu berücksichtigen. Der Zuschlag für die Golden Shares wurde mithilfe eines Dividendendiskontierungsmodells (dividend discount model, DDM) unter der Berücksichtigung synthetischer Eigenkapitalkosten ermittelt. Der Zuschlag für die Größe des Kapitalanteils wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilsanwerbungen an europäischen Immobilienunternehmen in den Jahren 2009 bis 2016) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Die Bewertung wurde abschließend u.a. durch Analysen von Preisabschlägen zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) in Kapitalmarkttransaktionen und durch Analysen von Bid Premia plausibilisiert. Da der beizulegende Zeitwert letzten Endes aus beobachtbaren und nicht beobachtbaren Daten abgeleitet wird, ist dieser gemäß IFRS 13 in die Stufe 3 einzuordnen.

Der so ermittelte erzielbare Betrag – er entspricht dem beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 549,5 Mio. (EUR 21,39 je Aktie) abzüglich geschätzter Veräußerungskosten i.H.v. 1,75% – beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 539,9 Mio. Der Buchkurs der Beteiligung an der CA Immo Gruppe zum 31. Dezember 2016 beträgt damit EUR 21,02 je Aktie. Im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen war damit für die CA Immo Gruppe zusätzlich zu einem anteiligen Periodenergebnis für 6 Monate (inkl. Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der vorläufigen Kaufpreisallokation) eine Wertminderung i.H.v. EUR 91,9 Mio. zu erfassen.

Die von der IMMOFINANZ gehaltene Beteiligung an der BUWOG Gruppe wurde seit dem im Geschäftsjahr 2013/14 durchgeführten Spin-off sukzessive abgebaut. Die BUWOG Gruppe wird seit dem Spin-off als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen. Der von der Wiener Börse veröffentlichte Schlusskurs zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 22,09. Der Buchwert je Aktie zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 17,70.

Im Geschäftsjahr 2016R hat die IMMOFINANZ ihren Anteil an der BUWOG Gruppe um eine Beteiligungsquote i.H.v. 18,61% verringert. Die IMMOFINANZ veräußerte rund 18,5 Mio. Stück Aktien der BUWOG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 358,7 Mio. an die SAPINDA Group. Nach Berücksichtigung von Transaktionskosten i.H.v. EUR 10,7 Mio. betrug der Veräußerungsgewinn EUR 34,2 Mio. und wurde im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen ausgewiesen. Zum 31. Dezember 2016 hält die IMMOFINANZ noch rund 10% (30.4.2016: 28,61%) an der BUWOG Gruppe. Die IMMOFINANZ war zum 31. Dezember 2016 weiterhin mit zwei mithilfe ihrer Stimmrechte gewählten Mitgliedern im Aufsichtsrat der BUWOG vertreten, und die Stimmrechtsbeschränkungen aus dem Entherrschungsvertrag sind durch dessen Auflösung mit Wirkung vom 12. Oktober 2016 weggefallen. Vor diesem Hintergrund vermittelt das Aktienpaket trotz reduzierten Umfangs der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 nach wie vor einen maßgeblichen Einfluss über die BUWOG Gruppe (siehe 7.6).

Die BUWOG Gruppe wird auf der Basis von Konzern(zwischen)abschlüssen einbezogen, die nicht mehr als drei Monate vor dem jeweiligen Bilanzstichtag der IMMOFINANZ liegen. Bedeutende Geschäftsvorfälle und Ereignisse der BUWOG Gruppe, die zwischenzeitlich eintreten, werden allenfalls durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2016R wurden seitens der IMMOFINANZ neben der Ausschüttung anteilige Periodenergebnisse der BUWOG Gruppe für den 9-Monats-Zeitraum vom 1. Februar 2016 bis zum 31. Oktober 2016 (2015/16: 12-Monats-Zeitraum vom 1. Februar 2015 bis zum 31. Jänner 2016) erfasst, die um die Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der Kaufpreisallokation korrigiert wurden.

Im Berichtszeitraum wurden die Anteile an der Bulreal EAD verkauft. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind daher ein Abgangsergebnis i.H.v. EUR 1,9 Mio. aus diesem Verkauf sowie eine nachträgliche Kaufpreisanpassung i.H.v. EUR -0,1 Mio. aus den im Geschäftsjahr 2015/16 verkauften Anteilen an der TriGranit Centrum a.s. enthalten.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ dar. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ 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. Was die Beteiligung an der CA Immo Gruppe betrifft, so beziehen sich die sonstigen Anpassungen auf die Bestände an eigenen Aktien, Wertminderungen sowie auf fortgeschriebene Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs bei der (vorläufigen) Kaufpreisallokation aufgedeckt wurden. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der CA Immo Gruppe ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt wurden, i.H.v. EUR 1,2 Mio. enthalten. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der BUWOG Gruppe ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt wurden, i.H.v. EUR 0,3 Mio. (2015/16: EUR -1,0 Mio.) enthalten.

	CA Immo Gruppe ¹	BUWOG Gruppe ²	Bulreal EAD	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	3.659.806	4.055.034	0	35.553	7.750.393
Davon Immobilienvermögen	2.923.676	3.968.104	0	19.770	6.911.550
Kurzfristiges Vermögen	649.332	857.884	0	13.122	1.520.338
Davon Immobilienvorräte	34.147	313.597	0	0	347.744
Langfristige Verbindlichkeiten	1.753.026	2.422.903	0	44.097	4.220.026
Kurzfristige Verbindlichkeiten	351.571	714.391	0	9.242	1.075.204
Eigenkapital	2.204.541	1.775.624	0	-4.664	3.975.501
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	46	15.576	0	0	15.622
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	2.204.495	1.760.048	0	-4.664	3.959.879
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	573.169	176.022	0	-1.896	747.295
Sonstige Anpassungen	-33.273	341	0	5.667	-27.265
Buchwert zum 31. Dezember 2016	539.896	176.363	0	3.771	720.030
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	0	0	44	44
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2016	0	0	0	-2.364	-2.364
	2016R	2016R	2016R	2016R	2016R
Mieterlöse	84.261	155.322	3.497	1.090	244.170
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	21.965	83.256	174	19.541	124.936
Umsatzerlöse	106.226	238.578	3.670	20.632	369.106
Periodenergebnis	86.045	222.628	-3.005	-793	304.875
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	7	5.510	0	0	5.517
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	86.038	217.118	-3.005	-793	299.358
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	22.372	35.498	-997	277	57.150
Sonstige Anpassungen	-90.620	260	0	-43	-90.403
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-68.248	35.758	-997	234	-33.253
Sonstiges Ergebnis	-2.871	286	1	0	-2.584
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-2.871	286	1	0	-2.584
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-746	82	0	0	-664
Gesamtperiodenergebnis	83.174	222.914	-3.004	-793	302.291
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	7	5.510	0	0	5.517
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	83.167	217.404	-3.004	-793	296.774
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	-68.994	35.840	-996	233	-33.917
Erhaltene Dividende	0	6.874	0	294	7.168

1 Die für die CA Immo Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernabschluss der CA Immo Gruppe zum 31. Dezember 2016. Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung umfassen den Zeitraum vom 1. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016.

2 Die für die BUWOG Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernzwischenabschluss der BUWOG Gruppe zum 31. Oktober 2016. Für die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung wurde das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 ergänzt.

	BUWOG Gruppe ¹	Bulreal EAD	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016
Langfristiges Vermögen	3.896.935	37.436	40.120	3.974.491
Davon Immobilienvermögen	3.818.364	29.900	24.700	3.872.964
Kurzfristiges Vermögen	509.121	3.209	12.577	524.907
Davon Immobilienvorräte	271.622	0	0	271.622
Langfristige Verbindlichkeiten	2.346.697	10.675	44.088	2.401.460
Kurzfristige Verbindlichkeiten	437.784	17.452	12.132	467.368
Eigenkapital	1.621.575	12.518	-3.523	1.630.570
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	11.712	0	0	11.712
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.609.863	12.518	-3.523	1.618.858
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	460.653	6.134	-1.962	464.825
Firmenwerte	0	6.320	1.072	7.392
Sonstige Anpassungen	443	-6.164	4.362	-1.359
Buchwert zum 30. April 2016	461.096	6.290	3.472	470.858
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	0	3.600	3.600
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 30. April 2016	0	0	-2.408	-2.408
	2015/16	2015/16	2015/16	2015/16
Mieterlöse	201.306	7.561	3.005	211.872
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	107.423	586	27.248	135.257
Umsatzerlöse	308.729	8.146	30.254	347.129
Periodenergebnis	200.864	-36.992	-49	163.823
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.279	0	0	2.279
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	198.585	-36.992	-49	161.544
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	90.506	-18.126	700	73.080
Sonstige Anpassungen	-973	-2.315	72	-3.216
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	89.533	-20.441	772	69.864
Sonstiges Ergebnis	-923	0	-23	-946
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-923	0	-23	-946
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-452	0	-15	-467
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten in den Gewinn oder Verlust	0	0	7.264	7.264
Gesamtperiodenergebnis	199.941	-36.992	-71	162.878
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.279	0	0	2.279
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	197.662	-36.992	-71	160.599
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	89.081	-20.441	8.021	76.661
Erhaltene Dividende	26.598	0	3.010	29.608

¹ Die für die BUWOG Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernzwischenabschluss der BUWOG Gruppe zum 31. Jänner 2016. Für die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung wurde das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 ergänzt.

4.5 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 ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

Werte in TEUR	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	15.589	15.529	60	0	21.839	21.609	230	0
Übrige	31.485	29.459	2.026	0	24.792	21.941	2.851	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.074	44.988	2.086	0	46.631	43.550	3.081	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	1.925	223	0	1.702	9.893	71	7.618	2.204
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	33.740	8.938	24.699	103	45.980	9.707	34.163	2.110
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	35.665	9.161	24.699	1.805	55.873	9.778	41.781	4.314
Liquide Mittel gesperrt	179.585	44.429	135.156	0	135.823	9.449	95.474	30.900
Finanzierungen	18.553	1.576	904	16.073	20.701	2.985	1.908	15.808
Hausverwaltung	1.560	1.497	19	44	5.211	5.146	19	46
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	42.277	42.277	0	0	4.668	4.668	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	38.198	13.740	24.458	0	44.894	7.229	37.665	0
Übrige	20.065	15.295	4.492	278	36.060	24.416	10.927	717
Summe sonstige finanzielle Forderungen	300.238	118.814	165.029	16.395	247.357	53.893	145.993	47.471
Finanzamt	31.213	31.213	0	0	82.506	79.647	1.390	1.469
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	31.213	31.213	0	0	82.506	79.647	1.390	1.469
Summe	414.190	204.176	191.814	18.200	432.367	186.868	192.245	53.254

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen, verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen sowie den Saldo eines Treuhandkontos bei der Aviso Zeta AG.

Die folgenden Tabellen zeigen eine Altersstrukturanalyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag überfällig, aber nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag einzeln wertberichtigt sind:

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2016R
Werte in TEUR	Buchwert 31.12.2016	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wert- berichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.074	38.641	7.764	15.865	-15.196
Finanzierungsforderungen	54.218	71.571	2	74.293	-91.648
Kredite und sonstige Forderungen	281.685	274.283	7.444	6.139	-6.181
Summe	382.977	384.495	15.210	96.297	-113.025

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 31.12.2016	Überfällig bis 3 Monate ¹	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.764	4.646	301	1.823	994
Finanzierungsforderungen	2	2	0	0	0
Kredite und sonstige Forderungen	7.444	6.479	13	730	222
Summe	15.210	11.127	314	2.553	1.216

1 Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2015/16
Werte in TEUR	Buchwert 30.4.2016	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wert- berichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.631	35.335	5.364	48.892	-42.960
Finanzierungsforderungen	76.574	181.483	313	15.569	-120.791
Kredite und sonstige Forderungen	226.656	221.080	520	20.767	-15.711
Summe	349.861	437.898	6.197	85.228	-179.462

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 30.4.2016	Überfällig bis 3 Monate ¹	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.364	3.650	829	189	696
Finanzierungsforderungen	313	0	0	0	313
Kredite und sonstige Forderungen	520	4	17	2	497
Summe	6.197	3.654	846	191	1.506

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 1–5 Monatsmieten als Kautions- bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen sind. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko 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 im Geschäftsjahr 2016R neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen entsprechend ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt veränderten sich die Wertberichtigungen i.H.v. EUR -4,7 Mio. (2015/16: EUR -10,8 Mio.).

Die folgende Tabelle zeigt die ergebniswirksame Veränderung der Wertminderungen sowie der Aufwendungen und der Erträge aus zweifelhaften Forderungen, zusammengefasst nach Klassen von Finanzinstrumenten:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.427	-5.884
Finanzierungsforderungen (siehe 5.9)	-3.249	-5.477
Kredite und sonstige Forderungen	16	517
Summe Veränderung Wertberichtigungen	-4.660	-10.844

Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen bestehen größtenteils gegenüber Immobiliengesellschaften. Die Rückführung dieser Finanzierungen wird bei Realisierung des Immobilienwerts im Zuge einer Veräußerung (oder aus ihrer fortgesetzten Vermietung) erfolgen. Die Werthaltigkeit ist somit vom Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) der Immobiliengesellschaft abhängig. Die Wertminderungen sind somit in aller Regel durch sinkende Nettovermögenswerte bedingt.

4.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, Derivate und sonstige Wertpapiere.

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. Erstansatz und -bewertung erfolgen zum Erfüllungstag (settlement date). 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 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Liegen objektive Hinweise für eine bonitätsbedingte Wertminderung gemäß IAS 39 vor, wird eine entsprechende Wertminderung erfasst.

Ab dem 1. Mai 2004 erworbene Immobilienfondsanteile wurden durch Ausübung der sogenannten Fair-Value-Option gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende Finanzinstrumente designiert, 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 verwendet, um bestehende Risiken aus Fremdwährungs- und Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird 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. Erstansatz und -bewertung erfolgen zum Erfüllungstag (settlement date). Als Erfüllungstag gilt der Tag der Übergabe des Vermögenswerts. Temporäre Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Sonstige Wertpapiere	5.055	5.705
Immobilienfondsanteile	4.253	8.405
Derivative Finanzinstrumente	1.185	0
Summe	10.493	14.110

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

4.7 LATENTE STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2016 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2016		30.4.2016	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	1.886	273.381	8.337	454.112
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	22.790	53.256	13.033	74.755
Summe	24.676	326.637	21.370	528.867
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	14.783	8.782	16.303	16.964
Finanzverbindlichkeiten	2.577	17.037	1.746	24.513
Summe	17.360	25.819	18.049	41.477
Steuerliche Verlustvorträge	984.813	0	1.023.723	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	982.422	0	952.663
Aktive/passive latente Steuern	1.026.849	1.334.878	1.063.142	1.523.007
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-1.022.464	-1.022.464	-1.056.836	-1.056.836
Saldierte aktive und passive latente Steuern	4.385	312.414	6.306	466.171

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung zu versteuernder Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre führen. Zur Ermittlung dieser temporären Differenzen werden die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss mit deren Steuerwerten auf Ebene der Tochterunternehmen verglichen. Latente Steuern werden erfasst, sofern sich bestehende Standunterschiede künftig umkehren. Hinsichtlich der Standunterschiede aus der Zeitwertbewertung als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien (siehe 4.1) wird in der Regel davon ausgegangen, dass die Umkehrung temporärer Differenzen durch den Verkauf der betroffenen Liegenschaft erfolgt.

Für temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall resultieren, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst, werden keine latenten Steuern erfasst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Objektgesellschaften, die nicht als Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 eingestuft werden (siehe 2.2.2).

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (outside-basis differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch die IMMOFINANZ gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i.H.v. EUR 19,2 Mio. (30.4.2016: EUR 535,1 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähigen temporären Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements der IMMOFINANZ in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, 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 aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem 5-jährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden sowie über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i.H.v. EUR 2,2 Mio. (2015/16: EUR 4,4 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 1.630,1 Mio. (2015/16: EUR 2.159,4 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Sie sind teilweise unverfallbar, teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten 5-10 Jahre. Etwaige Verlustvortragsgrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i.H.v. EUR 450,5 Mio. (30.4.2016: EUR 132,1 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragssteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Der Steuersatz der IMMOFINANZ AG sowie sämtlicher österreichischer Konzerngesellschaften beträgt 25%. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2016	Anwendbarer Steuersatz 30.4.2016
Deutschland ¹	15,83%–32,45%	15,83%–32,45%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	15,00% / 19,00%	19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland ²	20,00%	20,00%
Slowakei	21,00%	22,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ungarn	9,00%	10,00%–19,00%
Übrige–Nicht-Kernländer	10,00%–35,00%	10,00%–35,00%

1. Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

2. aufgebener Geschäftsbereich

In Ungarn wurde der anzuwendende Ertragsteuersatz von bisher 10%–19% auf 9% reduziert. In der Slowakei gab es ebenfalls eine Reduktion von 22% auf 21%. Des Weiteren wurde der anzuwendende Ertragsteuersatz in Kroatien von 20% auf 18% gesenkt. In Slowenien kommt es zu einer Erhöhung von 17% auf 19%. In Polen wurde ein neuer Körperschaftsteuersatz von 15% für Kleinunternehmer und für Neugründungen eingeführt. Infolgedessen kam es zu ergebniswirksamen Anpassungen von latenten Steuern in Summe von EUR 3,5 Mio.

Darüber hinaus wird in Russland ab 1. Jänner 2017 die 10-jährige Verlustvortragsgrenzung zugunsten eines unbeschränkten Verlustvortrags aufgehoben. Vorerst ist die Verwertung der unbefristet vortragsfähigen Verluste in den Jahren 2017–2020 allerdings mit 50% des steuerpflichtigen Jahresgewinns begrenzt. Die daraus resultierenden Anpassungen der aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge russischer Tochterunternehmen waren unwesentlich.

4.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

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 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei der IMMOFINANZ liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements nur dann vor, wenn es hierzu einen Vorstandsbeschluss sowie auch einen Aufsichtsratsbeschluss, wenn der Verkauf ein zustimmungspflichtiges Geschäft ist, gibt.

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 aktive

latente Steuern ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Abwertungsbedarf beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden kann, erfolgt in aller Regel der Ansatz einer separaten Rückstellung.

Aufgrund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z.B. aufgrund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Etwaige zu erwartende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

Werte in TEUR	Einzelhandels-portfolio Moskau	EMPARK	Friesen- / Gerling Quartier	Kleinteiliges Einzelhandels- portfolio Österreich	Sonstige	Buchwert zum 31.12.2016	Buchwert zum 30.4.2016
Immobilienvermögen	1.024.050	141.760	72.794	57.700	66.873	1.363.177	224.881
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	74.340	0	0	74.340	25.035
Immobilienvorräte	0	0	5.431	0	0	5.431	0
Sonstige Sachanlagen	210	0	0	0	1	211	0
Immaterielle Vermögenswerte	65.226	0	0	0	0	65.226	0
Latente Steuer- erstattungsansprüche	0	1.792	0	0	237	2.029	1.792
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	23.291	4.451	0	0	40.338	68.080	52.810
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	6.993	6.993	11.500
Liquide Mittel	12.789	3.512	143	0	497	16.941	7.140
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.125.566	151.515	152.708	57.700	114.939	1.602.428	323.158
Währungs- umrechnungsrücklage	-523.628	0	0	0	-19.909	-543.537	-9.853
Finanzverbindlichkeiten	721.660	116.307	0	0	40.095	878.062	164.403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	38.832	4.827	143	0	6.054	49.856	14.836
Rückstellungen	437	753	1.020	2.319	1.742	6.271	892
Latente Steuerschulden	119.895	55	0	0	7.234	127.184	4.259
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	880.824	121.942	1.163	2.319	55.125	1.061.373	184.390

Von dem zum 30. April 2016 zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen wurden im Geschäftsjahr 2016R eine bulgarische Bestandsimmobilie der Assetklasse Sonstige, zwei österreichische Wohn- und eine österreichische Büroimmobilie sowie die zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Logistikportfolios zählenden Projektentwicklungen in Hamburg und Bukarest und eine Bestandsimmobilie in Polen veräußert. Die Veräußerung des Logistikportfolios ist damit abgeschlossen (siehe 2.5).

Infolge der Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse vom 19. Dezember 2016 zur Aufgabe des Kernmarkts Russland waren die Vermögenswerte und Schulden des Einzelhandelsportfolios Moskau (sowie der dazugehörigen Servicegesellschaften) zum 31. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe darzustellen (siehe 2.5). Für diese Veräußerungsgruppe war innerhalb des Postens „Ergebnisse aus aufgegebenen Geschäftsbereichen“ im Ge-

geschäftsjahr 2016R eine währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens i.H.v. EUR -182,5 Mio. (2015/16: EUR -466,9 Mio.) zu erfassen.

Bei den bestehenden Finanzierungen des Einzelhandelsportfolios Moskau wurden im Geschäftsjahr 2016R für drei Einkaufszentren Abänderungen von Kreditvertragsklauseln betreffend Finanzkennzahlen abgeschlossen. Die Finanzierungen für das Einzelhandelsportfolio Moskau enthalten marktübliche Kreditvertragsklauseln zu Cashflow-Kennzahlen und zu Bewertungskennzahlen als „financial covenants“, welche gemäß den ursprünglichen Kreditverträgen regelmäßig überprüft wurden. Die Erfüllungsprüfung der in diesen Kreditverträgen relevanten „financial covenants“ wurde im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr aufgrund von Zusatzvereinbarungen mit den finanzierenden Banken ausgesetzt (waiver). Mit den jeweils letztgültigen Vereinbarungen konnten Verbesserungen der Cashflow-Kennzahlen (i.d.R. DSCR) und der Bewertungskennzahlen (i.d.R. LTV-Ratio) erzielt werden. Diese Vereinbarungen beinhalten Herabsetzungen oder sogar Aussetzungen laufender Regeltilgungen. Bezüglich des volumensmäßig größten Kredits hat die SBERBANK im Dezember 2016 gegenüber dem russischen Tochterunternehmen AO Kashirskij Dvor-Severyanin – dieses hält und betreibt das Einkaufszentrum *Rostokino* – einen „waiver“ abgegeben, den Kredit trotz Nichterfüllung der vereinbarten „financial covenants“ nicht fällig zu stellen. Des Weiteren besteht ein bedingtes Recht, die Regeltilgungen für ein Jahr auszusetzen. Die Bedingungen für diese Regeltilgungsaussetzungen wurden im Werterhellungszeitraum erfüllt.

Infolge der Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition vom 27. April 2016 waren die Vermögenswerte und Schulden des polnischen *EMPARK Mokotów Business Park* bereits zum 30. April 2016 als Veräußerungsgruppe darzustellen. Der *EMPARK Mokotów Business Park* ist einer der größten zusammenhängenden Bürostandorte in CEE und besteht aus neun Büroimmobilien in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Die vermietbare Fläche beträgt rund 117.000 m². Die Veräußerung soll im Rahmen eines Share Deals erfolgen. Das Management der IMMOFINANZ hält nach wie vor an der Verkaufsentscheidung fest. Für diese Veräußerungsgruppe war im Geschäftsjahr 2016R eine (währungsbereinigte) Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens i.H.v. EUR -8,1 Mio. (2015/16: EUR -15,5 Mio.) zu erfassen.

Darüber hinaus befand sich die IMMOFINANZ am Bilanzstichtag in Verhandlungen zum Verkauf des *Friesenquartiers* und der beiden Bauabschnitte des *Gerling Quartiers* in Köln – die Vorratsimmobilien (Wohnungen) des ersten Bauabschnitts ausgenommen. Die diesbezüglichen Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse wurden am 27. Juli 2016 bzw. am 19. Dezember 2016 gefasst. Die Veräußerungsgruppe umfasst 6 gemischt genutzte Bestandsimmobilien im *Friesenquartier* mit einer vermietbaren Fläche von rund 22.300 m² inkl. Tiefgaragenstellplätzen, 3 in Entwicklung befindliche und 2 Bestandsimmobilien mit rund 21.500 m² vermietbarer Fläche des ersten Bauabschnitts im *Gerling Quartier* inkl. Garagenplätzen sowie 4 in Entwicklung befindliche Immobilien mit rund 19.000 m² vermietbarer Fläche des zweiten Bauabschnitts im *Gerling Quartier*. Darüber hinaus sollen ein an den Betreiber „25hours hotel company“ verpachtetes, in Entwicklung befindliches Hotel sowie dazugehörige Tiefgaragenplätze in einem Terminverkauf veräußert werden. Diese beiden Immobilien verbleiben allerdings mangels Veräußerbarkeit im gegenwärtigen Zustand in den Immobilienvorräten. Die Veräußerung soll im Rahmen von Asset Deals erfolgen. Für diese Veräußerungsgruppe waren im Geschäftsjahr 2016R (währungsbereinigte) Neubewertungen des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens und Wertminderungen von Immobilienvorräten i.H.v. insgesamt EUR -8,1 Mio. zu erfassen. Darüber hinaus wurden hierfür transaktionsbedingte Veräußerungskosten i.H.v. EUR 1,0 Mio. aufwandswirksam erfasst.

Am 15. Dezember 2016 erfolgte das Signing zum Verkauf eines kleinteiligen, aus 88 Immobilien bestehenden österreichischen Einzelhandelsportfolios. Der Verkauf erfolgt in 3 Tranchen im Rahmen von Asset Deals bis zum Ende des Geschäftsjahres 2017. Das Closing der ersten, insgesamt 24 Einzelhandelsimmobilien umfassenden Tranche erfolgte noch im Geschäftsjahr 2016R. Die einstweilen bei der IMMOFINANZ verbleibenden 64 Einzelhandelsimmobilien waren zum 31. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe darzustellen. Für diese Veräußerungsgruppe war im Geschäftsjahr 2016R eine (währungsbereinigte) Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen i.H.v. insgesamt EUR -8,8 Mio. zu erfassen. Weiters wurden hierfür transaktionsbedingte Veräußerungskosten (insbesondere für Vorsteuerberichtigungen und Maklergebühren) i.H.v. insgesamt EUR 2,3 Mio. aufwandswirksam erfasst.

Infolge des Vorstandsbeschlusses zur Devestition vom 4. Mai 2015 waren die Vermögenswerte und Schulden eines Portfolios an türkischen Grundstücksreserven aus dem Segment Sonstige Nicht-Kernländer bereits seit längerem als Veräußerungsgruppe darzustellen. Durch die politische und wirtschaftliche Unsicherheit sowie den Verfall der türkischen Lira verschlechterten sich allerdings die Refinanzierungsmöglichkeiten interessierter Investoren. Vor diesem Hintergrund konnte der Verkauf nicht plangemäß innerhalb von 12 Monaten realisiert werden. Das Management der IMMOFINANZ hält jedoch nach wie vor an der Verkaufsentscheidung fest; eine beabsichtigte Vereinfachung der Finanzierungsstruktur des Portfolios soll den Verkauf im Rahmen eines Share

Deals erleichtern. Als Alternative dazu wird der Verkauf im Rahmen von Asset Deals erwogen. Für diese Veräußerungsgruppe war im Geschäftsjahr 2016R eine währungsereinigte Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens i.H.v. EUR 16,4 Mio. (2015/16: EUR 0,1 Mio.) zu erfassen.

Weiters ist im Geschäftsjahr 2016R zum zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen hinzugekommen: eine Einzelhandelsimmobilie in Ungarn, eine Projektentwicklung der Assetklasse Einzelhandel in der Slowakei, eine Büroimmobilie samt Grundstücksreserven in Bulgarien sowie jeweils eine österreichische Büro- und Einzelhandelsimmobilie. Bis auf die österreichische Einzelhandels- und die bulgarische Büroimmobilie sollen alle Veräußerungen im Rahmen von Asset Deals erfolgen.

Die zur Veräußerung gehaltenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile. Für einen Immobilienfonds wurde im Geschäftsjahr 2016R die zum 30. April 2016 bestehende Veräußerungsabsicht revidiert, ein weiterer kam neu hinzu. Für diese Immobilienfondsanteile waren per saldo Aufwertungen i.H.v. insgesamt EUR 0,7 Mio. (2015/16: EUR -10,3 Mio.) im sonstigen Finanzergebnis zu erfassen.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

4.9 IMMOBILIENVORRÄTE

Die von der IMMOFINANZ 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 Wohnimmobilien.

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m² ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte und damit die Buchwertabgänge. Die Nettoveräußerungspreise zur Stichtagsbewertung werden in aller Regel auf der Basis aktueller Listenpreise abzüglich offener Projektentwicklungs- und pauschaler Vermarktungskosten ermittelt; in geringem Umfang werden sie vereinfachend einem gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag gleichgesetzt. Schätzunsicherheiten bei der Nettoveräußerungspreisberechnung, beispielsweise in Bezug auf die offenen Projektentwicklungskosten, können bei nachfolgenden Baukostenüberschreitungen (trotz vorhergehender verlustfreier Bewertung) zu negativen Margen beim Verkauf der Immobilienvorräte führen.

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	67.520	99.785
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	25.580	12.341
Summe	93.100	112.126

Im Geschäftsjahr 2016R wurden per saldo Wertminderungen von Immobilienvorräten i.H.v. EUR 14,8 Mio. (2015/16: EUR 22,9 Mio.) vorgenommen. Diese sind im Wesentlichen auf wiederholte Baukostenüberschreitungen bei der Entwicklung des *Gerling Quartiers* in Köln zurückzuführen.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden durchschnittliche Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der IMMOFINANZ gemäß IAS 23 betrugen im Geschäftsjahr 2016R rund 3,8% (2015/16: rund 3,8%). Im Geschäftsjahr 2016R erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilienvorräte i.H.v. EUR 1,7 Mio. (2015/16: EUR 3,2 Mio.).

4.10 LIQUIDE MITTEL

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu 3 Monaten. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt. Gesperrte liquide Mittel werden in den sonstigen Forderungen erfasst.

Zum 31. Dezember 2016 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 189,3 Mio. (30.4.2016: EUR 371,6 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe 4.5).

4.11 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 insgesamt EUR 976,0 Mio. (30.4.2016: EUR 976,0 Mio.) und ist in 975.955.651 (30.4.2016: 975.955.651) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG ist aufgrund eines Hauptversammlungsbeschlusses vom 30. September 2014 gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der IMMOFINANZ AG um bis zu EUR 225,8 Mio. durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen.

Zum 30. April 2016 betrug der Bestand an eigenen Aktien 10.000.000 Stück. Im Geschäftsjahr 2016R wurden 27 Stück zur Bedienung des Wandlungsrechts aus der Wandelanleihe 2011–2018 verwendet, wodurch sich der Bestand an eigenen Aktien zum 31. Dezember 2016 auf 9.999.973 Stück reduzierte.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern der IMMOFINANZ AG 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:

	2016R	2015/16
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	975.955.651	1.073.193.688
Einzug eigener Aktien	0	-97.238.037
Stand am Ende des Geschäftsjahres	975.955.651	975.955.651

Der Posten „Kumuliertes übriges Eigenkapital“ setzt sich aus der Rücklage aus der Währungsumrechnung, der IAS-19-Rücklage und der AFS-Rücklage zusammen.

In der am 29. September 2016 stattgefundenen 23. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG wurde die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2015/16 i.H.v. EUR 0,06 je Aktie (2014/15: EUR 0,00) beschlossen. Daraufhin wurden am 4. Oktober 2016 insgesamt EUR 58,0 Mio. ausgeschüttet. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG beabsichtigt, der Hauptversammlung am 1. Juni 2017 eine Basisdividende für das Geschäftsjahr 2016R i.H.v. EUR 0,06 je Aktie vorzuschlagen.

4.12 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Zum 31. Dezember 2016 sind unverändert zum 30. April 2016 zwei Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 528,5 Mio. (30.4.2016: EUR 528,5 Mio.) aushaftend.

Werte in TEUR	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–2017	26.536	26.536	0	0	25.718	118	25.600	0
Wandelanleihe 2011–2018	503.729	6.698	497.031	0	494.516	3.103	491.413	0
Summe	530.265	33.234	497.031	0	520.234	3.221	517.013	0

Die beiden Wandelanleihen berechtigen die Inhaber jeweils zur Wandlung in eine Kombination aus Aktien der IMMOFINANZ AG sowie der BUWOG AG. Diese beiden Optionen werden gesondert von der Grundschild der Anleihe bilanziert. Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ AG oder der BUWOG AG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihe angepasst.

Das Recht zur Wandlung in Aktien der IMMOFINANZ AG stellte (ursprünglich) ein Eigenkapitalinstrument der IMMOFINANZ dar. Der darauf entfallende Wertanteil der Wandelanleihen wurde daher direkt im Eigenkapital erfasst und unterlag (bis zum Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG) keiner Folgebewertung.

Infolge des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG mit Wirkung vom 26. April 2014 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 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 erfolgt gemäß IAS 39 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (siehe 5.9).

Die Grundschild der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Wandelanleihe 2007–2017

Infolge der in der 23. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,06 je Aktie sowie aufgrund der in der 3. ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,69 je Aktie wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ emittierten Wandelschuldverschreibungen angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2007–2017 mit einem Nominale i.H.v. EUR 100.000 pro Stück zur Wandlung in 12.909,75 Aktien der IMMOFINANZ AG (30.4.2016: 12.547,05) und 718,10 Aktien der BUWOG AG (30.4.2016: 691,44).

Zum 31. Dezember 2016 ist unverändert noch ein Nominale i.H.v. EUR 21,4 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 19. November 2017 getilgt werden, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaften erfolgen.

Zum 31. Dezember 2016 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.14) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2007–2017 EUR 0,0 Mio. (30.4.2016: EUR 0,0 Mio.).

Wandelanleihe 2011–2018

Infolge der in der 23. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,06 je Aktie sowie aufgrund der in der 3. ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,69 je Aktie wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ emittierten Wandelschuldverschreibungen angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale

i.H.v. EUR 4,12 pro Stück zur Wandlung in 1,1908 Aktien der IMMOFINANZ AG (30.4.2016: 1,1573) und 0,0649 Aktien der BUWOG AG (30.4.2016: 0,0629).

Zum 31. Dezember 2016 ist noch ein Nominale i.H.v. EUR 507,1 Mio. (30.4.2016: EUR 507,1 Mio) aushaftend. Im Geschäftsjahr 2016R wurde für 24 Stück mit einem Nominale von EUR 98,88 das Wandlungsrecht ausgeübt. Die IMMOFINANZ hat hierfür 27 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 1 Aktie der BUWOG AG geliefert.

Zum 31. Dezember 2016 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.14) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2011–2018 insgesamt EUR 9,4 Mio. (30.4.2016: EUR 18,7 Mio.).

4.13 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

Werte in TEUR	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.010.806	605.013	983.860	421.933	2.670.316	404.382	1.534.462	731.472
Davon besichert	2.010.696	604.903	983.860	421.933	2.670.237	404.303	1.534.462	731.472
Davon nicht besichert	110	110	0	0	79	79	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	102.446	102.446	0	0	104.030	4.310	99.720	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.542	552	0	990	1.577	445	315	817
Summe	2.114.794	708.011	983.860	422.923	2.775.923	409.137	1.634.497	732.289

Die ausgewiesene Verbindlichkeit aus der Begebung von Anleihen betrifft eine Unternehmensanleihe, die im Juli 2012 mit einem Gesamtnominale von EUR 100,0 Mio. (30.4.2016: EUR 100,0 Mio.), einer Laufzeit von 5 Jahren und einer Verzinsung von 5,25% begeben wurde.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2016	Verzinsung		Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
	Währung	fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	0,02%	47.520	47.520	
	EUR	variabel	2,16%	1.968.733	1.968.733	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.016.253	2.010.806
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	5,25%	100.000	100.000	102.446
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						1.542
Gesamtsumme						2.114.794

30.4.2016	Verzinsung		Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
	Währung	fix/variabel		Begebungswährung in Tsd.	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,19%	284	258	
	EUR	fix	0,03%	46.775	46.775	
	EUR	variabel	2,07%	1.955.243	1.955.243	
	USD	variabel	7,52%	763.332	669.413	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.671.689	2.670.316
Unternehmensanleihe	EUR	fix	5,25%	100.000	100.000	
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen					100.000	104.030
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						1.577
Gesamtsumme						2.775.923

Im Laufe des Geschäftsjahres 2016R kam es bei Bankfinanzierungen zum Bruch von Kreditvertragsklauseln (covenants). Diese betrafen vor allem Debt Service Coverage Ratios (DSCR) und Loan to Value Ratios (LTV-Ratio). Diesbezüglich wurden bereits Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten i.H.v. EUR 74,9 Mio. (30.4.2016: EUR 190,6 Mio.). In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag i.H.v. EUR 58,1 Mio. (30.4.2016: EUR 52,6 Mio.) von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. EUR 16,8 Mio. (30.4.2016: EUR 49,5 Mio.) waren ohnehin aufgrund der Kreditvertragslaufzeit bzw. vertraglich vereinbarter regulärer Tilgungen als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Bei Finanzierungen mit einem Volumen von EUR 771,1 Mio. wurden Kreditvertragsklauseln betreffend Finanzkennzahlen (financial covenants) abgeändert bzw. deren fortlaufende Prüfung ausgesetzt. Im Detail ging es dabei um zwei Finanzierungen von Büroimmobilien in Ungarn sowie jeweils eine Finanzierung von Büroimmobilien in Tschechien, der Slowakei und Österreich.

4.14 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	97.758	96.045	1.677	36	100.991	99.086	1.869	36
Derivative Finanzinstrumente	29.599	9.976	11.316	8.307	47.154	19.369	14.353	13.432
Hausverwaltung	2.996	2.996	0	0	2.795	2.795	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	6.425	0	262	6.163	3.870	99	262	3.509
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	1.005	984	0	21	814	793	0	21
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	23.616	23.280	21	315	24.050	22.820	21	1.209
Kautionen und erhaltene Garantien	20.602	4.036	11.591	4.975	35.515	6.309	16.793	12.413
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	31.263	30.239	1.024	0	35.215	33.740	1.475	0
Ausbau und Sanierung	2.465	2.398	67	0	7.493	7.410	83	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	406	359	47	0	819	772	47	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschafts-ankauf)	1.732	1.732	0	0	4.330	4.330	0	0
Übrige	12.291	10.188	996	1.107	17.073	12.575	3.357	1.141
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	132.400	86.188	25.324	20.888	179.128	111.012	36.391	31.725
Finanzamt	18.129	18.129	0	0	23.240	23.240	0	0
Erhaltene Miet- und Leasing-vorauszahlungen	21.850	20.485	1.365	0	23.498	22.632	866	0
Übrige	31	9	8	14	25	2	8	15
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	40.010	38.623	1.373	14	46.763	45.874	874	15
Summe	270.168	220.856	28.374	20.938	326.882	255.972	39.134	31.776

Im Passivposten „Derivative Finanzinstrumente“ sind die Werte der als kurzfristig einzustufenden freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 i.H.v. insgesamt EUR 9,4 Mio. (30.4.2016: EUR 18,7 Mio.) enthalten (siehe 4.12). Im Posten „Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen“ sind Anzahlungen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen im *Gerling Quartier* i.H.v. EUR 26,9 Mio. (30.4.2016: EUR 32,4 Mio.) enthalten.

4.15 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, 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. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

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.

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2016R wie folgt:

Werte in TEUR	2016R
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	58.961
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.4 und 2.5)	-66
Währungsumrechnung	39
Zugänge	20.332
Auflösung	-5.992
Verbrauch	-19.611
Umbuchungen	2.489
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	-5.379
Stand am Ende des Geschäftsjahres	50.773
Davon kurzfristig	47.896
Davon langfristig	2.877

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 24,0 Mio., Rückstellungen für Fertigstellungsleistungen nach der Übergabe von Wohnimmobilien im *Gerling Quartier* i.H.v. EUR 14,0 Mio. sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Garantieansprüche, Steuerrisiken (insbesondere aus Umsatz- und Grundsteuern) sowie Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern (z.B. aus Prämien und nicht konsumierten Urlauben).

Die IMMOFINANZ hatte bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr den Großteil der Anlegerverfahren durch Abschluss von außergerichtlichen Vergleichen beendet und damit für Rechtssicherheit gesorgt. Zum 31. Dezember 2016 liegt der Streitwert der noch offenen Anlegerverfahren bei EUR 0,9 Mio. (30.4.2016: EUR 7,0 Mio.).

Die von der Aviso Zeta AG begebene Ergänzungskapital-Bankschuldverschreibung 2006–2016 war im vorangegangenen Geschäftsjahr fällig. Da das Ergänzungskapital aus Sicht der Emittentin durch während der Laufzeit angefallene Nettoverluste aufgezehrt worden ist, erfolgte keine Tilgung, und die Finanzverbindlichkeiten waren auszubuchen. Trotz einer für die Emittentin positiven OGH-Entscheidung im Werterhellungszeitraum des Geschäftsjahres 2015/16 bestanden weiterhin Ungewissheiten dahingehend, wie die Nettoverlustzuweisungen zu berechnen sind. Für etwaige zukünftige Zahlungen aus diesbezüglichen Rechtsstreitigkeiten (oder Vergleichen) wurde zum 30. April 2016 durch eine Rückstellungsbildung entsprechend vorgesorgt. Im Geschäftsjahr 2016R wurden in diesem Zusammenhang insgesamt Zahlungen i.H.v. EUR 11,3 Mio. geleistet. Der Stand der Rückstellung zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 0,5 Mio.

In Bezug auf das Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren, was (de facto) die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Es laufen Gespräche zur Beilegung dieser Restitutionsverfahren.

Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Lage der IMMOFINANZ unter Umständen ernsthaft beeinträchtigt werden könnte.

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	2016R	2015/16
Büro	74.297	109.432
Einzelhandel	68.812	100.283
Sonstige	13.587	22.632
Summe	156.696	232.347

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprungfix anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (fit outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrages linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (in aller Regel Umsatzmieten) erst im Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Von Mietern im Falle der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlös erfasst.

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten „fit outs“ – mieterlösmindernd ausgebucht. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Falle eines substanziell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrages entsprechend anzuwenden.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 31. Dezember 2016 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Bis 1 Jahr	224.496	238.735
Zwischen 1 und 5 Jahren	605.218	625.126
Über 5 Jahre	368.750	363.009
Gesamt	1.198.464	1.226.870

Die vereinbarten Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

5.1.2 WEITERVERRECHNETE BETRIEBSKOSTEN UND BETRIEBSKOSTENAUFWENDUNGEN

Im Ergebnis aus Asset Management kommt es zu einem Nettoausweis der Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und den Betriebskostenaufwendungen. Aus Gründen einer transparenteren Darstellung werden diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung jedoch in gesonderten Zeilen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management dargestellt.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten i.H.v. EUR 54,7 Mio. (2015/16: EUR 75,9 Mio.) übersteigen die Betriebskostenaufwendungen, weil insbesondere in einzelnen Ländern (z.B. Ungarn, Slowakei, Polen) in den Erträgen u.a. auch vertraglich vereinbarte pauschale Verwaltungskosten oder Aufschläge auf die Betriebskostenaufwendungen enthalten sind, die zusätzlich zu den Betriebskosten von den Mietern eingehoben werden.

In den Betriebskostenaufwendungen i.H.v. EUR -52,6 Mio. (2015/16: EUR -72,8 Mio.) sind nur jene Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden. In den weiterverrechneten Betriebskosten sind auch Personalkosten (siehe 5.6) aus der Eigenverwaltung von Immobilien i.H.v. EUR 0,7 Mio. (2015/16: EUR 4,0 Mio.) enthalten. Die Betriebskosten, die nicht an Mieter weiterverrechnet werden können, werden in den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (siehe 5.1.4) entweder als Aufwendungen aus Leerstand oder als Hauseigentümbetriebskosten ausgewiesen.

5.1.3 SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Erlöse für Werbeflächen und für Telekommunikationsanlagen, die auf Immobilien der IMMOFINANZ aufgestellt wurden.

5.1.4 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Leerstand	-9.005	-16.393
Provisionsaufwendungen	-270	-767
Instandhaltungsaufwendungen	-29.090	-23.187
Hauseigentümbetriebskosten	-8.193	-17.956
Immobilienmarketing	-4.080	-7.645
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-5.113	-9.078
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.431	-4.218
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-1.984	-3.207
Ausbaukosten	-8.090	-7.061
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-1.427	-5.884
Sonstiger Aufwand	-3.628	-5.007
Summe	-73.311	-100.403

Unter dem Posten „Leerstand“ werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der IMMOFINANZ als Eigentümer zu tragen sind. Die Hauseigentümbetriebskosten beinhalten nicht an Mieter weiterverrechenbare Teile von Betriebskosten.

Der Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen entfällt im Wesentlichen auf den *Business Park Vienna* sowie auf die Umsetzung des Bürokonzepts „myhive“ und die Rebranding-Maßnahmen in Zusammenhang mit der Einkaufszentrenmarke VIVO!.

Im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen wurden für das Geschäftsjahr 2016R Aufwendungen für Pachtzinsen und Gebäudemieten i.H.v. EUR 2,2 Mio. (2015/16: EUR 3,6 Mio.) getätigt. Die Mindestleasingzahlungen aus zum 31. Dezember 2016 bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen stellen sich über die Laufzeit wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2016	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	62.601	1.286	4.653	56.662
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	3.553	2.525	1.028	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	528	295	233	0
Summe	66.682	4.106	5.914	56.662

Werte in TEUR	30.4.2016	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	81.221	1.951	7.083	72.187
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	614	144	470	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	647	339	291	17
Summe	82.482	2.434	7.844	72.204

Die Operating-Leasing-Verträge betreffen überwiegend Pachtverträge für Grundstücke. Die durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge beträgt 41,8 Jahre (2015/16: 25,9 Jahre). Die Verträge weisen üblicherweise eine Indexierung auf bzw. erfolgt eine Anpassung der Pachten gemäß der Entwicklung der Grundstückspreise. Die Pachtverträge enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

5.2 ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Büro	132.174	63.050
Einzelhandel	16.144	31.043
Sonstige	21.031	158.070
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	169.349	252.163
Abzüglich Buchwertabgänge	-169.349	-252.163
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.4)	5.502	9.358
Verkaufsprovisionen	-3.156	-3.914
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-872	-1.648
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-2.516	-633
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-5.000	0
Sonstige Aufwendungen	-392	-489
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-11.936	-6.684
Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7.1)	3.623	-1.886
Summe	-2.811	788

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. Die Differenzen zwischen dem Verkaufserlös und den Buchwerten zum letzten Abschlussstichtag werden in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen erfasst.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

5.3 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	39.868	60.939
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-45.010	-59.289
Marketing für Immobilienvorräte	-89	-452
Maklergebühren Immobilienvorräte	-354	-1.280
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-1.781	-3.082
Wertaufholungen von Immobilienvorräten (siehe 4.9)	972	1.479
Wertminderung von Immobilienvorräten (siehe 4.9)	-15.752	-24.384
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	16	517
Hauseigentümbetriebskosten Immobilienvorräte	-245	-2.634
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-17.233	-29.836
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-3.560	-7.769
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7.1)	7.815	21.446
Summe	-18.120	-14.509

Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen, wobei dies regelmäßig der Zeitpunkt der Übergabe ist, da zu diesem Zeitpunkt auch die Chancen und

Risiken und die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergehen. Verträge über Immobilienvorräte, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden, fallen in der IMMOFINANZ 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. Allfällige erhaltene Anzahlungen werden als Verbindlichkeiten (siehe 4.14) ausgewiesen.

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 4,3 Mio. (2015/16: EUR 7,7 Mio.) enthalten.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Weiterverrechnungen	549	864
Versicherungsvergütungen	3.823	2.445
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	456	3.909
Rückvergütung für Pönalen	700	1.080
Übrige	7.423	21.574
Summe	12.951	29.872

Sowohl die Versicherungsvergütungen (Entschädigungsleistungen aus der D&O-Versicherung) als auch die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr 2016R Erträge aus Schadenersatzansprüchen der IMMOFINANZ gegenüber ehemaligen Organvertretern.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr resultierten die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge u.a. aus dem Wegfall abgabenrechtlicher Verpflichtungen in der rumänischen Adama Gruppe aufgrund eines Steueramnestiegesetzes sowie aus Erträgen aus höchstgerichtlich bestätigten Schadenersatzansprüchen der IMMOFINANZ gegenüber ehemaligen Organvertretern.

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Verwaltungsaufwendungen	-435	-214
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-8.881	-15.396
Pönalen	-292	-8
Steuern und Gebühren	-1.892	-4.008
Werbung	-1.937	-2.086
Weiterverrechnungen	-315	-977
Miet- und Leasingaufwendungen	-207	-417
EDV- und Kommunikationsaufwand	-1.546	-1.750
Gutachten	-405	-944
Personalaufwand (siehe 5.6)	-13.984	-21.960
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	16	974
Sonstige Abschreibungen	-725	-1.870
Übrige	-1.490	-34.000
Summe	-32.093	-82.656

Im vorangegangenen Geschäftsjahr beinhalten die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen insbesondere Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 29,4 Mio. in Zusammenhang mit den außergerichtlichen Vergleichen offener Anlegerverfahren.

5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der IMMOFINANZ setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Löhne	-373	-1.845
Gehälter	-21.719	-36.730
Soziale Aufwendungen	-5.962	-11.392
Summe	-28.054	-49.967

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,1 Mio. (2015/16: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 0,4 Mio. (2015/16: EUR 0,8 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 4,1 Mio. (2015/16: EUR 7,9 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Ergebnis aus Asset Management	5.788	13.074
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	872	1.648
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	4.257	7.717
Sonstige betriebliche Aufwendungen	13.984	21.960
Summe fortgeführter Geschäftsbereiche	24.901	44.399
Aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau	3.153	4.534
Aufgegebener Geschäftsbereich Logistikportfolio	0	1.034
Summe Personalaufwand	28.054	49.967

In den operativen Funktionsbereichen werden nur die direkt zurechenbaren Personalaufwendungen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Personalaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

	2016R	2015/16
Angestellte	473	650
Arbeiter	12	12
Summe fortgeführter Geschäftsbereiche	485	662
Angestellte	95	106
Arbeiter	0	0
Summe aufgebener Geschäftsbereiche	95	106
Gesamt	580	768

5.7 SONSTIGES BEWERTUNGSERGEBNIS

5.7.1 WÄHRUNGSBEREINIGTE UND WÄHRUNGSBEDINGTE NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die währungsberichtigten und währungsbedingten Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			2016R
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	40.599	-51.574	-10.975	437	-595	-158	-11.133
In Bau befindliches Immobilienvermögen	24.277	-16.502	7.775	39	1	40	7.815
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	45.256	-45.948	-692	4.294	21	4.315	3.623
Summe	110.132	-114.024	-3.892	4.770	-573	4.197	305

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			2015/16
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	135.486	-213.584	-78.098	6	2.779	2.785	-75.313
In Bau befindliches Immobilienvermögen	58.727	-37.620	21.107	299	40	339	21.446
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	17.537	-20.929	-3.392	1.298	208	1.506	-1.886
Summe	211.750	-272.133	-60.383	1.603	3.027	4.630	-55.753

Die in den Tabellen vorgenommene Zuordnung der Neubewertungen in Auf- oder Abwertungen bezieht sich darauf, ob die jeweilige Immobilie gesamthaft auf- oder abgewertet wurde.

5.7.2 FIRMENWERTABSCHREIBUNGEN, NEGATIVE UNTERSCHIEDSBETRÄGE UND ERGEBNISEFFEKTE AUS KAUFPREISANPASSUNGEN

In diesem Posten sind Wertminderungen von Firmenwerten (siehe 4.3.2), ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen zu einem Preis unter Marktwert (siehe 2.2.2) sowie Ergebniseffekte aus bedingten Kaufpreiszahlungen enthalten.

Die Bewertung von offenen Kaufpreisverbindlichkeiten aus „earn outs“ basiert regelmäßig auf aktuellen Expertenschätzungen der bewertungsrelevanten Parameter und auf den Einschätzungen aktueller Entwicklungen.

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Wertminderung von Firmenwerten (siehe 4.3.2)	-2.063	-26.464
Kaufpreisanpassungen	0	2.043
Ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	0	3.649
Summe	-2.063	-20.772

5.8 ERGEBNISANTEILE AUS NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2016R
Anteil am Periodenergebnis	1.987	57.150	59.137
Sonstige Anpassung	1.179	-90.403	-89.224
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-762	0	-762
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-2.649	36.044	33.395
Summe	-245	2.791	2.546

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2015/16
Anteil am Periodenergebnis	32.509	73.080	105.589
Sonstige Anpassung	-30.432	-3.216	-33.648
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-2.202	-7.264	-9.466
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-451	17.734	17.283
Summe	-576	80.334	79.758

Im Geschäftsjahr 2016R sind im Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen insgesamt Gewinne i.H.v. EUR 34,2 Mio. aus der Veräußerung von Aktien der BUWOG AG an die SAPINDA Group enthalten (siehe 4.4.2). In den sonstigen Anpassungen ist eine Wertminderung der Beteiligung an der CA Immo Gruppe i.H.v. EUR 91,9 Mio. enthalten (siehe 4.4.2).

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.4.

5.9 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-63.374	-102.267
Für finanzielle Verbindlichkeiten FL@FV/P&L	0	-2.195
Für derivative Finanzinstrumente	-7.389	-14.297
Summe Finanzierungsaufwand	-70.763	-118.759
Für finanzielle Forderungen L&R	5.776	13.172
Für derivative Finanzinstrumente	25	57
Summe Finanzierungsertrag	5.801	13.229
Wechselkursveränderungen	9.706	-14.530
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	12.138	57.637
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option)	-2.610	-70.184
Ausschüttungen	1.222	283
Forderungsabschreibungen	-3.249	-5.477
Sonstiges Finanzergebnis	7.501	-17.741
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)	2.546	79.758
Summe	-45.209	-58.043

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)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (loans and receivables), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet (at cost)

Der Finanzierungsertrag enthält EUR 1,9 Mio. (2015/16: EUR 7,1 Mio.) Zinsertrag aus wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten.

Die Wechselkursveränderungen resultieren hauptsächlich aus nicht in Euro bilanzierenden Tochterunternehmen der Adama Gruppe in der Türkei und in der Ukraine.

Das im sonstigen Finanzergebnis enthaltene Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	11.596	42.519
Erträge aus der Ausbuchung bzw. der ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts von Finanzverbindlichkeiten (aus Schätzungsänderungen der Cashflows)	1.307	33.068
Wertminderung von Finanzinstrumenten AFS	-121	-2.808
Übrige	-644	-15.142
Summe	12.138	57.637

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

Vom Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente entfallen EUR 9,4 Mio. (2015/16: EUR 51,0 Mio.) auf das freistehende Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018, die restlichen EUR 2,2 Mio. (2015/16: EUR: -8,5 Mio.) auf sonstige Derivate (Zins-Swaps und Fremdwährungs-Forwards). Die Wertminderungen von AFS-Finanzinstrumenten resultieren aus Immobilienfondsanteilen. Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr umfasst das übrige sonstige Finanzergebnis im Wesentlichen die Nebenkosten im Zusammenhang mit der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG sowie die Rückstellungsbildung für ungewisse Verbindlichkeiten aus den Ergänzungskapital-Bankschuldverschreibungen der Aviso Zeta AG.

Das im Geschäftsjahr 2016R im sonstigen Finanzergebnis enthaltene Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option) enthält ausschließlich die Bewertung von Immobilienfondsanteilen.

5.10 STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafbzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Zu einer Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.7.

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Laufende Ertragsteuern	-9.286	-23.600
Davon aus aktueller Periode	-8.324	-6.508
Davon aus vergangenen Perioden	-962	-17.092
Latente Ertragsteuern	43.613	-11.626
Davon aus aktueller Periode	29.393	-33.586
Davon aus Steuersatzänderungen	3.514	909
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	14.637	65.239
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	1.490	-14.965
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	-5.421	-29.223
Summe	34.327	-35.226

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR	2016R		2015/16	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-7.469		-78.372	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	1.867	25,0%	19.593	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	6.452	86,4%	-11.696	-14,9%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	3.515	47,1%	909	1,2%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	-391	-5,2%	-4.006	-5,1%
Nicht aktivierte Verlustvorräte und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	-26.932	-360,6%	-101.369	-129,3%
Restrukturierung konzerninterner Forderungen gegenüber dem Einzelhandelsportfolio Moskau	47.500	636,0%	0	0,0%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-27.075	-362,5%	-10.302	-13,1%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	9.378	125,6%	48.428	61,8%
Aperiodische Effekte	-944	-12,6%	-17.301	-22,1%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-1.096	-14,7%	3.239	4,1%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	22.053	295,3%	37.279	47,6%
Effektivsteuerbelastung	34.327	459,6%	-35.226	-44,9%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.7).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugsfähigen Fremdwährungsverlusten zusammen.

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 der Gruppenträgerin 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 die Gruppenträgerin i.H.v. 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 für Zwecke der Steuerumlagen 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 die Gruppenträgerin; eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied unterbleibt. Nach dem Bilanzstichtag wurde für die österreichische Steuergruppe eine Betriebsprüfung für die Veranlagungsjahre 2012-2014 angekündigt.

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 Steuerumlagenvertrag der IMMOFINANZ AG Unternehmensgruppe; sie ist ab dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

5.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2016R	2015/16
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	965.955.663	975.214.948
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	965.955.663	975.214.948
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	-186.521.000,00	-387.844.000,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	-186.521.000,00	-387.844.000,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,19	-0,40
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,19	-0,40

Im Geschäftsjahr 2016R können sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2007–2017 und der Wandelanleihe 2011–2018 ergeben. Derartige Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2016R 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 9.999.973 Stück (2015/16: 10.000.000 Stück) berücksichtigt.

6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des (Rumpf-)Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt. Erhaltene Zinsen und Dividenden werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Fonds der liquiden Mittel setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Liquide Mittel (siehe 4.10)	189.287	371.622
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.8)	16.941	7.140
Liquide Mittel	206.228	378.762

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs der jeweiligen Landeswährung in jedem Quartal. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten Währungsdifferenzen erfasst.

In der Konzern-Geldflussrechnung für 2016R und für 2015/16 sind auch die Mittelzu- und -abflüsse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.5) enthalten.

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Netto-Cashflow aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben des Geschäftsjahres (siehe 2.3)	15	1.237
Netto-Cashflow aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben des vorangegangenen Geschäftsjahres	-21	0
Gezahlte (-) / Erhaltene (+) Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben abzüglich liquider Mittel	-6	1.237

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs Logistikportfolio sowie von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Logistikportfolios des Geschäftsjahres (siehe 2.5)	53.755	248.518
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Logistikportfolios des vorangegangenen Geschäftsjahres	3.602	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung des Logistikportfolios abzüglich liquider Mittel	57.357	248.518
Netto-Cashflow aus Veräußerungen des Geschäftsjahres (siehe 2.4)	27.434	88.410
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des vorangegangenen Geschäftsjahres	-182	1.212
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen der fortgeführten Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	27.252	89.622
Summe	84.609	338.140

7. Sonstige Angaben

7.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente der IMMOFINANZ umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, 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 (available for sale, AFS) sowie die zum Erwerbszeitpunkt gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertend eingestuften Finanzinstrumente (Fair-Value-Option) sind mit dem beizulegenden 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 eingesetzt (siehe 7.2.5).

Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Eingebettete Derivate sind separat als freistehende Derivate zu bilanzieren, sofern diese nicht als eng verbunden mit dem Basisvertrag angesehen werden. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen.

7.1.1 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 in aller Regel 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 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 (inkl. gesperrter liquider Mittel), 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			L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	AFS	Fair-Value-Option	HFT					
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	47.074	0	0	47.074	47.074
Finanzierungs-forderungen	0	0	0	54.218	0	0	54.218	54.218
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	281.685	0	31.213	312.898	312.898
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	0	382.977	0	31.213	414.190	414.190
Immobilienfondsanteile	644	3.609	0	0	0	0	4.253	4.253
Derivate	0	0	1.185	0	0	0	1.185	1.185
Übrige andere Finanz-instrumente	0	0	0	5.055	0	0	5.055	5.055
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	644	3.609	1.185	5.055	0	0	10.493	10.493
Liquide Mittel	0	0	0	0	189.287	0	189.287	189.287
Summe Aktiva	644	3.609	1.185	388.032	189.287	31.213	613.970	613.970

Passiva	FL@FV/P&L				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Fair-Value- Option	HFT				
Werte in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	530.265	0	530.265	544.692
Anleihen	0	0	102.446	0	102.446	104.111
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	2.010.806	0	2.010.806	2.029.858
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	0	1.542	0	1.542	1.542
Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.114.794	0	2.114.794	2.135.511
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	97.758	0	97.758	97.758
Derivate	0	29.599	0	0	29.599	29.599
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	0	102.801	40.010	142.811	142.811
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	29.599	200.559	40.010	270.168	270.168
Summe Passiva	0	29.599	2.845.618	40.010	2.915.227	2.950.371

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)

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
		Fair-Value-Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI		
Werte in TEUR	AFS						30.4.2016	30.4.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	46.631	0	0	46.631	46.631
Finanzierungs-forderungen	0	0	0	76.574	0	0	76.574	76.574
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	226.656	0	82.506	309.162	309.162
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	0	349.861	0	82.506	432.367	432.367
Immobilienfondsanteile	1.864	6.541	0	0	0	0	8.405	8.405
Übrige andere Finanz-instrumente	0	0	0	5.705	0	0	5.705	5.705
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.864	6.541	0	5.705	0	0	14.110	14.110
Liquide Mittel	0	0	0	0	371.622	0	371.622	371.622
Summe Aktiva	1.864	6.541	0	355.566	371.622	82.506	818.099	818.099

Passiva	FL@FV/P&L				Buchwert	Beizulegender Zeitwert
	Fair-Value-Option	HFT	FLAC	Non-FI		
Werte in TEUR					30.4.2016	30.4.2016
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	520.234	0	520.234	546.575
Anleihen	0	0	104.030	0	104.030	108.251
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	2.670.316	0	2.670.316	2.653.841
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	0	1.577	0	1.577	1.577
Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.775.923	0	2.775.923	2.763.669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	100.991	0	100.991	100.991
Derivate	0	47.154	0	0	47.154	47.154
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	0	131.974	46.763	178.737	178.737
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	47.154	232.965	46.763	326.882	326.882
Summe Passiva	0	47.154	3.529.122	46.763	3.623.039	3.637.126

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)

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 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, Krediten und sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, 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 7.1.3. Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe wird durch den Börsenkurs ermittelt und ist somit der Stufe 1 der Bemessungshierarchie nach IFRS 13 zuzuordnen. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditin-

stituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 31. Dezember 2016 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	2016R EUR
1.1.2017	2.275%
1.1.2018	2.085%
1.1.2019	2.134%
1.1.2020	2.203%
1.1.2021	2.296%
1.1.2022	2.410%
1.1.2023	2.534%
1.1.2024	2.662%
1.1.2025	2.785%
1.1.2026	2.898%
1.1.2027	3.091%
1.1.2031	3.294%

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht annähernd 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, Immobilienfondsanteile (AFS, Fair-Value-Option) sowie um derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:

Werte in TEUR	31.12.2016 Buchwert	30.4.2016 Buchwert
Finanzielle Vermögenswerte		
Kredite und Forderungen	61.015	48.082
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair-Value-Option)	6.293	10.693
Zur Veräußerung verfügbar	700	807
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	913.815	176.521
Zu Handelszwecken gehalten	2.042	2.687
Liquide Mittel	16.941	7.140

Sowohl die Immobilienfondsanteile als auch die derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, sind in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Stufe 3 zuzuordnen. Zu den Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren siehe 7.1.3.

7.1.2 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 setzen sich diese wie folgt zusammen:

							31.12.2016
Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wert-minderung	Wert-aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS	0	-121	0	0	0	90	-31
Davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	-121	0	0	0	90	-31
FA@FV/P&L	-3.396	0	0	0	0	-1	-3.397
Davon Fair-Value-Option	-2.610	0	0	0	0	-1	-2.611
Davon HFT	-786	0	0	0	0	0	-786
L&R	0	-5.728	1.068	0	-625	1.125	-4.160
FL@FV/P&L	12.382	0	0	0	0	-11	12.371
Davon HFT	12.382	0	0	0	0	-11	12.371
FLAC	0	0	0	0	1.307	0	1.307

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)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (loans and receivables), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet (at cost)

							30.4.2016
Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wert-minderung	Wert-aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS	-15	-2.808	0	0	0	0	-2.823
Davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	-2.808	0	9	0	0	-2.799
Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	-15	0	0	-9	0	0	-24
FA@FV/P&L	-36.246	0	0	0	0	-1	-36.247
Davon Fair-Value-Option	-36.246	0	0	0	0	-1	-36.247
L&R	0	-17.687	6.843	0	17	216	-10.611
FL@FV/P&L	8.581	0	0	0	0	-5.861	2.720
Davon Fair-Value-Option	-33.938	0	0	0	0	-5.686	-39.624
Davon HFT	42.519	0	0	0	0	-175	42.344
FLAC	0	881	0	0	32.187	0	33.068

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)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (loans and receivables), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet (at cost)

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

7.1.3 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	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	31.12.2016 Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	–	–	644	644
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	–	–	3.609	3.609
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	1.185	1.185
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	29.599	29.599

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	30.4.2016 Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	–	–	1.864	1.864
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	–	–	6.541	6.541
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	47.154	47.154

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		Anleihen		Summe	
	2016R	2015/16	2016R	2015/16	2016R	2015/16	2016R	2015/16
Anfangsbestand	8.405	66.068	-47.154	-116.313	0	-424.987	-38.749	-475.232
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-2.731	-39.020	11.596	42.519	0	-33.938	8.865	-30.439
Abgänge	-1.920	-7.143	7.144	23.953	0	458.925	5.224	475.735
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	499	-11.500	0	2.687	0	0	499	-8.813
Endbestand	4.253	8.405	-28.414	-47.154	0	0	-24.161	-38.749

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR 8,9 Mio. (2015/16: EUR -30,4 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR 10,7 Mio. (30.4.2016: EUR -31,2 Mio.) Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Geschäftsjahres 2016R gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50% bis 14,25%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,50% bis 3,50%
3	Derivate (aus Wandelanleihen)	Kapitalmarkt- und kapitalwertorientierte Verfahren	Börsenkurse der Wandelanleihen, am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeit, Ausfallquote, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 3,59%

Die IMMOFINANZ 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 dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über 30 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 dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ 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 12 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 werden 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 hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Der Betrag der Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 0,6 Mio. (30.4.2016: 1,1 Mio.); die Veränderung während des Rumpfgeschäftsjahres 2016R beträgt EUR -0,2 Mio. (2015/16: -24,3 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 Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7.1.4 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. jede Immobilie 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-Management-Verträgen usw.)
- > Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- > Wechsel
- > Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für langfristige Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 2.401,6 Mio. (30.4.2016: EUR 2.345,4 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 4.894,6 Mio. (30.4.2016: EUR 4.248,7 Mio.) als Sicherstellung verpfändet. Davon entfallen zum 31. Dezember 2016 langfristige Finanzierungen i.H.v. EUR 722,9 Mio. und Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 1.024,1 Mio. auf den aufgegebenen Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 453,4 Mio. (30.4.2016: EUR 252,6 Mio.) und Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 98,5 Mio. (30.4.2016: EUR 82,5 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 154,0 Mio. (30.4.2016: EUR 210,4 Mio.) bzw. EUR 88,9 Mio. (30.4.2016: EUR 98,2 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 85 Fällen (30.4.2016: 91 Fällen) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten. Darin sind zum 31. Dezember 2016 die Anteile von drei Unternehmen, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau zuzurechnen sind, enthalten.

Darüber hinaus dienen die von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der CA Immo als Besicherung für eine langfristige Finanzierung.

Im Geschäftsjahr 2016R bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 567,1 Mio. (30.4.2016: EUR 557,9 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

7.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

7.2.1 ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ 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. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenom-

men. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ 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.

7.2.2 AUSFALL- BZW. KREDITRISIKO

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ 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 Development 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. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko (z.B. in Russland aufgrund der wechselkursbedingt schwierigen Marktsituation) besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

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.

7.2.3 LIQUIDITÄTSRISIKO

Liquiditätsrisiken werden durch eine Mittelfristplanung über 5 Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende 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 auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (interest coverage ratio, debt service coverage ratio) und deren Zeitwerte (loan-to-value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse des fortgeführten Geschäftsbereichs. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen 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 31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	43.260	517.781	0	561.041	530.265
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	105.264	0	0	105.264	102.446
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	634.053	1.188.369	453.844	2.276.266	2.010.806
Übrige	143.745	13.741	13.607	171.093	202.101
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	926.322	1.719.891	467.451	3.113.664	2.845.618
Derivative Finanzinstrumente	10.446	17.790	913	29.149	29.599
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	10.446	17.790	913	29.149	29.599
Summe	936.768	1.737.681	468.364	3.142.813	2.875.217

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 30.4.2016
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	21.821	556.664	0	578.485	520.234
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	5.272	105.229	0	110.501	104.030
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	413.732	1.828.011	790.191	3.031.934	2.670.316
Übrige	157.434	22.747	19.146	199.327	234.542
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	598.259	2.512.651	809.337	3.920.247	3.529.122
Derivative Finanzinstrumente	8.380	18.973	3.367	30.720	47.154
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	8.380	18.973	3.367	30.720	47.154
Summe	606.639	2.531.624	812.704	3.950.967	3.576.276

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IMMOFINANZ sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

7.2.4 FREMDWÄHRUNGSRISIKO

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

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.

Zum 31. Dezember 2016 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des fortgeführten Geschäftsbereichs nur mehr in Euro.

Für den aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in USD i.H.v. EUR 721,7 Mio. Die nachstehende Tabelle zeigt die Sensitivität dieser Verbindlichkeiten auf eine Änderung des Stichtagskurses. Die Aufstellung zeigt, wie hoch die Verbindlichkeit im Falle einer Veränderung des Kurses um -/+2% bzw. -/+5% im Vergleich zum Kurs am Bilanzstichtag wäre.

Sensitivität der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.12.2016 Buchwert	Umrechnungskurs			
Währung	TEUR	Δ -5%	Δ -2%	Δ +2%	Δ +5%
USD	721.660	759.642	736.388	707.510	687.295

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, welche die IMMOFINANZ zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert; Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet. Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt somit ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Für eine Auflistung der beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente siehe 7.2.5.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
EUR	95.616	241.914
USD	42.468	70.658
HUF	8.482	10.700
PLN	11.357	16.138
CZK	5.823	6.182
RON	22.801	20.932
RUB	48	1.729
Sonstige	2.692	3.369
Summe	189.287	371.622

7.2.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilieneilmärkten 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 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 Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	681.773	672.616
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.963.286	2.623.541
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	2.645.059	3.296.157

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos und Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2016 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz bis 0,50%	Zins-Swap	67.732	-193	2017
	Zins-Swap	91.241	-160	2018
	Zins-Swap	61.168	-503	2019
	Zins-Swap	86.251	-1.204	2020
	Zins-Swap	128.902	-641	2021
	Zins-Swap	33.637	87	2022
	Zins-Swap	118.000	1.079	2026
Anzahl der Derivate: 25		586.931	-1.535	
Zinssatz 0,50% bis 1,00%	Zins-Swap	12.561	-95	2017
	Zins-Swap	25.601	-417	2018
	Zins-Swap	15.980	-438	2019
	Zins-Swap	8.027	-273	2021
	Zins-Swap	198.437	-7.011	2022
	Zins-Swap	19.156	-494	2031
Anzahl der Derivate: 33		279.762	-8.728	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	64.414	-1.795	2017
	Zins-Swap	11.551	-484	2018
	Zins-Swap	14.088	-481	2019
	Zins-Swap	106.352	-6.248	2020
	Zins-Swap	9.060	-630	2022
	Zins-Swap	9.183	-463	2024
Anzahl der Derivate: 15		214.648	-10.101	
	FX Forward EUR/PLN	14.705	-208	2017
Anzahl der Derivate: 1		14.705	-208	
Summe der Derivate: 74 ²		1.096.046	-20.572	

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

² Zum Bilanzstichtag weisen 72 Derivate einen negativen Wert von EUR -23,6 Mio. und 2 Derivate einen positiven Marktwert von EUR 1,2 Mio. aus.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert 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 beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zins-Swaps). 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 beizulegenden Zeitwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate		Zinssatz	
Werte in TEUR	31.12.2016	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-20.892	-16.661	-10.463

Sensitivität der Derivate		Zinssatz	
Werte in TEUR	30.4.2016	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-33.140	-26.408	-20.298

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2016R 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 Bilanzstichtag sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR i.H.v. -0,319%) wurde für das Geschäftsjahr 2016R, wie auch schon für das vorangegangene Geschäftsjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2016R	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	70.763	73.914	76.932

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2015/16 ¹	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	172.134	182.356	189.991

¹ Die Sensitivitätsanalyse 2015/16 inkludiert das Ergebnis des im Geschäftsjahr 2016R aufgegebenen Geschäftsbereichs Einzelhandelsportfolio Moskau.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.13 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten 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.

7.2.6 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden. Durch die Beschlüsse in der Hauptversammlung am 1. Dezember 2015 über die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln und die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG wurde die bilanzrechtliche Basis für die Dividendenpolitik geschaffen. Zur beabsichtigten Dividendenpolitik siehe 4.11. Durch Rückkäufe eigener Aktien signalisiert das Management dem Kapitalmarkt, dass die Aktie – zum 31. Dezember 2016 betrug der Abschlag zum NAV 40,7% (30.4.2016: 39,4%) – deutlich unter ihrem inneren Wert gehandelt wird. Der Zeitpunkt der Rückkäufe ist vom Marktpreis abhängig. Die Rückkäufe führen zu einem Wertzuwachs, von dem die verbleibenden Gesellschafter der IMMOFINANZ AG profitieren.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandel- und Unternehmensanleihen sowie verbrieften gewerblichen Hypothekendarlehen (commercial mortgage-backed securities, CMBS) und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital. Die IMMOFINANZ wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert und gegebenenfalls Neuemissionen von Schuldverschreibungen vornimmt (siehe 7.6). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich im Geschäftsjahr 2016R auf 4,0% (2015/16: 3,9%) – inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung.

Der Vorstand überwacht mithilfe des LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Der LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien sowie der anteiligen Marktkapitalisierung der BUWOG Gruppe und dem anteiligen EPRA NAV der CA Immo Gruppe. Zum 31. Dezember 2016 beträgt der LTV-Ratio 52,2% (30.4.2016: 49,2%). Die IMMOFINANZ strebt einen LTV-Ratio von rund 50% an. Die IMMOFINANZ unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

7.3 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

7.3.1 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz der IMMOFINANZ 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.

Zu dem seit dem Jahr 2010 anhängigen Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG hat der vom Gericht bestellte Sachverständige am 21. August 2015 bestätigt, dass das nach der NAV-Methode festgestellte Umtauschverhältnis nach der durchgeführten Plausibilitätsprüfung mit großer Wahrscheinlichkeit der Sach- und Rechtslage entspricht. Bei der DCF-Methode sieht der Sachverständige eine inkonsistente Anwendung, bei deren Beseitigung (ceteris paribus) ein geringeres Umtauschverhältnis (zugunsten der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG) anzusetzen wäre. Die IMMOFINANZ AG hat dazu eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Im Geschäftsjahr 2016R wurden die Ergebnisse des Gutachtens vom Sachverständigen nochmals bestätigt. Das Gremium zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses hat noch nicht über die weiteren geplanten Verfahrensschritte informiert. 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 Eintragungsstichtag (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. Angesichts der langen Verfahrensdauer und der damit bestehenden Rechtsunsicherheit prüft die IMMOFINANZ AG derzeit Möglichkeiten zur vergleichsweisen Beendigung des Verfahrens.

Weiters hat die IMMOFINANZ mehrere Aktivklagen gegen ehemalige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und andere Personen der IMMOFINANZ sowie gegen ehemalige Vorstandsmitglieder der Constantia Privatbank AG eingebracht. Insoweit in diesen Verfahren noch keine (außer-)gerichtliche Einigung erzielt werden konnte, wurden hieraus keine Ansprüche im vorliegenden Konzernabschluss berücksichtigt.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i.H.v. EUR 70,4 Mio. war zum 31. Dezember 2016 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z.B. in Rumänien) die Grundeigentumsverhältnisse betreffende Rechtsunsicherheiten bestehen.

7.3.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2016R	2015/16
Offene Baukosten	200.472	140.472
Instandhaltungsbestellungen	7.215	7.839
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten von Wohnimmobilien	0	32.316
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	4.962	16.104
Summe	212.649	196.731

7.4 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen verstanden (siehe 8). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG und deren nahe Familienangehörige.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2016R stattfanden, erfolgte dies ausschließlich zu marktüblichen Konditionen.

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. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2016R geleisteten Beiträge siehe 7.4.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

7.4.1 GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Werte in TEUR	31.12.2016	30.4.2016
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	33.741	45.980
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-18.265	-28.400
Verbindlichkeiten	23.616	24.050
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	1.925	9.893
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-5.158	-4.443
Verbindlichkeiten	1.006	815
Werte in TEUR	2016R	2015/16
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	22	37
Zinserträge	2.136	8.546
Zinsaufwendungen	-352	-535
Forderungswertberichtigungen	6.182	-10.335
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	3.274	1.688
Ertragsteuern	29	240
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	1.167	648
Sonstige Aufwendungen	-5.016	-6.556
Ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge (siehe 2.3)	0	3.649
Zinserträge	418	799
Zinsaufwendungen	0	-3.174
Forderungswertberichtigungen	-761	-985
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-360	-642
Ertragsteuern	0	904

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Co-Investoren oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

Mit Wirkung vom 1. Juli 2016 wurden 7,3% der Anteile an der IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH und an der IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH an die BUWOG Gruppe verkauft. Die Anteile an den beiden Tochterunternehmen sind zur Gänze an die finanzierende Bank verpfändet. Es wurde vertraglich vereinbart, dass die BUWOG Gruppe unentgeltlich von allen Verpflichtungen aus diesen Verpfändungen sowie von etwaigen weiteren Haftungen vollumfänglich freigestellt wird.

Im Geschäftsjahr 2016R wurden weiters die Anteile an der Immofinanz Center Management Slovak Republik s.r.o. an die nach der Equity-Methode bilanzierte, assoziierte EHL Gruppe verkauft.

Im Geschäftsjahr 2016R gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

7.4.2 MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der IMMOFINANZ AG und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand

Dr. Oliver Schumy – Chief Executive Officer

Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer

Mag. Stefan Schönauer Bakk. – Chief Financial 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
KR Wolfgang Schischek – Mitglied

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Mag. Mark Anthony Held (bis 6. Dezember 2016)
Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair
Werner Ertelthalner (seit 2. August 2016)
Carmen Balazs (bis 2. August 2016)

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

Werte in TEUR	Aufsichtsräte	Vorstände	2016R Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	2015/16 Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	261	1.832	2.093	261	2.223	2.484
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	121	121	–	249	249
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	–	–	–	792	792
Summe	261	1.953	2.214	261	3.264	3.525

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen).

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von der IMMOFINANZ an eine Pensionskasse geleisteten Beträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus leistungsorientierten Pensionszusagen an die Vorstandsmitglieder, die an eine Pensionskasse ausgelagert wurden.

Die für das vorangegangene Geschäftsjahr ausgewiesenen Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses betreffen Abfindungszahlungen, die anlässlich des vorzeitigen Austritts eines Vorstandsmitglieds geleistet wurden.

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen werden periodengerecht erfasst. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst nach der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt.

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 70.404.043 Stück Aktien (30.4.2016: 70.336.543 Stück) gehalten. Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

7.5 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die für das Geschäftsjahr 2016R angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 477 (2015/16: TEUR 443) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 120 (2015/16: TEUR 149) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 29 (2015/16: TEUR 93) auf Steuerberatung und mit TEUR 168 (2015/16: TEUR 221) auf sonstige Leistungen.

7.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 12. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine Wandlungseinladung an die Inhaber der mit 4,25% verzinsten Wandelanleihe 2011–2018 ausgesprochen, diese in Aktien der IMMOFINANZ AG und in Aktien der BUWOG AG umzutauschen bzw. (alternativ dazu) für die Aktien der BUWOG AG einen entsprechenden Geldbetrag zu erhalten. Die Wandlungseinladung verfolgte u.a. den Zweck, die Kapitalstruktur weiter zu optimieren und den Finanzierungsaufwand nachhaltig zu senken. Das in der Folge von 43,4% der Inhaber entsprechend gelegte Angebot zur incentivierten Wandlung wurde von der IMMOFINANZ am 19. Jänner 2017 zur Gänze angenommen. Das aushaftende Nominale der Wandelanleihe 2011–2018 reduzierte sich dadurch von EUR 507,1 Mio. auf EUR 287,3 Mio. Im Rahmen der incentivierten Wandlung wurde ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 219,8 Mio. gegen 63.532.467 Stück neu ausgegebene Aktien der IMMOFINANZ AG, 802.219 Stück Aktien der BUWOG sowie einen Geldbetrag i.H.v. EUR 58,7 Mio., der einem Gegenwert von 2.660.377 Aktien der BUWOG AG entspricht, umgetauscht. Darüber hinaus wurde eine Prämie i.H.v. EUR 52,9 Mio. bezahlt. Die Transaktion führte zu einer Erhöhung des Eigenkapitals der IMMOFINANZ i.H.v. rund EUR 95,7 Mio.

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit 2,0% verzinsten Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Die Wandelanleihe 2017–2024 berechtigt zur Wandlung in 124.180.003 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Der Kupon reduziert sich um 50 Basispunkte, wenn die IMMOFINANZ ein Investment-Grade-Rating von S&P, Moody's oder Fitch er- und behält. Der Wandlungspreis wurde mit EUR 2,3933 pro Aktie festgelegt. Das Wandlungsrecht kann ab dem 6. März 2017 bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden. Die Wandelanleihe 2017–2024 ist weiters mit einer Put-Option zum Nominale inklusive aufgelaufener Zinsen am 24. Jänner 2022 ausgestattet. Unter bestimmten Voraussetzungen hat die IMMOFINANZ ab Februar 2022 das Recht, die Wandelanleihe 2017–2024 vorzeitig zur Gänze zu tilgen. Sie ist darüber hinaus mit einer Change-of-Control-Klausel ausgestattet, die den Inhabern bei einem Kontrollwechsel eine Kündigung ermöglicht; für den Fall der Verschmelzung mit der CA Immo Anlagen AG bleibt sie mit einem angepassten Wandlungspreis bestehen. Die Emission der Wandelanleihe diente teilweise der Finanzierung der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018, zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten sowie für allgemeine Unternehmenszwecke.

Mit Wirkung vom 30. Jänner 2017 wurde das *Friesenquartier* sowie die in Entwicklung befindlichen Immobilien des zweiten Bauabschnitts des *Gerling Quartiers* in Köln (siehe 4.8) an ein Joint Venture aus der deutschen Quantum Immobilien AG und der PROXIMUS REAL ESTATE AG verkauft. Das Closing zum Verkauf des *Friesenquartiers* wird für das 2. Quartal 2017 erwartet. Das Closing zum Verkauf der in Entwicklung befindlichen Immobilien des *Gerling Quartiers* ist vom Terminverkauf des Hotels und der dazugehörigen Tiefgaragenplätze abhängig und wird für das Geschäftsjahr 2018 erwartet. Die Transaktionspreise wurden werterhellend bei der Immobilienbewertung berücksichtigt.

Mit Wirkung zum 6. Februar 2017 hat die IMMOFINANZ im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens insgesamt 4.484.698 Stück Aktien der BUWOG AG um EUR 21,76 pro Aktie verkauft. Der Verkaufserlös betrug damit insgesamt EUR 97,6 Mio. Der Buchkurs zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 17,70 pro Aktie. Die verbleibenden rund 4,7 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG sind als Lieferaktien für eine etwaige (anteilige) Bedienung der Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 vorgesehen. Mit Wirkung vom 6. März 2016 legte Dr. Oliver Schumy sein Mandat als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG zurück. Die IMMOFINANZ übt seither keinen maßgeblichen Einfluss mehr auf die BUWOG Gruppe aus; die Bilanzierung nach der Equity-Methode endet damit (siehe 4.4.2).

Am 14. März 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. September 2016 gemäß § 65 (1) Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 20,0 Mio. Stück Aktien der IMMOFINANZ AG, was rund 1,92% der Gesamtzahl an nennwertlosen Stückaktien (nach Durchführung der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018) entspricht. Das Rückkaufprogramm für eigene Aktien läuft längstens bis 31. März 2018. Als Preisobergrenze wurde das Minimum aus EUR 2,92 pro Aktie und einem Preis, der 15,0% über dem nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten, aus den Schlusskursen der vorangegangenen 10 Handelstage an der Wiener Börse errechneten Durchschnittskurs liegt, festgelegt. Die Preisuntergrenze beträgt EUR 1,00 pro Aktie.

8. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ

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 mit einem Anteil $\geq 20,00\%$ enthalten.

Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind oder den angegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.5) angehören, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode entweder mit „verkauft“, „liquidiert“, „verschmolzen“, „Logistik“ bzw. „Einzelhandelsportfolio (EHP) Moskau“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Agroprodaja" d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	0,00%	Verkauft	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
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 Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	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
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Aloli 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%	EHP Moskau	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
ARE 5 Sp. z o.o. w likwidacji	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. in Liqu.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Banniz Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
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, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
BB C - Building B, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	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	100,00%	V
Berga Investment Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	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	0,00%	Verschmolzen	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
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	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	0,00%	Verkauft	49,00%	E-AS
Bulreal EAD	BG	Sofia	0,00%	Verkauft	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	10,00%	E-AS	28,61%	E-AS
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	0,00%	Verschmolzen	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. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
CA Immobilien Anlagen AG	AT	Wien	26,00%	E-AS	n.a.	n.a.
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	74,95%	V	74,95%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	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
CENTER INVEST Gödöll 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
Centrum Opatov a.s. v likvidaci	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CEPD Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	30,75%	E-GU	30,75%	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 am Main	100,00%	V	100,00%	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermie- tungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwal- tungs GmbH	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	100,00%	V
Cortan Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
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

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
CPB Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Corporate Finance Consulting GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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 Unternehmensbeteiligun- gen 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 Investitionsgüter Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
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 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
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. in Liqu.	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	0,00%	Verkauft	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	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Real Estate Slovakia s.r.o	SK	Bratislava	49,00%	E-AS	n.a.	n.a.
EKZ Horn Beteiligungsverwaltung GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	80,00%	NK
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Elmore Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	99,00%	V	99,00%	V
ENIT Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Eos Immobilien GmbH	AT	Wien	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 w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandels-gesellschaft 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
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH in Liqu.	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
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%	NK	50,00%	NK

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
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 Immobilienbewirt- schaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ACHT Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V
GENA DREI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung 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
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	n.a.	n.a.
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	Ilfov	22,00%	NK	22,00%	NK
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.		Jersey, Kanal- inseln				
	GB		25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
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
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
HEPPP III Luxembourg MBP SARL in Liqu.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	50,00%	E-GU
Herva Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
HL Bauprojekt GesmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
ICS Ani Roada Gilei SRL	MD	Chisinau	0,00%	Verkauft	99,90%	V
ICS Noam Development SRL	MD	Chisinau	0,00%	Verkauft	99,90%	V
ICS Shay Development SRL	MD	Chisinau	0,00%	Verkauft	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 Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IM Sharon Development SRL	MD	Chisinau	0,00%	Verkauft	99,90%	V
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	100,00%	V
IMF Campus Verwaltungs GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
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 Königskinder GmbH	DE	Frankfurt am Main	100,00%	V	100,00%	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobili- envermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobili- envermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobili- envermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	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
Immobilia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilia L Liegenschafts Vermietungs 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	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
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 Viriotgasse 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 EOOD	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 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 Polonia Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia Sp. z o.o. S.k.a. w likwidacji	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 Almensor 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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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 Annius 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 Cepheus 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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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 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 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 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

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
Immoeast Projekt Nonagesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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 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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
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 in Liqu.	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 in Liqu.	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 in Liqu.	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 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 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 CAMPUS GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Carlsquartier GmbH	DE	Frankfurt am Main	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Poland Sp. z o.o. w likwidacji	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 Repub- lic, s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobili- envermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	92,70%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	92,70%	V	94,90%	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobili- envermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gesellschaft für Unternehmensbe- teiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz 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	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN Schweiz AG in Liq.	CH	Luterbach	0,00%	Liquidiert	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
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 Medienhafen GmbH	DE	Köln	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 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 d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.	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 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 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 OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
INTEROFFICE IRODAEPÜLET Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft	100,00%	V
IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych in Liquidation	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Iracib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRES Slovakia s.r.o. in Liquidation	SK	Bratislava	0,00%	Liquidiert	100,00%	NK
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

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
Karam Enterprise Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kastor Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kibiq Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	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 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LENTIA Real (1) Hungária 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
LOG IQ Hamburg GmbH & Co. KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Logistic Contractor s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	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
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Malemso Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Maramando Trading & Investment Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	50,00%	E-GU
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Master Boats Vertriebs- und Ausbildungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
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
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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	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
Obrii 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%	EHP Moskau	100,00%	V
OOO Comcenter Podolsk	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Fenix Development	RU	Moskau	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V
OOO IMMO Management	RU	Moskau	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V
OOO Krona Design	RU	Moskau	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V
OOO Log center Terekhovo	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Real Estate Investment Management	RU	Moskau	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V
OOO Torgoviy Dom Na Khodinke	RU	Moskau	100,00%	EHP Moskau	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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Poluks 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 Zaliyev Vile d.o.o.	HR	Porec	0,00%	Verkauft	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
Rekramext Holdings Ltd in Liqu.	CY	Nikosia	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Rezidentim s.r.l.	RO	Bukarest	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. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Brasov Imobiliara 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	100,00%	V
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. 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
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
SBE Rijeka d.o.o.	HR	Pula	0,00%	Verkauft	50,01%	E-GU

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Severin Schreiber-Gasse 11–13 Liegenschafts- verwertungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sexta Immobilienanlagen GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Shark Park Holding Kft. in Liqu.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
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. w likwidacji	PL	Kattowitz	100,00%	V	100,00%	V
SITUS Holding 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
Starmaster Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungsgesell- schaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	n.a.	n.a.
Stop Shop Romania I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Romania II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Ungarn GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP. SHOP. Tabor s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP. SHOP. Trebic s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP 9. d.o.o.	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP BCS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP Kisvárdá Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP OHÁZA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 1 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 10 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 11 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 12 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 2 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 3 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 4 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 6 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 6 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 7 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 7 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 8 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. 9 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Kladno 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	2016R		2015/16	
			Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidie- rungsmethode
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	100,00%	V
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
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 in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
SZÉPVÖLGÝI 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	85,00%	V	85,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
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	0,00%	Verkauft	50,00%	E-GU
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	99,35%	V	99,35%	V
TradeCon Handels- und Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
TradeCon Leasing- und Unternehmens- beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Trevima Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Finance Kft. in Liquidation	HU	Budapest	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
UKS Liegenschaftsentwicklung GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Utility Park West s.r.o.	CZ	Prag	31,32%	NK	31,32%	NK
Váci út 184.Business Center Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
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 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	50,00%	E-GU
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	90,67%	E-GU
Village Management LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
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 in Liqu	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	CY	Nikosia	100,00%	EHP Moskau	100,00%	V
Walkabout Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	66,67%	E-AS	66,67%	E-AS
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
WIPARK Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Wolkar Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
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

9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 31. März 2017 aufgestellt, 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 31. März 2017

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Neubewertung von Immobilienvermögen sowie Einzelhandelsportfolio Moskau

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 2.5, 4.1.1, 4.8, 5.7.1 sowie im Konzernlagebericht unter Kapitel Immobilienbewertung)

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt im Geschäftsjahr EUR -11 Mio. bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 3.531 Mio. Das Einzelhandelsportfolio Moskau bei einem Buchwert von EUR 1.024 Mio. unter zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte minderte sich im Geschäftsjahr um EUR -183 Mio.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag zieht der Vorstand für nahezu alle Immobilienobjekte unabhängige Sachverständige heran. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese kapitalwertorientierten Bewertungen zahlreiche Annahmen des Vorstandes sowie der Sachverständigen, insbesondere zu erwarteten Leerstellungen, zukünftigen Wiedervermietungen und der dann erzielbaren Mieten, Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten sowie geschätzte Fremdwährungsentwicklungen ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. In Russland kommen hierzu Einschätzungen des Vorstandes über die Dauer der derzeit gewährten Mietreduktionen hinzu. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie und führen zu einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Folglich haben wir die Neubewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens unter Einbindung von internen Immobilienbewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen,
- > Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen Annahmen der Gutachten (Stichprobe) durch Vergleich mit aktuellen, öffentlichen Daten und Marktentwicklungen,
- > Stichprobenweise Überprüfung der Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit der von der Gesellschaft an den Sachverständigen bereitgestellten Unterlagen.

Latente Steuererstattungsansprüche

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.7 und 5.10)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 1.027 Mio.) und passiven latenten Steuern (vor Saldierung EUR 1.335 Mio.) werden einerseits für temporäre Differenzen, die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen können, andererseits für zukünftige Steueransprüche aus der Verwertung von Verlustvorträgen gebildet. Für latente Steuerschulden werden alle steuerbaren temporären Differenzen bilanziert und latente Steueransprüche insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass in ausreichendem Maße passive latente Steuern bestehen bzw. steuerbare Gewinne in Zukunft zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können.

Die IMMOFINANZ-Gruppe ist in verschiedenen Steuerjurisdiktionen tätig und besitzt eine komplexe Konzern- und Finanzierungsstruktur, die laufenden Veränderungen unterliegt. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die zukünftige Ertragsentwicklung und Steuerbelastung der einzelnen Konzerngesellschaften.

Der Bewertung der latenten Steuern basiert auf wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Geschäftsentwicklungen inkl. der notwendigen Berücksichtigung bereits eingeleiteter oder geplanter Änderungen der Konzern- und Finanzierungsstruktur und muss laufend prospektiv als auch retrospektiv evaluiert werden. Die Berechnungen sind aufgrund der anwendbaren steuerlichen Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten sowie der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex.

Folglich haben wir den Wertansatz der latenten Steuererstattungsansprüche als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- > Abstimmung der der Steuerplanung zu Grunde liegenden Planungsrechnungen pro Gesellschaft mit dem vom Aufsichtsrat genehmigten Gesamtbudget inklusive der Überprüfung der Relevanz, Vollständigkeit und Genauigkeit der herangezogenen Plandaten,
- > Analyse der Plandaten und deren Entwicklung, insbesondere auch im Vergleich zu den Ist-Daten der Vorjahre,
- > Vergleich der wesentlichen Annahmen der Steuerplanung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Steuersätze und Möglichkeit der Verwertbarkeit von Verlustvorträgen),
- > Analyse der Auswirkungen von eingeleiteten und geplanten Änderungen der Konzern- und/oder Finanzierungsstruktur auf die Steuerplanungen.

Konsolidierung und Bewertung der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.4)

Im August 2016 erwarb die IMMOFINANZ einen rund 26% Kapitalanteil an der CA Immobilien Anlagen AG („CA Immo“), welcher zum Stichtag als eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung ausgewiesen wird und einen Buchwert von EUR 539,9 Mio. aufweist. Die Wertminderung seit Erwerb beträgt EUR -92 Mio (inkl. anteiliges Ergebnis iHv. EUR 22 Mio.).

Die Beurteilung, ob der Kapitalanteil eine nach der Equity-Methode zu bilanzierende Beteiligung darstellt oder die Pflicht zur Vollkonsolidierung vermittelt, hängt von zahlreichen Kriterien ab, welche auch den Einschätzungen des Managements unterliegen und einen gewissen Ermessensspielraum einräumen.

Die Bewertung des Kapitalanteils erfolgt auf Basis eines Berechnungsmodells, welches ausgehend vom Börsenkurs zum Stichtag den Wert durch entsprechende Adaptionen für das Vorliegen der Golden Shares sowie für die Größe des Kapitalanteils ermittelt.

Auf Grund des Umstandes, dass sowohl die Qualifikation der Beteiligung sowie das Bewertungsmodell wesentliche Annahmen und Schätzungen enthält und die sich ergebenden Auswirkungen einen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben, wurde der Sachverhalt als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Konsolidierung und Bewertung der Anteile an der CA Immo unter Bezugnahme von internen Bewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse der Argumentation und Dokumentation der Gesellschaft zur potenziellen Konsolidierungspflicht der CA Immo bzw. zur Darstellung und Bewertung der Beteiligung nach der Equity-Methode,
- > Analyse der für die Bewertung des Kapitalanteils an der CA Immo gewählten Bewertungsmethode,
- > Analyse der Methodik des Berechnungsmodells, der hierbei für die Adaptionen zum Börsenkurs getroffenen Annahmen sowie der durchgeführten Plausibilitätsrechnungen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Hand-

lungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands des geprüften Konzerns oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- > Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- > Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- > Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- > Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- > Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

URTEIL

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

ERKLÄRUNG

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüllner.

Wien, am 31. März 2017

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüllner
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Erklärung des Vorstands

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

Wien, am 31. März 2017

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

EINZELABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2016	216
Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2016	218
Anhang	219
Entwicklung des Anlagevermögens	236
Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2016	237
Bestätigungsvermerk	247

Bilanz zum 31. Dezember 2016

		31. Dezember 2016 EUR	30. April 2016 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Markenrechte und Software		193.116,14	286
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremdem Grund	593.645,86		891
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.889,38		535
		1.218.535,24	1.426
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.340.934.000,00		3.514.006
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.887.348,75		0
3. Beteiligungen	694.672.842,33		388.424
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		1.001
		4.042.494.890,34	3.903.431
		4.043.906.541,72	3.905.142
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen			
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		432.192.069,80	435.628
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	317.579.025,29		378.572
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	114.613.044,51		57.056
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		7.787.928,41	7.703
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	7.787.928,41		7.703
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
3. Sonstige Forderungen		633.239,02	69
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	633.239,02		69
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		440.613.237,23	443.400
II. Wertpapiere und Anteile			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		30.795.213,17	31.197
III. Guthaben bei Kreditinstituten			
		26.334.722,82	14.493
		497.743.173,22	489.090
C. Rechnungsabgrenzungsposten		851.727,81	929
		4.542.501.442,75	4.395.162

		31. Dezember 2016 EUR	30. April 2016 TEUR
A. Eigenkapital			
I. Grundkapital		975.955.651,00	975.956
II. Kapitalrücklagen			
1. Gebundene		1.048.104.309,38	1.048.104
2. Nicht gebundene		458.398.916,39	638.049
III. Bilanzgewinn		65.000.000,00	60.000
davon Gewinnvortrag	1.442.660,94		0
		2.547.458.876,77	2.722.108
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		101.435,65	101
2. Steuerrückstellungen		3.808.287,37	22.661
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen		3.596.317,54	6.525
		7.506.040,56	29.287
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		678.468.023,94	675.804
davon konvertibel	575.857.407,50		571.453
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	164.904.202,38		7.794
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	513.563.821,56		668.009
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		235.438.332,87	25.263
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.521.525,84		646
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	233.916.807,03		24.617
3. Erhaltene Anzahlungen		0,00	138
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	0,00		138
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.622.513,87	2.666
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	2.622.513,87		2.666
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.069.270.294,73	935.662
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.007.218.692,91		870.084
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	62.051.601,82		65.578
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		6.205,68	41
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	6.205,68		41
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
7. Sonstige Verbindlichkeiten		1.028.464,43	4.192
davon aus Steuern	602.410,12		3.081
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	289.761,06		355
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.028.464,43		4.192
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		1.986.833.835,52	1.643.766
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.177.301.605,11		885.423
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	809.532.230,41		758.204
D. Rechnungsabgrenzungsposten		702.689,90	0
		4.542.501.442,75	4.395.162

Gewinn- und Verlustrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr 2016

		2016R EUR	2015/16 TEUR
1. Umsatzerlöse		28.588.394,73	45.713
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	28.091,67		19
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.646.396,64		782
c) Übrige	6.043.118,56		10.297
		7.717.606,87	11.098
3. Personalaufwand			
a) Gehälter		-11.022.058,61	-18.954
b) Soziale Aufwendungen		-4.344.960,34	-7.167
davon für Altersversorgung	-102.857,17		-215
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-1.706.887,99		-2.192
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.236.825,07		-4.392
		-15.367.018,95	-26.121
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-457.209,77	-817
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-391.978,96	-279
b) Übrige		-35.887.006,10	-69.022
		-36.278.985,06	-69.301
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-15.797.212,18	-39.428
7. Erträge aus Beteiligungen		86.874.019,43	27.036
davon aus verbundenen Unternehmen	80.000.000,00		0
8. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		561.400,00	140
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.632.744,84	8.993
davon aus verbundenen Unternehmen	1.543.357,04		6.532
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		58.909.738,12	31.855
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-242.954.776,75	-1.033.742
davon Abschreibungen	-242.087.957,75		-1.032.102
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-173.094.384,00		-1.032.102
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-39.235.395,88	-154.838
davon betreffend verbundene Unternehmen	-17.650.874,39		-38.405
13. Kursdifferenzen		-650,90	-921
14. Zwischensumme aus Z 7 bis 13 (Finanzergebnis)		-133.212.921,14	-1.121.477
15. Ergebnis vor Steuern		-149.010.133,32	-1.160.904
16. Steuern vom Einkommen		32.917.874,26	17.975
davon latente Steuern	0,00		-5.924
davon Erträge aus Steuergutschriften und aus der Auflösung von nicht bestimmungsgemäß verwendeten Steuerrückstellungen	21.980.377,94		26.066
17. Jahresfehlbetrag		-116.092.259,06	-1.142.930
18. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Gebundene		0,00	0
b) Nicht gebundene		179.649.598,12	1.202.930
19. Gewinnvortrag Vorjahr		1.442.660,94	0
20. Bilanzgewinn		65.000.000,00	60.000

ANHANG

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (IMMOFINANZ) zum 31. Dezember 2016 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.

Am 1. Dezember 2015 wurde in der 22. ordentlichen Hauptversammlung beschlossen, die Satzung der IMMOFINANZ in § 23 dergestalt zu ändern, dass für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet wird und ab 1. Jänner 2017 das Geschäftsjahr vom 1. Jänner eines jeden Jahres bis zum 31. Dezember läuft. Im vorliegenden Jahresabschluss umfasst die laufende Gewinn- und Verlustrechnung infolge der Umstellung des Bilanzstichtages nur einen Zeitraum von 8 Monaten, wohingegen die dargestellte Vergleichsperiode einen Zeitraum von 12 Monaten (1. Mai 2015 bis 30. April 2016) umfasst. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des laufenden Jahres mit jenen des Vorjahres ist daher nicht gegeben.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern.

Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses grundsätzlich beibehalten; hinsichtlich der Änderung durch das RÄG 2014 wird auf die nachfolgenden Darstellungen verwiesen.

Die Vorjahresbeträge sind hinsichtlich der Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung an die geänderten Vorgaben des RÄG 2014 angepasst worden. Dies betrifft insbesondere Umgliederungen von sonstigen Erlösen zu den Umsatzerlösen sowie die geänderte Darstellung des Anlagespiegels.

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.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die bisher angewandten Bewertungsmethoden wurden mit Ausnahme der Änderungen aufgrund der erstmaligen Anwendung des RÄG 2014 beibehalten; diese Änderungen betreffen insbesondere:

- > Zuschreibungen zu Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, werden nunmehr generell bei Wegfall der Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung bzw. bei einer Wertaufholung vorgenommen. Die Zuschreibung kann maximal bis zum Wert der fortgeschriebenen Anschaffungskosten erfolgen. Dabei wurde gemäß § 124b Z 270 EStG für die zum 30. April 2016 unterlassene Zuschreibung (TEUR 2.163) eine steuerliche Zuschreibungsrücklage gebildet, die gemäß § 906 Abs 32 UGB als passiver Rechnungsabgrenzungsposten erfasst und entsprechend diesen steuerlichen Bestimmungen aufgelöst wird.
- > Latente Steuern werden gemäß den geänderten gesetzlichen Bestimmungen ab 1. Mai 2016 erfasst. Der zum 1. Mai 2016 gemäß der Gesamtdifferenzenbetrachtung (i.e. Saldierung von aktiven und passiven Standunterschieden) ermittelte passivische Saldo betrug TEUR 30.089. In Höhe des nach der Gesamtdifferenzenbetrachtung ermittelten Saldos wird das Wahlrecht zum Ansatz von aktiv latenten Steuern auf Verlustvorträge ausgeübt, wobei hier die 75%ige Verlustverwertungsgrenze berücksichtigt wird.
- > Im Rumpfgeschäftsjahr wurde die Rückstellungsberechnung der verwerteten negativen Steuerergebnisse gemäß AFRAC-Stellungnahme 30 RZ 55 angepasst. Der Stand der Rückstellung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 3.711.261,27. Die Veränderung der Rückstellung ist im Wesentlichen auf die neue Berechnungsmethode zurückzuführen.

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Die Abschreibung der Zugänge und Abgänge des laufenden Rumpfgeschäftsjahres 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 (exklusive jene an der CA Immo Gruppe) 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 für jede Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ wider.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

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, analog zur Beteiligungsbewertung. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Wertpapiere und Anteile im Umlaufvermögen sind zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung einer Abschreibung gemäß § 207 UGB, bewertet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

Verbindlichkeiten werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche der Mitarbeiter gebildet. Sie werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19 unter Zugrundelegung des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Berücksichtigung eines zum Bilanzstichtag gültigen Rechnungszinssatzes gebildet.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Steuerumlagenvereinbarung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

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 Rumpfgeschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen werden oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der Verlusthistorie der IMMOFINANZ lagen keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass weder zum 1. Mai 2016 noch zum 31. Dezember 2016 über die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen zu entscheiden war.

Der bei der erstmaligen Anwendung nach der oben beschriebenen Gesamtdifferenzenmethode zum 1. Mai 2016 ermittelte passive Unterschiedsbetrag betrug EUR 30.089.026,17. Dieser passive Unterschiedsbetrag wurde mit aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge unter Beachtung der 75%igen Verlustverwertungsgrenze in Höhe von EUR 22.566.769,63 verrechnet, sodass insgesamt zum 1. Mai 2016 bei Anwendung des gültigen Körperschaftsteuersatzes von 25% eine Rückstellung für passiv latente Steuern in Höhe von EUR 1.880.564,14 aufwandswirksam zu erfassen war.

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
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 die Abschreibung der 100%igen Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 51.969.603,00 und die Abschreibung der 100%igen Tochter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 121.116.788,00 zurückzuführen.

Die Gesellschaft hält zum 31. Dezember 2016 Anteile an der BUWOG AG in Höhe von EUR 153.925.842,33 (VJ: TEUR 387.574) im Anlagevermögen.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 hat die IMMOFINANZ ihre Anteile an der BUWOG Gruppe um 18,59% verringert. Es wurden 18.542.434 Stück Aktien der BUWOG AG am 9. Juni 2016 an die SAPINDA Group mit Sitz in Amsterdam, London und Luxemburg verkauft. Der Preis je Aktie betrug EUR 19,35 und führte zu einem Gesamtpreis von EUR 358,7 Mio. Der von der IMMOFINANZ gehaltene Anteil an der BUWOG AG reduziert sich damit auf 9,98%. Die verbleibenden 9.962.347 Stück Aktien der BUWOG AG sind für die anteilige Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen vorgesehen.

Mit Wirkung vom 2. August 2016 hat die IMMOFINANZ 25.690.163 Stück Inhaberaktien sowie 4 vinkulierte Namensaktien (Golden Shares) an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) erworben und hält an ihr infolgedessen einen Kapitalanteil von rund 26%. Dieses Aktienpaket vermittelt der IMMOFINANZ einen maßgeblichen Einfluss über den Konzern (CA Immo Gruppe), dessen Mutterunternehmen die CA Immo ist. Durch die Golden Shares wird die Entsendung von bis zu vier Mitgliedern in den Aufsichtsrat der CA Immo ermöglicht – diese Entsendungsrechte hat die IMMOFINANZ im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auch ausgeübt.

Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten für die CA-Immo-Aktien betrugen EUR 608.890.573,75 (EUR 23,70 je Aktie). Der von der Wiener Börse veröffentlichte Schlusskurs zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 17,47 und lag damit unter den Anschaffungskosten je Aktie. Zum 31. Dezember 2016 wurde die Beteiligung in Höhe von EUR 68.993.573,75 abgewertet, als Bewertungsmaßstab wurde der Börsenkurs inklusive Zuschläge für die Bewertung derartiger Aktienpakete sowie für das Vorliegen der Golden Shares herangezogen. Der Buchwert des Beteiligungsansatzes an der CA Immo Gruppe beträgt zum 31. Dezember 2016 somit EUR 539.897.000,00.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001).

Bestand, Erwerb und Einziehung von eigenen Aktien

Zum 30. April 2016 betrug der Bestand an eigenen Aktien der IMMOFINANZ 10.000.000 Stück mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 10.000.000,00. Der Bestand hat sich zum 31. Dezember 2016 geringfügig um 27 Stück auf 9.999.973 Stück reduziert. Die 27 Stück Aktien wurden im September 2016 zur Bedienung einer Wandlung der Wandelanleihe 2018 ausgegeben. Der Bestand an eigenen Aktien entspricht 1,02% des Grundkapitals der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016. Die Aktien hält die 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

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

Die Hauptversammlung vom 29. September 2016 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft von bis zu 10% des Grundkapitals, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre ist dabei möglich.

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

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 30. September 2014 hat den Vorstand bis zum 29. Jänner 2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 225.790.537,00 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Bezugsrechtsausschluss ausgenutzt werden; und zwar bei einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zum Ausnutzungszeitpunkt sowie bei Sacheinlagen, Mehrzuteilungsoption oder Ausgleich von Spitzenbeträgen. Das genehmigte Kapital darf unter Ausschluss der Bezugsrechte von bis zu 20% des Grundkapitals ausgenutzt werden. Auf diese Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die aufgrund einer während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind.

UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen

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:

	31. Dezember 2016 EUR	30. April 2016 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	492.093.652,55	464.816
Wertberichtigungen zu Forderungen Direktdarlehen	-113.208.457,91	-108.051
Forderungen zu Treuhanddarlehen gegenüber der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	27.119.895,08	26.709
Wertberichtigungen zu Forderungen Treuhanddarlehen	-22.095.969,59	-23.780
Forderungen aus Leistungsverrechnung	33.625.466,61	52.558
Wertberichtigung zu Forderungen aus Leistungsverrechnungen	-314,14	-1.184
Forderungen aus Steuermulden	14.632.283,01	24.537
Sonstige	25.514,19	22
Gesamt Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	432.192.069,80	435.628

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 224 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 22.400.000,00 (VJ: TEUR 22.400) und 1.570.312 Stück Wandelanleihen 2018 mit einem Nominale von EUR 6.469.685,44 (VJ: TEUR 6.470).

Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten umfasst im Rumpfgeschäftsjahr zahlungswirksame Aufwendungen, die das Folgejahr betreffen, wie zum Beispiel für Finanzmarktaufsicht, Versicherungen, Flüge, Wartungen und Lizenzen.

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt EUR 975.955.651,00 (VJ: TEUR 975.956) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 31. Dezember 2016	Grundkapital EUR 31. Dezember 2016	Stück 30. April 2016	Grundkapital EUR 30. April 2016
Inhaberaktien	975.955.651	975.955.651,00	975.955.651	975.955.651,00
Summe	975.955.651	975.955.651,00	975.955.651	975.955.651,00

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2016 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	31. Dezember 2016	30. April 2016
Grundkapital	975.955.651,00	975.955.651,00
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	1.048.104.309,38	1.048.104.307,28
2) Nicht gebundene	458.398.916,39	638.048.514,51
Bilanzgewinn	65.000.000,00	60.000.000,00
Eigenkapital	2.547.458.876,77	2.722.108.472,79

Kapitalrücklagen

Die Rücklagen der IMMOFINANZ beinhalten gebundene Kapitalrücklagen aus Kapitalerhöhungen gemäß § 229 Abs. 2 Z 1 UGB sowie der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern in Höhe von EUR 3,8 Mio. (VJ: EUR 22,7 Mio.), Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (VJ: EUR 0,8 Mio.).

VERBINDLICHKEITEN

Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2016 hat die IMMOFINANZ zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 557,4 Mio. zu einem Buchwert von EUR 575,9 Mio. aushaftend.

Die beiden Wandelanleihen berechtigen die Inhaber jeweils zur Wandlung in eine Kombination aus Aktien der IMMOFINANZ sowie der BUWOG AG.

Wandelanleihe 2007–2017

Infolge der in der 23. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,06 je Aktie sowie aufgrund der in der 3. ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,69 je Aktie wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ emittierten Wandelschuldverschreibungen angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2007–2017 mit einem Nominale i.H.v. EUR 100.000 pro Stück zur Wandlung in 12.909,75 Aktien der IMMOFINANZ (VJ: 12.547,05 Aktien) und 718,10 Aktien der BUWOG AG (VJ: 691,44 Aktien).

Zum 31. Dezember 2016 ist – unverändert zum Vorjahr – noch ein Nominale i.H.v. EUR 43,8 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 19. November 2017 getilgt werden, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaften erfolgen. Die IMMOFINANZ hält noch nicht eingezogene zurückgekauftete Wandelanleihe 2007–2017 im Gesamtnominale von EUR 22,40 Mio.

Wandelanleihe 2011–2018

Infolge der in der 23. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,06 je Aktie sowie aufgrund der in der 3. ordentlichen Hauptversammlung der BUWOG AG beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,69 je Aktie wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ emittierten Wandelschuldverschreibungen angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2011–2018 mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück zur Wandlung in 1,1908 Aktien der IMMOFINANZ (VJ: 1,1573 Aktien) und 0,0649 Aktien der BUWOG AG (VJ: 0,0629 Aktien).

Die Wandelanleihe 2011–2018 hat zum 31. Dezember 2016 ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 513,60 Mio. (VJ: EUR 513,60 Mio.). Im Rupfgeschäftsjahr 2016 wurde für 24 Stück mit einem Nominale von EUR 98,88 das Wandlungsrecht ausgeübt. Die IMMOFINANZ hat hierfür 27 Stück Aktien der IMMOFINANZ und 1 Aktie der BUWOG AG geliefert. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 8. März 2018 getilgt werden, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaften erfolgen. Die IMMOFINANZ hält noch nicht eingezogene zurückgekauftete Wandelanleihe 2011–2018 im Gesamtnominale von EUR 6,5 Mio.

Unternehmensanleihe

Weiters enthält dieser Posten eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 100,0 Mio. (VJ: EUR 100,0 Mio.), einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 5,25%, welche im Juli 2012 gegeben wurde.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bausparkasse in Höhe von EUR 24.616.807,03, mit einer Restlaufzeit von über fünf Jahren, sowie einen Kredit gegenüber der Deutschen Bank UK in Höhe von EUR 210.000.000,00, mit einer Restlaufzeit von unter fünf Jahren.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.065.728.209,01 (VJ: TEUR 935.330), davon haben EUR 62.051.601,82 (VJ: TEUR 65.578) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 602.410,12 (VJ: TEUR 3.081) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 289.761,06 (VJ: TEUR 355), welche im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Es wurden von der IMMOFINANZ zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ, 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, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ 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 Tochtergesellschaften (in geringem Umfang auch für ehemalige Tochtergesellschaften) zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 14.006.249,91 (VJ: TEUR 139.688). Die IMMOFINANZ hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 125.700.000,00 (VJ: TEUR 229.807) übernommen.

	31. Dezember 2016 EUR	30. April 2016 TEUR
Bürgschaften für Bankkredite	14.006.249,91	139.688
Sonstige Haftungsverhältnisse	125.700.000,00	229.807
Summe	139.706.249,91	369.495
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	139.706.249,91	369.495
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0,00	0,00

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ 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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ in Höhe von EUR 27.606.639,74 (VJ: TEUR 41.127) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Weiters wurde für das Wirtschaftsjahr 2015/16 eine Nachverrechnung für die Kostenumlage in Höhe von EUR 282.947,78 fakturiert. Im Rumpfwirtschaftsjahr wurden Umsätze aus Konzernverrechnungen in Höhe von EUR 49.532.414,21 mit einem bestehenden Darlehen aufgerechnet.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 11.352.266,13 (VJ: TEUR 24.349) vorgenommen.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Provisionen an Dritte und Lizenzgebühren in Höhe von EUR 8.948.725,54 (VJ: TEUR 306), Beratungsaufwand in Höhe von EUR 2.760.888,80 (VJ: TEUR 26.823), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 1.603.811,04 (VJ: TEUR 2.598) sowie Werbeaufwand in Höhe von EUR 2.607.542,47 (VJ: TEUR 2.637).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ verwiesen (www.IMMOFINANZ.com/de/investor-relations/berichte/).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 ein Betrag in Höhe von EUR 260.939,38 rückgestellt.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

In der Position „Erträge aus Beteiligungen“ wird die Dividende 2016 der BUWOG AG in Höhe von EUR 6.874.019,43 (VJ: TEUR 24.240) und eine Dividende der 100%igen Tochter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 80.000.000,00 (VJ: TEUR 0) ausgewiesen.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 411.036,83 (VJ: TEUR 1.420), Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 8.239.568,52 (VJ: TEUR 26.694) sowie Zinserträge aus den Wandelanleihen in Höhe von EUR 882.262,73 (VJ: TEUR 1.420). Die Zinserträge aus Treuhanddarlehen wurden in Höhe von EUR 160.768,56 (VJ: TEUR 306) und die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 6.946.479,75 (VJ: TEUR 21.276) wertberichtigt.

ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON UND DER ZUSCHREIBUNG ZU FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens beinhalten den Gewinn aus dem Verkauf von insgesamt 15,1 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG in Höhe von EUR 58.909.738,12 (VJ: TEUR 31.845).

AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 173.094.384,00 (VJ: TEUR 1.032.102) sowie auf Anteile an assoziierten Unternehmen in Höhe von EUR 68.993.573,75 (VJ: TEUR 0) vorgenommen, siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 17.650.874,39 (VJ: TEUR 38.405) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Anleihen in Höhe von EUR 19.375.485,13 (VJ: TEUR 29.335) enthalten.

STEUERN VOM EINKOMMEN

Der Posten „Steuern vom Einkommen“ setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2016 EUR	30. April 2016 TEUR
Körperschaftsteuer	0,00	-359
Körperschaftsteuer Vorjahre	0,00	-65
KESt Vorperioden	-13.952,76	-76
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	46.170,50	4
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-86.676,36	-310
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	-73.990,46	-1.358
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	14.125.248,12	25.852
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	685.788,54	169
latenter Steueraufwand	-5.755.836,33	0
latenter Steueraufwand aperiodisch	-8.711.645,06	0
latenter Steuerertrag	7.636.400,46	0
latenter Steuerertrag aperiodisch	6.831.080,93	0
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	18.215.453,06	-5.924
Bildungsprämie	19.833,62	41
Summe	32.917.874,26	17.975

Im Steuerertrag des Rumpfgeschäftsjahres sind unter anderem aperiodische Effekte in Höhe von EUR 599.112,18 enthalten, die aus den nunmehr vorliegenden Körperschaftsteuerbescheiden bzw. Körperschaftsteuererklärungen der Gruppenmitglieder der Jahre 2009 bis 2015 resultieren. Daraus ergeben sich keine materiellen Folgeauswirkungen.

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31. Dezember 2016 EUR	1. Mai 2016 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-51.118,55	-22
Sachanlagevermögen	-104.582,24	-68
Beteiligungen	40.104.237,13	-32.780
Abfertigungsrückstellungen	66.928,44	67
Geldbeschaffungskosten	3.420.456,90	2.504
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	177.848,85	210
Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung	43.613.770,53	-30.089
zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	0,00	22.567
abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-43.613.770,53	0
Summe	0,00	-7.522
davon 25% KöSt = Stand passive latente Steuern	0,00	-1.881

Die passiven latenten Steuern entwickelten sich im Rumpfwirtschaftsjahr 2016 wie folgt:

	EUR
Stand am 1. Mai 2016	-1.880.564,14
erfolgswirksame Veränderung	1.880.564,14
Stand am 31. Dezember 2016	0,00

Die aktiven latenten Steuern wurden nur in Höhe der passiven latenten Steuern gebildet. Somit sind zum 31. Dezember 2016 in der Bilanz keine latenten Steuern ausgewiesen.

5. Sonstige Angaben

ANGABEN ZU DEN GRÖSSENMERKMALEN GEM. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 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 Gruppenträgerin 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 in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlustes 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.

Der Stand der Rückstellung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder zum 31. Dezember 2016 beträgt EUR 3.711.261,27.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM SINNE DES § 238 Z 12 UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Rumpfgeschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die IMMOFINANZ 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. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und –berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ 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.

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ 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 Development 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, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

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.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende 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 auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (interest coverage ratio, debt service coverage ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-Value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilienteilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

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 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 rund 50,00% angestrebt.

RECHTSSTREITIGKEITEN

In diesem Kapitel wird im Wesentlichen der Status jener Verfahren dargestellt, die ihren Ursprung in den Jahren vor 2009 haben und auf Klagen von (ehemaligen) Aktionären basieren bzw. im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit der Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG i.A.*) bzw. früheren Vorstandsmitgliedern des Konzerns stehen. Die angeführten Streitwerte beinhalten teilweise idente Sachverhalte und sind daher nicht einfach addierbar.

Nach Einschätzung der voraussichtlichen Verfahrensausgänge wurden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten und Rückstellungen für Prozesskosten in ausreichender Höhe bilanziert. Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen der IMMOFINANZ wird auf das Kapitel 7.3.1 im Konzernabschluss verwiesen.

Anlegerverfahren

Die IMMOFINANZ hat so gut wie alle Anlegerverfahren außergerichtlich beendet und damit für Rechtssicherheit gesorgt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2016 liegt der Streitwert der noch offenen Anlegerverfahren bei lediglich rund EUR 850.000,00 (VJ: EUR 7 Mio.).

Verfahren gegen frühere Organe

Die IMMOFINANZ bzw. die Aviso Zeta i.A. führen Klagen gegen einige frühere Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder, die ihr Mandat in den Jahren vor 2009 ausgeübt haben.

Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 sind die gerichtlichen Auseinandersetzungen mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Mag. Norbert Gertner mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. September 2016 im Vergleichsweg bereinigt worden.

Im März 2011 brachte die IMMOFINANZ Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST ein. Die erste Verhandlung fand im September 2011 statt, danach wurde das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte mittlerweile eine Verurteilung von zwei der drei im Zivilverfahren Beklagten. Dem IMMOFINANZ-Konzern wurden vom Gericht insgesamt EUR 11 Mio. zugesprochen. Erste Teilzahlungen erfolgten bereits, das Zivilverfahren ist mittlerweile fortgesetzt und auf die noch offenen Beträge eingeschränkt worden.

Mit einer im September 2011 eingebrachten Klage macht die IMMOFINANZ Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen im Zusammenhang mit Zahlungen geltend, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Das Verfahren ist in erster Instanz anhängig.

Im Jahr 2013 brachten IMMOFINANZ und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (frühere IMMOEAST AG) eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10 Mio. Schadenersatz ein. Dieses Verfahren ist ebenfalls in erster Instanz anhängig.

Darüber hinaus wurde die Aviso Zeta i.A. von zwei ehemaligen Vorstandsmitgliedern auf Abfertigungsansprüche geklagt.

Ende 2012 hat die Aviso Zeta i.A. zudem drei ehemalige Vorstandsmitglieder der Constantia Privatbank auf Schadenersatz und Feststellung geklagt, um sich für allfällige Fehlberatungen im Zusammenhang mit Aktienkäufen regressieren zu können. Mittlerweile konnte mit einem dieser Vorstandsmitglieder ein Vergleich abgeschlossen werden. Der Aviso Zeta i.A. ist eine entsprechende Zahlung zugeflossen. Mit den beiden anderen ehemaligen Vorstandsmitgliedern werden ebenfalls Gespräche über eine außergerichtliche Lösung geführt.

Überprüfung des Umtauschverhältnisses bei der Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ

Aus der Verschmelzung der IMMOFINANZ mit der IMMOEAST AG im Jahr 2010 ist ein Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses anhängig. Angesichts der langen Verfahrensdauer und der damit bestehenden Rechtsunsicherheit prüft die IMMOFINANZ derzeit Möglichkeiten zur vergleichsweisen Bereinigung des Verfahrens.

* Die Gesellschaft befindet sich seit 31. Dezember 2016 in Abwicklung.

Die IMMOFINANZ wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST wurden dabei gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ gewährt. Nach Anträgen von Aktionären beider Gesellschaften hat das Handelsgericht Wien ein Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§§ 225c ff AktG) eröffnet und ein Gremium eingesetzt. Dieses 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 die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind.

In seinem Gutachten vom 21. August 2015 bestätigt der Gutachter die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses nach der zugrunde gelegten Net-Asset-Value-Methode (NAV-Bewertung): „*Die Feststellung des Umtauschverhältnisses nach der durchgeführten Plausibilitätsprüfung entspricht mit großer Wahrscheinlichkeit der Sach- und Rechtslage.*“ Bei der zur Plausibilisierung des Umtauschverhältnisses herangezogenen Ertragswertmethode (DCF-Methode) sieht der Sachverständige eine Inkonsistenz, die sich auf den Kapitalisierungszinssatz bezieht.

Im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurden zu diesem Gutachten von den Parteien Stellungnahmen eingebracht und ergänzende Fragen gestellt. In der vom Sachverständigen zu den Fragen vorgelegten Ergänzung des Gutachtens vom November 2016 sind die Ergebnisse des Gutachtens bestätigt worden. Das Gremium hat sich zur geplanten weiteren Vorgangsweise noch nicht geäußert.

Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren wirken zugunsten aller Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Falls Zuzahlungen festgesetzt werden, erhalten die Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen in Höhe von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungstichtag (28. April 2010). Die IMMOFINANZ hat allerdings auch beantragt, statt barer Ausgleichszuzahlungen weitere Aktien gewähren zu können.

Ob Zuzahlungen einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und wenn in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

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 Beteili- gungsverwaltung GmbH, Wien	30. April 2016	100%	2.823.485.092,67	EUR	-659.268.699,53 EUR
IMMOWEST Immobilien Anla- gen GmbH, Wien	30. April 2016	100%	171.457.947,16	EUR	-42.226.889,24 EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2015	49%	4.167.865,14	EUR	4.046.865,14 EUR
GENA NEUN Beteiligungsver- waltung GmbH, Wien	31. Dezember 2015	100%	6.359,36	EUR	-3.640,64 EUR
Immoeast Acquisition & Ma- nagement GmbH, Wien	30. April 2016	100%	33.469,07	EUR	-1.530,93 EUR
CA Immobilien Anlagen AG	31. Dezember 2016	26%	2.191.290.544,17	EUR	273.527.737,69 EUR

DURCHSCHNITTliche ZAHL DER ARBEITNEHMER

	31. Dezember 2016	30. April 2016
Angestellte	195	247
Gesamt	195	247

VERPFLICHTUNGEN AUS DER NUTZUNG VON IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN SACHANLAGEN

	31. Dezember 2016 EUR	30. April 2016 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	1.899.248,55	2.522
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	8.946.726,86	8.976

ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der IMMOFINANZ sind:

VORSTAND:

Dr. Oliver Schumy – Chief Executive Officer (bestellt ab 1. März 2015; CEO ab 1. Mai 2015)

Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer (bestellt ab 1. Mai 2014)

Mag. Stefan Schönauer – Chief Financial Officer (bestellt ab 11. März 2016)

Die Mitglieder des Vorstands haben im Rumpfgeschäftsjahr 2016 Vergütungen in Höhe von EUR 1,83 Mio. (VJ: EUR 2,22 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 28.031,80 (VJ: TEUR 34) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 102.857,14 (VJ: TEUR 215) geleistet.

AUFSICHTSRAT:

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J.M. van Ommen, MBA – Mitglied

Mag. Horst Populorum – Mitglied

KR Wolfgang Schischek – Mitglied

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Mag. Mark Anthony Held (bis 6. Dezember 2016)

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair

Werner Ertelthalner (seit 2. August 2016)

Carmen Balazs (bis 2. August 2016)

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 12. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine Wandlungseinladung an die Inhaber der mit 4,25% verzinsten Wandelanleihe 2011–2018 ausgesprochen, diese in Aktien der IMMOFINANZ und in Aktien der BUWOG AG umzutauschen bzw. (alternativ dazu) für die Aktien der BUWOG AG einen entsprechenden Geldbetrag zu erhalten. Die Wandlungseinladung verfolgte u.a. den Zweck, die Kapitalstruktur weiter zu optimieren und den Finanzierungsaufwand nachhaltig zu senken. Das in der Folge von 43,4% der Inhaber entsprechend gelegte Angebot zur incentivierten Wandlung wurde von der IMMOFINANZ am 19. Jänner 2017 zur Gänze angenommen. Das aushaftende Nominale der Wandelanleihe 2011–2018 reduzierte sich dadurch von EUR 515,1 Mio. auf EUR 291,2 Mio. Im Rahmen der incentivierten Wandlung wurde ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 219,8 Mio. gegen 63.532.467 Stück neu ausgegebene Aktien der IMMOFINANZ, 802.219 Stück Aktien der BUWOG sowie einen Geldbetrag i.H.v. EUR 58,7 Mio., der einem Gegenwert von 2.660.377 Aktien der BUWOG AG entspricht, umgetauscht. Darüber hinaus wurde eine Prämie i.H.v. EUR 52,9 Mio. bezahlt.

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit 2,0% verzinsten Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Die Wandelanleihe 2017-2024 berechtigt zur Wandlung in 124.180.003 Stück Aktien der IMMOFINANZ. Der Kupon reduziert sich um 50 Basispunkte, wenn die IMMOFINANZ ein Investment-Grade-Rating von S&P, Moody's oder Fitch er- und behält. Der Wandlungspreis wurde mit EUR 2,3933 pro Aktie festgelegt. Das Wandlungsrecht kann ab dem 6. März 2017 bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden. Die Wandelanleihe 2017–2024 ist weiters mit einer Put-Option zum Nominale inklusive aufgelaufener Zinsen am 24. Jänner 2022 ausgestattet. Unter bestimmten Voraussetzungen hat die IMMOFINANZ ab Februar 2022 das Recht, die Wandelanleihe 2017–2024 vorzeitig zur Gänze zu tilgen. Sie ist darüber hinaus mit einer Change-of-Control-Klausel ausgestattet, die den Inhabern bei einem Kontrollwechsel eine Kündigung ermöglicht; für den Fall der Verschmelzung mit der CA Immo Gruppe bleibt sie mit einem angepassten Wandlungspreis bestehen. Die Emission der Wandelanleihe diente teilweise der Finanzierung der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018, zur Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten sowie für allgemeine Unternehmenszwecke.

Mit Wirkung zum 6. Februar 2017 hat die IMMOFINANZ im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens insgesamt 4.484.698 Stück Aktien der BUWOG AG um EUR 21,76 pro Aktie verkauft. Der Verkaufserlös betrug damit insgesamt EUR 97,6 Mio. Die verbleibenden rund 4,7 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG sind als Lieferaktien für eine etwaige (anteilige) Bedienung der Wandelanleihen 2007-2017 und 2011-2018 vorgesehen. Mit Wirkung vom 6. März 2016 legte dann Dr. Oliver Schumy sein Mandat als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG zurück. Die IMMOFINANZ übt seither keinen maßgeblichen Einfluss mehr auf die BUWOG Gruppe aus.

Am 14. März 2017 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. September 2016 gemäß § 65 (1) Z 8 AktG ein weiteres Rückkaufprogramm für eigene Aktien durchzuführen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 20,0 Mio. Stück Aktien der IMMOFINANZ, was rund 1,92% der Gesamtzahl an nennwertlosen Stückaktien (nach Durchführung der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018) entspricht. Das Rückkaufprogramm für eigene Aktien läuft längstens bis 31. März 2018. Als Preisobergrenze wurde das Minimum aus EUR 2,92 pro Aktie und einem Preis, der 15,0 % über dem nach den jeweiligen Handelsvolumina gewichteten, aus den Schlusskursen der vorangegangenen 10 Handelstage an der Wiener Börse errechneten Durchschnittskurs liegt, festgelegt. Die Preisuntergrenze beträgt EUR 1,00 pro Aktie.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn des Rumpfgeschäftsjahres 2016 beträgt EUR 65.000.000,00. Für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 ist eine Dividende in Höhe von EUR 62.369.287,08 (EUR 0,06 pro Aktie) geplant. Der restliche Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wien, am 31. März 2017

Der Vorstand der IMMOFINANZ



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Werte in EUR	Stand 1. Mai 2016	Zugänge	Abgänge	Umbu- chun- gen	Stand 31. Dezember 2016
1. Markenrechte und Software	1.644.796,57	15.500,00	0,00	0,00	1.660.296,57
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.644.796,57	15.500,00	0,00	0,00	1.660.296,57
1. Bauten auf fremdem Grund	1.762.050,50	0,00	365.879,81	0,00	1.396.170,69
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.779.893,08	321.464,95	306.651,27	0,00	1.794.706,76
Sachanlagen	3.541.943,58	321.464,95	672.531,08	0,00	3.190.877,45
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.555.826.783,99	22.500,00	0,00	0,00	5.555.849.283,99
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	5.887.348,75	0,00	0,00	5.887.348,75
3. Beteiligungen	388.424.038,79	608.913.846,95	233.671.469,66	0,00	763.666.416,08
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Eigene Anteile	0,00	56,43	56,43	0,00	0,00
Finanzanlagen	5.945.251.522,04	614.823.752,13	233.671.526,09	0,00	6.326.403.748,08
Summe Anlagevermögen	5.950.438.262,19	615.160.717,08	234.344.057,17	0,00	6.331.254.922,10

Kumulierte Abschreibungen

Werte in EUR	Stand 1. Mai 2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31. Dezember 2016
1. Markenrechte und Software	1.359.050,72	108.129,71	0,00	1.467.180,43
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.359.050,72	108.129,71	0,00	1.467.180,43
1. Bauten auf fremdem Grund	871.330,19	117.318,77	186.124,13	802.524,83
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.244.707,36	231.761,29	306.651,27	1.169.817,38
Sachanlagen	2.116.037,55	349.080,06	492.775,40	1.972.342,21
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.041.820.899,99	173.094.384,00	0,00	2.214.915.283,99
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	0,00	68.993.573,75	0,00	68.993.573,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	2.041.820.899,99	242.087.957,75	0,00	2.283.908.857,74
Summe Anlagevermögen	2.045.295.988,26	242.545.167,52	492.775,40	2.287.348.380,38

Buchwerte

Werte in EUR	31. Dezember 2016	30. April 2016
1. Markenrechte und Software	193.116,14	285.745,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	193.116,14	285.745,85
1. Bauten auf fremdem Grund	593.645,86	890.720,31
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	624.889,38	535.185,72
Sachanlagen	1.218.535,24	1.425.906,03
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.340.934.000,00	3.514.005.884,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.887.348,75	0,00
3. Beteiligungen	694.672.842,33	388.424.038,79
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Eigene Anteile	0,00	0,00
Finanzanlagen	4.042.494.890,34	3.903.430.622,05
Summe Anlagevermögen	4.043.906.541,72	3.905.142.273,93

Lagebericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2016

A. ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ ist eines der größten börsennotierten Immobilienkonzerne Österreichs mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, und das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns. Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien.

Die IMMOFINANZ notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2016 waren 975.955.651 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 1,853 per 31. Dezember 2016 rund EUR 1,81 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ befinden sich überwiegend im Streubesitz. Die größten Einzelaktiönäre sind die Fries-Gruppe mit 7,2% (69.781.813 Aktien), CA Immo (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH) mit 5,6% (54.805.566 Aktien) sowie die Erste Asset Management mit 4% (39.072.110 Aktien).

B. TÄTIGKEIT

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit der neuen internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte („Big 7“-Städte) in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 62,7% des Portfoliowerts bzw. 56,4% der Bestandsmieteinnahmen im Rumpfgeschäftsjahr 2016. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 31,6% des Portfoliowerts bzw. 43,6% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

C. GESCHÄFTSVERLAUF

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Bilanzsumme beträgt EUR 4.542.501.442,75. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 147.339.837,18 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Kauf von Aktien der CA Immo und der Aufnahme eines Kredites zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 56,08% (VJ: 61,93%).

Ertragslage

Der im Rumpfgeschäftsjahr 2016 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR -116.092.259,06 (2015/16: TEUR -1.142.930). Dies ist im Wesentlichen auf die Abwertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes beträgt TEUR 11.842 (VJ: TEUR -12.202). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 46.412 (VJ: TEUR -65.555). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -348.749 (VJ: TEUR 483.805). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 314.178 (VJ: TEUR -43.453) und beruht im Wesentlichen auf der Aufnahme eines Kredites.

	2016R TEUR	2015/2016 VJ in TEUR
Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag	-116.092	-1.142.930
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	457	817
Abschreibungen auf Finanzanlagen	242.088	1.032.102
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	180	6
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-58.910	-31.855
Veränderung Forderungswertberichtigungen	3.456	34.818
Auflösung Rückstellungen	-1.646	0
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	18.625	34.633
Unbare Steuerumlage	-32.286	0
Unbare Zuschreibung Forderungen	703	0
Veränderung der Forderungen	-8.196	43.372
Veränderung der Verbindlichkeiten	-170	-10.814
Veränderung der Rückstellungen	-1.873	-25.740
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	78	36
Operativer Cashflow	46.412	-65.555
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-337	-307
Investitionen in Finanzanlagen	-614.824	-18.408
Forderungen Darlehen	-26.169	172.121
Rückkauf Wandelanleihe	0	0
Investition in Wandelanleihe	0	0
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	292.581	330.400
Summe	-348.749	483.805
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite und Anleihen	209.864	-358.049
Sonstige Anleihen	402	1.510
Verbindlichkeiten Darlehen	162.469	-73.913
Ausschüttungen	-58.557	0
Summe	314.178	-430.453
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	11.842	-12.202
Veränderung Finanzmittelbestand		
Am Anfang der Periode	14.493	26.695
Am Ende der Periode	26.335	14.493
Summe	11.842	-12.202

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien von 267 auf 143 gesenkt. Der starke Rückgang ist auf Verkäufe zurückzuführen. Damit einhergehend reduzierte sich die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien von 2,242 Mio. m² auf 1,770 Mio.m².

D. ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der IMMOFINANZ beträgt zum 31. Dezember 2016 EUR 975.955.651,00 (unverändert seit 30. April 2016) und ist in 975.955.651 (unverändert seit 30. April 2016) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Per Ende Jänner 2017 und somit nach Ende der Berichtsperiode betrug die Anzahl der Stimmrechte insgesamt 1.039.488.118. Diese Veränderung resultierte aus der von der Gesellschaft durchgeführten Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.532.467,00 bzw. 63.532.467 Stück stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien der IMMOFINANZ.

Zu den ausgegebenen Wandelanleihen wird auf die Angaben im Anhang des Einzelabschlusses Kapitel Verbindlichkeiten/Wandelanleihen verwiesen.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

Wandelanleihen

Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017, der Wandelanleihe 2018 sowie der Wandelanleihe 2024 (im Jänner 2017 emittiert) sind die Wandelanleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017, Wandelanleihe 2018 sowie der Wandelanleihe enthalten. Eine Verschmelzung mit einer im Sinne der Kontrollwechselbestimmungen der Anleihebedingungen nicht kontrollierten Gesellschaft (etwa der CA Immobilien Anlagen AG) gilt nicht als Kontrollwechsel. Im Fall der Verschmelzung der CA Immobilien Anlagen AG auf IMMOFINANZ bleiben die Wandlungsrechte der Wandelanleihen 2018 und 2024 unverändert; bei Verschmelzung von IMMOFINANZ auf CA Immobilien Anlagen AG werden die Wandlungsrechte gemäß dem Verschmelzungsverhältnis, wie in den Anleihebedingungen beschrieben, angepasst.

Unternehmensanleihe 2017

Jeder Inhaber der Unternehmensanleihe 2017 ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Voraussetzung hierfür ist, dass ein Kontrollwechsel erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der IMMOFINANZ führt, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen.

Investitionskredit („Margin Loan“)

Zur Finanzierung des Anteilerwerbs an der CA Immobilien Aktiengesellschaft hat die IMMOFINANZ einen Kreditvertrag („Margin Loan“) mit der Deutsche Bank AG, Zweigstelle London, über bis zu EUR 225 Mio. abgeschlossen. Im Falle eines Kontrollwechsels ist der Kreditgeber berechtigt, die aushaftenden Kreditbeträge zuzüglich aufgelaufener Zinsen fällig zu stellen. Das aushaftende Nominale per 31. Dezember 2016 beträgt EUR 210 Mio.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen könnten. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats 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 bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

Nach § 21 der Satzung der IMMOFINANZ 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 die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands.

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft bekannt gegebenen Informationen bestanden per 31. Dezember 2016 folgende Beteiligungen bzw. börsenrechtlich zurechenbare Stimmrechtsanteile, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen:

- Fries-Gruppe (Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH und Mitglieder der Familie Fries): 7,15%
- PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (CA Immobilien Anlagen AG zurechenbar): 5,62%
- Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen: 4,00%¹

Im Februar 2017 hat die Och-Ziff Capital Management Group LLC gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen einen zurechenbaren Stimmrechtsanteil von 5,08% bekannt gegeben.

E. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

F. ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

G. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOBERICHTERSTATTUNG

RISIKOMANAGEMENT

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit und Steuerung des IMMOFINANZ-Konzerns unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 sowie den Beginn des Geschäftsjahres 2017 als im Wesentlichen unverändert einzustufen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reporting-Systemen und einem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

STRUKTUR DES RISIKOMANAGEMENTS

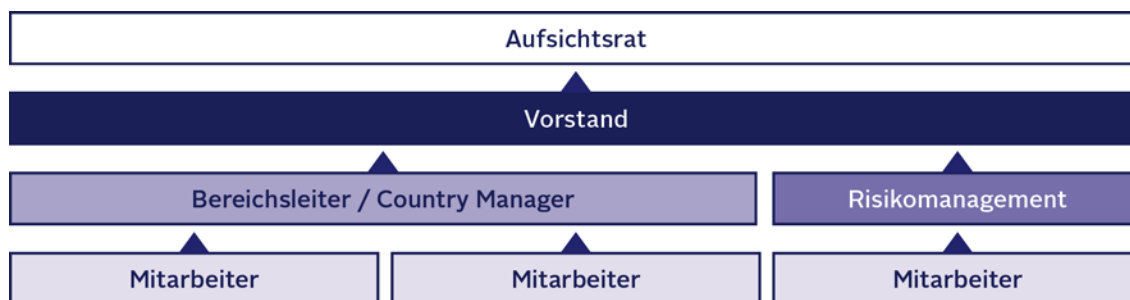
Ziel des Risikomanagements ist es, die vom Vorstand vorgegebene Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM², einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

¹ Die 4%-Meldeschwelle wurde nach Ende der Berichtsperiode per 20. Jänner 2017 unterschritten.

² Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management. www.coso.org

Verantwortungen und Berichtswege



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

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und geeigneten wirtschaftlichen Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Finanzvorstand sowie mindestens einmal pro Jahr an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess

Der erste Schritt im Risikomanagementprozess ist die Identifikation von Risiken. Jeder Mitarbeiter ist dafür verantwortlich, Risiken innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu identifizieren. Diese Risiken werden in einen Risikokatalog aufgenommen, bewertet und fließen in den Budgetierungsprozess ein. Im Zuge der Risikoberichterstattung findet auch eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Risiken statt.

Insofern dies angebracht ist, werden von den Bereichs- und Landesrisikomanagern Frühwarnindikatoren, wie z.B. Besucherzahlenmessungen oder Mieterbefragungen, etabliert.

Die identifizierten Risiken werden je nach Art und potenzieller Auswirkung gesteuert und, wenn möglich, vermieden oder unmittelbar bewältigt. Risiken, bei denen dies nicht möglich ist, werden mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen gemindert, auf Dritte übertragen oder selbst getragen und laufend überwacht.

Im Zuge der regulären Risikokommunikation werden diese Risiken gesammelt an den Vorstand berichtet. Für akute wesentliche Risiken besteht eine unmittelbare Berichtspflicht.

Kategorisierung von Risiken

Die erfassten Risiken teilen sich in folgende Kategorien auf: Marktrisiko, immobilienpezifische Risiken sowie Unternehmens- und sonstige Risiken.

Im Folgenden werden die für den Konzern als wesentlich erachteten Risikofelder dargestellt sowie Maßnahmen zur Bewältigung der damit verbundenen Einzelrisiken beschrieben. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im Anhang ab Seite 229 ersichtlich.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte hängt von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien, die Ergebnisse, die Entwicklungspläne und die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Das Einzelhandelsportfolio in Moskau folgt einer anderen Marktdynamik als das übrige Immobilienportfolio der IMMOFINANZ und beeinflusst das Risikoprofil des Konzerns negativ. Deshalb soll vor der geplanten Verschmelzung mit der CA Immobilien Anlagen AG eine Abtrennung des russischen Portfolios im Wege eines Verkaufs oder einer Abspaltung erfolgen.

Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Wesentliche Markt- und immobilienpezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	Laufende Überprüfung des Vermietungsstandes, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten
	Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich terminierten Mietreduktionen
	Inflationsrisiko	Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	Nutzungseinschränkungen mindern Ertrag	Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus gewissen Regionen
	Verzögerungen bei der Erstvermietung	Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z.B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	Umfassende Analysetätigkeit & Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	Probleme mit General- oder Subunternehmern entstehen	Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
	Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfeldes oder infolge des sinkenden Ertrags der Immobilie	Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfolio-Optimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z.B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken:

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahme
Strategische Unternehmensrisiken	Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio	Sektorale und regionale Diversifikation
	Kapitalmarktbewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital	Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur
	Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar	Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement
Finanzielle Risiken	Siehe Anhang, ab Seite 229	
Rechtliche und steuerliche Risiken	Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen
	Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	IT-Risiken werden schlagend, z.B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation	Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum
	Umweltrisiken, wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder menschlich verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten.	Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken.
	HR-Risiken, wie Mitarbeiterfluktuation, führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen	Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme
	Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationschäden führen kann	Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter
Beteiligungsrisiken	Bewertungsschwankungen der BUWOG-Beteiligung	Laufende Beobachtung und Bewertung
	Bewertungsschwankungen der CA-Immob-Beteiligung und Risiken aufgrund der Fusion	Steuerungs-Komitee für die Fusion der beiden Unternehmen

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei.

Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2015) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 wurde neben der regulären Jahresabschlussprüfung keine gesonderte Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems durch den Abschlussprüfer durchgeführt. Diese ist für das Geschäftsjahr 2017 geplant.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukaufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 89,6%. Das entspricht einer Steigerung von 3,3 Prozentpunkten gegenüber dem 30. April 2016. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad dabei auf 87,3% (30. April 2016: 81,7%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland belief sich auf 93,0% (30. April 2016: 94,1%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Entwicklungsprojekte (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 379,0 Mio. (2015/16: EUR 410,0 Mio.), sowie die Immobilienvorräte von einem Buchwert von EUR 93,1 Mio. (2015/16: EUR 112,1 Mio.). Die offenen Baukosten betragen zum 31. Dezember 2016 EUR 39,3 Mio. (2015/16: EUR 74,0 Mio.).

UNTERNEHMENSRISEN UND SONSTIGE RISIKEN

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern, Informationssicherheit und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16 im Wesentlichen unverändert.

Aufgrund des Verkaufs der frei verfügbaren Aktien der BUWOG AG im 1. Quartal 2016R reduzierte sich das mit dieser Beteiligung verbundene Risiko im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015/16. Zum Bilanzstichtag hielt die IMMOFINANZ eine Beteiligung in Höhe von 10% an der BUWOG.

Am 2. August 2016 schloss die IMMOFINANZ den Kauf von 25.690.163 Stück Inhaberaktien sowie vier vinkulierten Namensaktien des CA Immobilien Anlagen AG ab und hält somit rund 26% der Unternehmensanteile. Dieser Erwerb war der erste Schritt zur geplanten Verschmelzung mit der CA Immo, aus der sich strategische, finanzielle und operationelle Risiken ergeben.

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler unterliegt die CA Immo sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in die einzelnen Prozessabläufe integriert. Die Eckpunkte im Rechnungslegungsprozess bestehen dabei aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt.

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

I. AUSBLICK

Im zurückliegenden Rumpfgeschäftsjahr hat die IMMOFINANZ ihr Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel weiter geschärft. Die klar definierten Marken – STOP SHOP und VIVO! für Einzelhandelsimmobilien sowie myhive für den Bürobereich – stehen für einen hohen Standardisierungsgrad und damit verbunden eine zusätzliche Erhöhung der Portfolioeffizienz. Im Geschäftsjahr 2017 liegt der Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur innerhalb dieser Assetklassen und Marken, der Effizienzsteigerung sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten – sowohl über Projektentwicklungen als auch über den Zukauf von Bestandsimmobilien. Die Erlöse aus Verkäufen von nicht strategischen Immobilien dienen der Finanzierung weiteren Wachstums.

Bestandsimmobilien und Projektentwicklung

Die Optimierung der Bewirtschaftung sowie Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen Anstieg des Vermietungsgrads, vor allem im Bereich der Büroimmobilien, zur Folge. Dieser Weg wird 2017 konsequent fortgesetzt werden. Angestrebt werden eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads sowie die laufende Verbesserung des Angebots für die Mieter. Für unsere Kernmärkte rechnen wir mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Auf Basis einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Im Bereich der Projektentwicklung erfolgt im laufenden Geschäftsjahr die Eröffnung eines VIVO! Einkaufszentrums in Polen sowie von drei STOP SHOPS in Serbien. Inklusive der Ende 2016 getätigten Zukäufe erhöht sich die Anzahl der STOP SHOP-Standorte damit auf 70 und jene der VIVO! Shopping Center auf zehn. Im Bürobereich werden das in Kooperation mit der RWTH Aachen errichtete Cluster Produktionstechnik sowie das myhive Metrooffice in Bukarest an die Mieter übergeben.

Geplante Verschmelzung mit CA Immo

Der im Jahr 2016 erfolgte Erwerb von rund 26% an der CA Immobilien Anlagen AG stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung dar. Die Portfolios beider Unternehmen ergänzen sich äußerst vorteilhaft, es ist daher mit erheblichen wertschaffenden Synergien aus dieser Transaktion zu rechnen. Die Hauptversammlungen, welche die Verschmelzung beschließen sollen, werden aus heutiger Sicht voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden.

Davor beabsichtigt die IMMOFINANZ, ihr russisches Portfolio, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und somit ein höheres Risikoprofil aufweist, zu verkaufen oder abzuspalten. Dies soll im Jahr 2017 erfolgen.

Finanzierung und Kapitalmarkt

Das Umfeld für Refinanzierungen von Immobilienfinanzierungen wird weiterhin positiv eingeschätzt. Auch im Bereich der Projektentwicklungen wird unverändert eine gute Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen erwartet. Hinsichtlich der in den Geschäftsjahren 2017 und 2018 auslaufenden Unternehmens- und Wandelanleihen wurde bereits Vorsorge getroffen: So wurde das Volumen der Wandelanleihe 2018 durch eine frühzeitige, incentivierte Wandlung deutlich reduziert und eine neue Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 begeben. Die Folgen sind eine Verbesserung des Kreditprofils und eine Reduktion der Finanzierungskosten. Die geplante Abtrennung des Russland-Portfolios wird zu einer weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur und der Finanzierungskosten führen.

Am Kapitalmarkt wurde die IMMOFINANZ wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 24. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 Eurocent je Aktie. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 ist ebenfalls die Zahlung einer entsprechenden Dividende geplant.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 31. März 2017 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden auf den Seiten 234 und 235 gezeigt.

Wien, am 31. März 2017

Der Vorstand der IMMOFINANZ



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2 zu Finanzanlagevermögen und Forderungen sowie unter Kapitel 3 unter Anlagevermögen und Forderungen)

Der Wert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 3.341 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 173 Mio außerplanmäßig abgeschrieben. Dies betrifft mit EUR 121 Mio die Beteiligung an der IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH und mit EUR 52 Mio die Beteiligung an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 432 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 18 Mio abgeschrieben.

Die Bewertung der Anteile an und der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist aufgrund der Konzern- und Finanzierungsstruktur der Gruppe komplex. Zusätzlich zu den aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten werden in einem standardisierten Bewertungsmodell neben den ertragsorientierten Verkehrswerten der Immobilien Effekte aus latenten Steuern und etwaigen bewertungsrelevanten Aspekten berücksichtigt, die zu einem erheblichen Teil auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über künftige Marktentwicklungen beruhen. Damit ist eine erhöhte Bewertungsunsicherheit verbunden.

Folglich haben wir die Werthaltigkeit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben wir unter Beiziehung von internen Bewertungsexperten insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse der Angemessenheit der Berechnungslogik des vom Klienten verwendeten Bewertungsmodells
- > Überprüfung der Vollständigkeit und Genauigkeit der in die Berechnung der Werthaltigkeit einfließenden Basisdaten; die Basisdaten enthalten auch die Verkehrswerte der Immobilien sowie der latenten Steuern

- > Kritische Würdigung der wesentlichen Annahmen und Schätzungen im Bereich der Berechnung der Verkehrswerte der Immobilien sowie der latenten Steuern
- > Plausibilisierung von signifikanten Veränderung von Basisdaten pro Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr
- > Vergleich der Ergebniseffekte der vorgenommenen Bewertung im Jahresabschluss mit den im Konzernabschluss bekannten Bewertungs- und Ergebniseffekten

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands der geprüften Gesellschaft oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- > Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- > Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- > Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- > Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüller.

Wien, am 31. März 2017

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

Glossar

Ad-hoc Meldung

Unternehmensmeldungen, die den Kurs beeinflussen können. Diese Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Ad-hoc Meldungen gemäß § 48d des Börsegesetzes 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 unterscheidet zwischen den Nutzungsarten Büro, Einzelhandel 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

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

Cap

Vereinbarte Zinsobergrenze für Darlehen mit variabler Verzinsung

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

„Change of Control“-Klauseln

Vertragsbestimmungen, welche bestimmte Ansprüche von Parteien (z.B. Vorstandsmitgliedern) für den Fall eines Eigentümerwechsels regeln

Compliance-Regeln

Compliance-Regeln sollen die Einhaltung von gesetzlichen, regulatorischen als auch freiwilligen Bestimmungen sicherstellen

Comply or Explain

Regel-Kategorie des ÖCGK (siehe unten). Eine Abweichung von diesen „C-Regeln“ muss erklärt und begründet werden, um kodexkonformes Verhalten zu erreichen

Corporate Governance

Die Corporate Governance fasst die Art der Unternehmensführung (z.B. im Bereich Leitung und Kontrolle) zusammen

Corporate Social Responsibility (CSR)

Der freiwillige Beitrag z.B. von Unternehmen und anderen gesellschaftlichen Akteuren zu einer nachhaltigen Entwicklung, der über die gesetzlichen Mindeststandards (Compliance) hinausgeht.

COSO ERM (COSO Enterprise Risk Management)

bezeichnet ein international verbreitetes und anerkanntes Rahmenkonzept zur Ausgestaltung eines ganzheitlichen und unternehmensweiten Risikomanagements

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

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

DGNB

Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen

Due Diligence

Sorgfältige Analyse und Prüfung der Daten eines Investitionsobjekts in Hinblick auf insbesondere finanzielle, rechtliche, steuerliche, technische und wirtschaftliche Verhältnisse

D&O-(Directors & Officers-)Versicherung

Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, die Unternehmen für ihre Organe und leitenden Angestellten abschließen

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

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/NAREIT Developed Europe Index

EPRA Aktienindex-Kategorie

EPRA/NAREIT Emerging Europe Index

EPRA Aktienindex-Kategorie

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

Ergebnis je Aktie

Konzernergebnis, geteilt durch die im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl der Aktien

Ergebnis je Aktie (verwässert)

Konzernergebnis, geteilt durch die im Umlauf befindliche gewichtete Anzahl der Aktien (auch aus allen potenziellen Wandlungen, wie z.B. aus Wandelanleihen oder Aktienoptionen)

EuroStat

Statistisches Amt der Europäischen Union

Eventualverbindlichkeit

Verbindlichkeiten, bei denen am Bilanzstichtag noch nicht bekannt ist, ob bzw. in welcher Höhe sie eintreten werden

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

FRICS (Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors)

Titel eines britischen Berufsverbands von Immobilienfachleuten und Immobiliensachverständigen

FX-Effekte (Foreign-Exchange-Effekte/Währungseffekte)

Alle finanziellen Effekte, die sich aus Währungskursdifferenzen ergeben

Gearing

Kennzahl zur Messung der Verschuldung (Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel im Verhältnis zum Eigenkapital)

Geschäftssegment

Teilbereich im Konzern

Green Building

Von der EU-Kommission initiiertes Zertifizierungssystem für gewerbliche Immobilien

Grundkapital

Die Summe der Nennwerte aller ausgegebenen Aktien

IAS (International Accounting Standards)

Internationale Rechnungslegungsstandards (siehe auch IFRS; synonym)

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

IFRS 5

Enthält Vorschriften zur Bilanzierung langfristiger Vermögenswerte und aufgegebener Geschäftsbereiche, die zur Veräußerung gehalten werden

IKS (Internes Kontrollsystem)

Die Summe aller Maßnahmen für die Steuerung und Kontrolle in Unternehmen, v.a. zum Einhalten von Richtlinien und zur Abwehr von Schäden, die durch das eigene Personal oder böswillige Dritte verursacht werden können

Immobilienbewertung

Die Wertermittlung der Immobilien durch externe Gutachter. Die Immobilien der IMMOFINANZ werden per 31. Dezember und 30. Juni von externen Gutachtern bewertet

Immobilienportfolio

Das gesamte gehaltene Immobilienvermögen

Immobilienvermögen

Siehe Erläuterung im Konzernabschluss

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

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

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

Loan-to-Value (LTV)

Verhältnis des Kreditbetrags zum Objektmarktwert

Marktkapitalisierung

Börsenwert einer Aktiengesellschaft (Aktienkurs x Anzahl der Aktien)

Marktwert

Siehe Fair Value

NAV (Net Asset Value)

Siehe Berechnung in der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

NNNAV (Triple Net Asset Value)

Siehe Berechnung in der Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Nominale

Rückzahlungsbetrag einer Verbindlichkeit

ÖCGK

Österreichischer Corporate Governance Kodex

PP (Prozentpunkte)

Absoluter Differenzwert zwischen zwei Prozentsätzen

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

Rumpfgeschäftsjahr

Geschäftsjahr, das einen Zeitraum von weniger als 12 Monaten umfasst. Es ist i.d.R. eine Anpassungsphase zwischen zwei vollständigen Geschäftsjahren bei Wechsel des Bilanzstichtags

Schlusskurs/Ultimokurs

Der letztgehandelte Kurs eines Wertpapiers in einer bestimmten Periode

Spin-off

Abspaltung eines Anteils von der IMMOFINANZ

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

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)

Zur Bilanzierung von Immobilien; richtet sich nach den tatsächlichen, am Markt zu erzielenden Werten

Vinkulierte Namensaktien

Für einen Aktienkauf ist die Zustimmung des Emittenten erforderlich

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

WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)

Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge gewichtet nach Mieteinnahmen

Zinsswap

Derivatives Finanzinstrument bei dem variable gegen fixe Zinszahlungen zur Absicherung gegen das Zinsänderungsrisiko getauscht werden

FINANZKALENDER 2017

22. Mai 2017	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 24. ordentlichen Hauptversammlung
29. Mai 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Quartal 2017 (nach Börsenschluss)
30. Mai 2017	Finanzbericht für das 1. Quartal 2017
1. Juni 2017	24. ordentliche Hauptversammlung
2. Juni 2017	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag ¹
6. Juni 2017	Erwarteter Nachweisstichtag zur Feststellung des Dividendenanspruchs ¹
7. Juni 2017	Erwarteter Dividenden-Zahltag ¹
29. August 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 1. Halbjahr 2017 (nach Börsenschluss)
30. August 2017	Finanzbericht für das 1. Halbjahr 2017
28. November 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für das 3. Quartal 2017 (nach Börsenschluss)
29. November 2017	Finanzbericht für das 3. Quartal 2017

1 Die genannte Information ist vorläufig und bedarf der Bestätigung.

IMPRESSUM

Fotos: IMMOFINANZ, Klaus Vynhalek, APA Fotoservice

Konzept und Gestaltung: Mensalia Unternehmensberatung

Pro-forma-Finanzinformationen (Seite 86–101) und Konzernabschluss (Seite 104–213)

inhouse produziert mit firesys GmbH

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.

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

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

