

Q1-2

News for our investors

HALBJAHRESFINANZBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

1. Jänner – 30. Juni 2017

Vermietungsgrad signifikant erhöht

Bestandsportfolio ist zu 92,8% vermietet

Fokus auf Büro und Einzelhandel

Ankauf von neun STOP SHOPS im ersten Halbjahr abgeschlossen

Kreditprofil verbessert

Mehrstufige Refinanzierung senkt mittelfristige Zinsbelastung deutlich

INHALT

Vorwort des Vorstands	2
Unternehmensprofil	4
Investor Relations	7
Konzernlagebericht	12
Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte	12
Portfoliobericht	14
Immobilienbewertung	31
Finanzierungen	33
Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse	40
Risikobericht	46
Konzernzwischenabschluss	49
Konzernbilanz	50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	52
Konzern-Geldflussrechnung	53
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	54
Konzernanhang	56
Glossar	85

KENNZAHLEN

Ergebniskennzahlen

		Q1-2 2017	Q1-2 2016	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	114,9	115,9	-0,9%
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	79,1	71,9	10,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	2,0	-12,6	n.a.
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-28,9	7,3	n.a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	33,8	49,8	-32,2%
Neubewertungen	in MEUR	8,3	-81,6	n.a.
EBIT	in MEUR	35,8	-68,5	n.a.
Finanzergebnis	in MEUR	104,4	-58,0	n.a.
EBT	in MEUR	140,2	-126,5	n.a.
Konzernergebnis	in MEUR	105,3	-243,3	n.a.
FFO 1 (exkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen & Immobilienentwicklung) ¹	in MEUR	43,3	10,3	≥ +100,0%
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) ¹	in MEUR	45,4	-2,2	n.a.

¹ Siehe Berechnung auf Seite 43

Vermögenskennzahlen

Vermögenskennzahlen		30. Juni 2017	31. Dez. 2016	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	7.022,8	7.003,4	0,3%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	39,9%	37,8%	n.a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.096,3	3.316,9	-6,7%
Liquide Mittel	in MEUR	310,0	189,3	63,8%
Loan to Value (netto)	in %	49,5%	52,2%	n.a.
Gearing	in %	82,5%	92,6%	n.a.
Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging	in %	3,8%	4,0%	n.a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,3	3,3	0,0%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

		30. Juni 2017	31. Dez. 2016	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		242	244	-0,8%
Vermietbare Fläche	in m ²	1.766.019	1.770.031	-0,2%
Vermietungsgrad	in %	92,8%	89,6%	n.a.
Bruttorendite	in %	6,1%	6,1%	n.a.
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	in %	6,6%	6,8%	n.a.
Portfoliowert	in MEUR	4.059,6	4.003,5	1,4%
davon Immobilienvermögen	in MEUR	3.566,4	3.531,4	1,0%
davon In Bau befindliches Immobilienvermögen	in MEUR	433,4	379,0	14,3%
davon Immobilienvorräte	in MEUR	59,8	93,1	-35,8%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	913,8	755,2	21,0%

EPRA-Kennzahlen

		30. Juni 2017	31. Dez. 2016	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.291,0	3.014,2	9,2%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,90	3,12	-7,1%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.209,3	2.867,9	11,9%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,83	2,97	-4,8%

		30. Juni 2017	30. Juni 2016	Veränderung in %
EPRA Ergebnis	in MEUR	102,9	-24,3	n.a.
EPRA Ergebnis je Aktie	in EUR	0,10	-0,02	n.a.
EPRA Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	0,8	-19,6	n.a.
EPRA Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,001	-0,02	n.a.
EPRA Net Initial Yield	in %	5,2%	4,9%	n.a.

Aktienkennzahlen

		30. Juni 2017	31. Dez. 2016	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	2,60	2,75	-5,7%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	2,00	1,85	8,0%
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	31,0%	40,6%	n.a.
Gesamtanzahl der Aktien		1.052.525.375	975.955.651	7,8%
davon Anzahl eigene Aktien		3.600.000	9.999.973	-64,0%
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.106,1	1.808,4	16,5%

		30. Juni 2017	30. Juni 2016	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie	in EUR	0,11	-0,24	n.a.
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	0,09	-0,24	n.a.

Aufgrund der Angleichung des Wirtschaftsjahres an das Kalenderjahr per 31. Dezember 2016 beziehen sich die Vergleichszahlen auf den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016. Sie entsprechen daher nicht jenen Zahlen, die für die ersten zwei Quartale des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (Q1-2 2016R) veröffentlicht wurden, sondern – wie vorgenannt – dem ersten kalendarischen Halbjahr 2016.

Die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 für das Einzelhandelsportfolio Moskau erstmals vorgenommene Darstellung als aufgegebenen Geschäftsbereich war gemäß IFRS 5 auch in den (neuen) Vergleichszahlen abzubilden. Dies betrifft die separate Darstellung des aufgegebenen Geschäftsbereichs für das Einzelhandelsportfolio Moskau in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

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.

„Im ersten Halbjahr haben wir den Vermietungsgrad auf einen Bestwert von 92,8% erhöht, unser Kreditprofil deutlich verbessert, die Finanzierungskosten langfristig gesenkt sowie die letzten historischen Rechtsstreitigkeiten auf Aktionärsesebene beendet.“

Dr. Oliver Schumy, CEO

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

In den zurückliegenden sechs Monaten unseres Geschäftsjahres 2017 haben wir uns im operativen Geschäft unverändert auf Qualitäts- und Effizienzsteigerungen, die Bindung bestehender und die Gewinnung neuer Mieter sowie auf eine Optimierung unseres Angebots konzentriert. Dabei konnten wir deutliche Fortschritte erzielen. So hat sich der Vermietungsgrad unseres Bestandsportfolios (exklusive Russland) auf 92,8% erhöht. Im Vergleich dazu lag dieser Wert Ende Dezember 2016 bei 89,6%. Im Bürobereich stieg die Auslastung von 87,3% auf 90,1%; unsere Einzelhandelsimmobilien sind mit 96,2% bereits so gut wie vollvermietet.

Im Bereich der Projektentwicklungen wurde im Mai unser *Cluster Produktionstechnik* in Aachen, Deutschland, eröffnet. Mit rund 30.000 m² Brutto-Grundfläche handelt es sich dabei um den bislang größten Gebäudekomplex auf dem Campus der RWTH Aachen. Bei der Umsetzung unserer zwei weiteren Großprojekte in Deutschland, dem *trivago-Campus* und *FLOAT*, das wir als Firmenzentrale an den deutschen Energiekonzern Uniper vermietet haben, liegen wir ebenfalls vollumfänglich im Plan. Des Weiteren konnten wir im 1. Halbjahr den Ankauf der Ende 2016 erworbenen neun Retail Parks in der Slowakei, Ungarn und Rumänien abschließen. Damit haben wir nun bereits ein Portfolio von 67 STOP SHOPS in acht Ländern.

Im Zuge unserer Portfoliooptimierung haben wir planmäßig das *Gerling Quartier* in Köln in zwei Schritten – im Jänner und im Juli und somit kurz nach Ende der Berichtsperiode – zur Gänze verkauft. Offene Verpflichtungen aus der Übergabe und Fertigstellung der Kölner Immobilien haben das Ergebnis aus Immobilienentwicklung im 2. Quartal allerdings nochmals belastet. Der Verkauf untermauert unsere strategische Neuausrichtung auf den Büro- und Einzelhandelsbereich mit unseren Marken myhive, STOP SHOP und VIVO!. Diese stehen für einen hohen Standardisierungsgrad und damit für eine hohe Portfolioeffizienz unserer Immobilien. In dieses Konzept passte das *Gerling Quartier*, das umfangreichen Denkmalschutzauflagen unterliegt, nicht länger.

Im Finanzierungsbereich tätigten wir im Jänner dieses Jahres eine wichtige mehrstufige Refinanzierung auf Konzernebene. Bislang haben uns sowohl das Volumen als auch die historisch hohe Verzinsung unserer Anleihen deutlich von unseren Mitbewerbern unterschieden. Mit den jüngsten Maßnahmen, die eine Reduktion des ausstehenden Volumens der Wandelanleihe 2018 durch eine incentivierte Wandlung sowie die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 umfassen, können wir die Finanzierungskosten mittelfristig um mehr als EUR 21 Mio. senken.

Durch die teilweise Wandlung der Wandelanleihe 2018 wurden zudem rund 4,5 Mio. der von uns gehaltenen BUWOG-Aktien nicht länger als Unterlegung benötigt. Diese Aktien platzierten wir daher am Kapitalmarkt und erlösten nach Abzug sämtlicher Kosten rund EUR 97,4 Mio. Anfang Juli haben wir unsere historisch teuerste Unternehmensanleihe, die ein Volumen von EUR 100,0 Mio. und einen Kupon von 5,25% hatte, plangemäß getilgt.

Darüber hinaus haben wir im März ein weiteres Aktienrückkaufprogramm gestartet. Das Volumen beläuft sich dabei auf 20 Mio. Stück. Im Juni erfolgte die Auszahlung einer Dividende von EUR 0,06 für das Rumpfgeschäftsjahr 2016.

Einen Meilenstein erzielten wir im zurückliegenden Halbjahr zudem mit der vergleichswisen Beendigung der gerichtlichen Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ im Jahr 2010. Der mittlerweile abgewickelte Vergleich sah eine Ausgleichsleistung an die Aktionärsgruppe der ehemaligen IMMOEAST-Aktionäre in Höhe von 0,088 Aktien der IMMOFINANZ pro Stück ehemaliger IMMOEAST-Aktie vor. Damit haben wir die letzte historische Rechtsstreitigkeit auf Aktionärssebene beigelegt.

Die Historie ist damit vollständig abgearbeitet, und wir können uns einzig auf die Zukunft und die Schaffung von nachhaltigem Mehrwert für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, konzentrieren.



Dr. Oliver Schumy

Ausblick

Für unsere Kernmärkte rechnen wir in der zweiten Jahreshälfte mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Somit liegt für die kommenden Quartale unser Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur, Effizienzsteigerungen sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken. Im Bereich der Projektentwicklung erfolgt in der zweiten Jahreshälfte 2017 die Eröffnung eines VIVO!-Einkaufszentrums in Polen sowie eines STOP SHOPS in Serbien.

Wie angekündigt, arbeiten wir an der Abtrennung unseres russischen Portfolios, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und dadurch bedingt ein höheres Risikoprofil aufweist. Wir befinden uns in fortgeschrittenen Gesprächen mit Kaufinteressenten und sind zuversichtlich, diese Abtrennung wie geplant bis Jahresende umsetzen zu können.

Im nächsten Schritt werden wir dann die Detailarbeiten mit der CA Immo für den geplanten Zusammenschluss beider Unternehmen wieder aufnehmen.

Am Kapitalmarkt wurde die IMMOFINANZ erneut als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Für das laufende Geschäftsjahr 2017 wird die Ausschüttung einer Basisdividende in Höhe von 6 Eurocent je Aktie angestrebt.

Wien, am 25. August 2017

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

Dr. Oliver Schumy
CEO

Unser Unternehmen im Überblick

Fokus auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien in sieben Kernmärkten

Wir bieten Büro- und Einzelhandelsimmobilien an den besten Standorten in den aussichtsreichsten Ländern. Neben der professionellen Bewirtschaftung dieser Immobilien liegt unser Schwerpunkt auf wertschaffendem Wachstum durch eigene Projektentwicklungen und Akquisitionen sowie auf einer damit verbundenen weiteren Optimierung der Portfoliostruktur. Immer mit dem Ziel, unser Bestandsvermögen und den nachhaltigen Cashflow zu stärken.

Der geografische Fokus liegt auf den sieben Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn. Unsere lokalen Teams in den jeweiligen Kernmärkten sind der Garant für einen hohen Grad an Serviceorientierung und Kundenzufriedenheit.

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 seit 31. Dezember 2016 als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 darzustellen.

Die IMMOFINANZ-Aktien notieren seit Dezember 1994 an der Wiener Börse und seit Mai 2013 an der Warschauer Börse.

Kennzahlen zum Immobilienportfolio exkl. Russland		30. Juni 2017	31. Dezember 2016	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		242	244	-0,8%
Vermietbare Fläche	in m ²	1.766.019	1.770.031	-0,2%
Vermietungsgrad	in %	92,8%	89,6%	n.a.
Bruttorendite Bestandsimmobilien	in %	6,1% ¹	6,1%	n.a.
Auslastungs bereinigte Bruttorendite Bestandsimmobilien	in %	6,6%	6,8%	n.a.
Portfoliowert	in MEUR	4.060	4.004	1,4%
davon Büro	in MEUR	2.481	2.510	-1,2%
davon Einzelhandel	in MEUR	1.354	1.264	7,1%
davon Sonstige	in MEUR	225	230	-1,9%

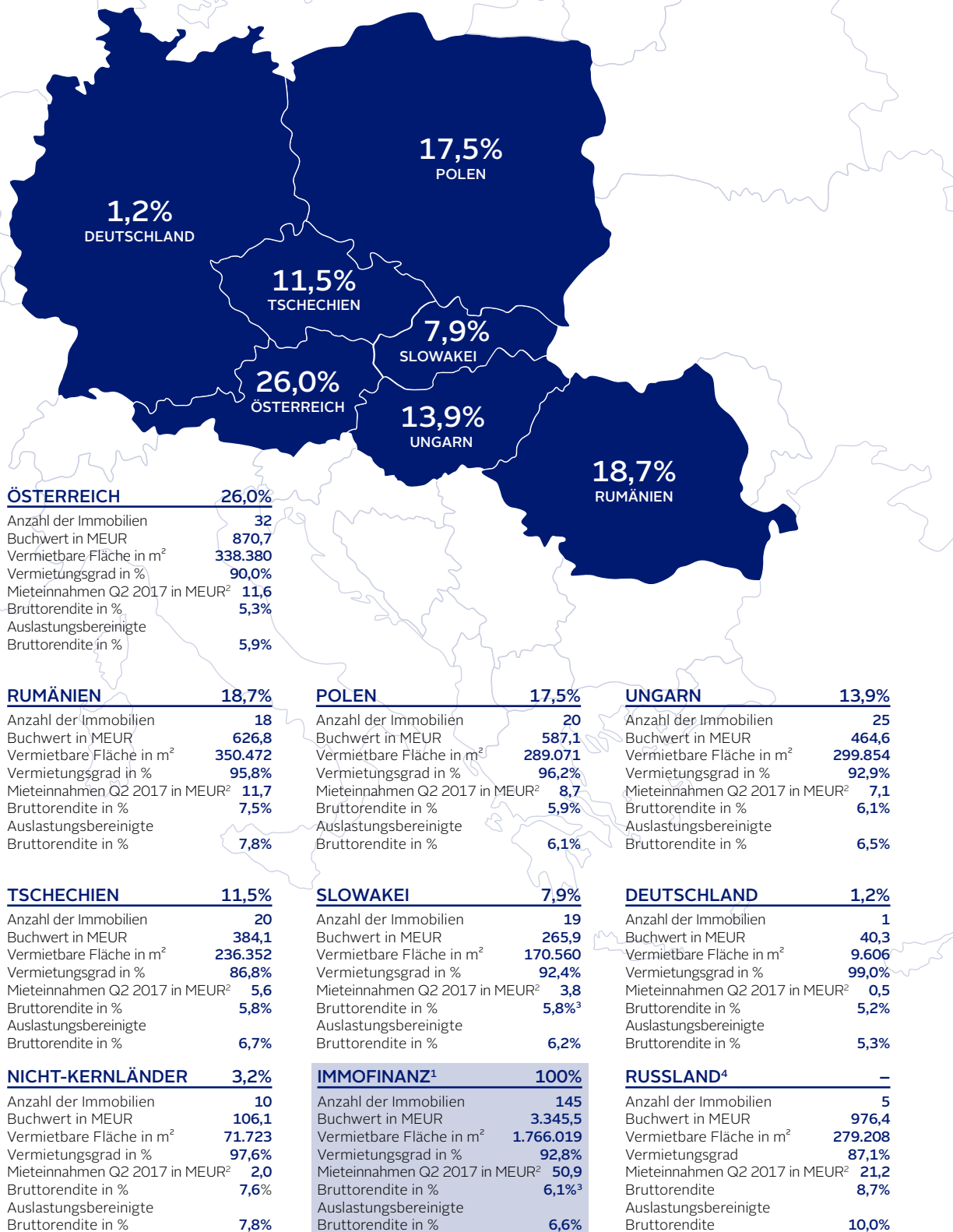
¹ Bruttorendite durch Closing des Ankaufs von sechs STOP SHOPS in der Slowakei per 30. Juni verfälscht. Die Gesamtrendite der IMMOFINANZ (exkl. Russland) beträgt exkl. dieser Ankäufe 6,2% anstelle von 6,1%.

myhive Greenpoint 7
Budapest | HU | ca. 16.000 m²
vermietbare Fläche



KENNZAHLEN ZUM BESTANDS- IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN PER 30. JUNI 2017

Anteil am Buchwert der Bestandsimmobilien (EUR 3.345,5 Mio.¹)



1 Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

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

3 Bruttorendite durch Closing des Ankaufs von sechs STOP SHOPS in der Slowakei per 30. Juni verfälscht. Exklusive Ankäufe 7,3%. Die Gesamtrendite der IMMOFINANZ (exkl. Russland) beträgt dadurch 6,2% anstelle von 6,1%.

4 Aufgeborener Geschäftsbereich

UNSERE MARKEN

Wir haben in den vergangenen Jahren für unser Einzelhandelsportfolio die Eigenmarken STOP SHOP und VIVO! entwickelt und etabliert. Mit myhive wurde im September 2016 eine internationale Büromarke eingeführt. Mit dieser Markenstrategie bauen wir konsequent unsere Wettbewerbsposition aus.

myhive

Unsere Büros erfüllen die Erwartungen an ein modernes Arbeitsumfeld und konzentrieren sich ausschließlich auf Standorte in Hauptstädten sowie in den größten Bürostädten in Deutschland. Wir setzen auf innovative Office-Konzepte, mit denen wir auf die Bedürfnisse unserer Mieter eingehen. myhive steht für ein freundliches und lebendiges Ambiente sowie für eine internationale Community, verbunden mit umfassendem Service und bester Infrastruktur.

UNSER BÜROPORTFOLIO PER 30. JUNI 2017

	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 %
Büro	74	2.028,8	373,5	18,9	59,8	2.481,0	61,1%
davon myhive	19	940,9	34,1	0,0	0,0	975,0	24,0%

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 eignen sich optimal für weiteres Wachstum.

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 zudem eine bequeme Erreichbarkeit schätzen.

UNSER EINZELHANDELSPORTFOLIO PER 30. JUNI 2017, EXKL. RUSSLAND

	Anzahl der Immobilien	Bestands-immobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Pipeline-projekte in MEUR	Immobilien-portfolio in MEUR	Immobilien-portfolio in %
Einzelhandel	102	1285,5	28,7	39,2	1.353,5	33,3%
davon VIVO!/ Shopping Center	11	613,2	14,7	0,3	628,2	15,5%
davon STOP SHOP/ Retail Park	80	639,1	14,1	7,3	660,5	16,3%

RUSSLAND (AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH)

Der Portfoliobereich **Retail Moskau** setzt sich zum 30. Juni 2017 aus fünf Einkaufszentren in Moskau mit einem Portfoliowert von EUR 976,4 Mio. zusammen. 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 aufgegebenener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 ausgewiesen.

Detaillierte Informationen zur Entwicklung und Struktur des Immobilienportfolios finden Sie ab Seite 14 dieses Berichts.

IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

BÖRSENUMFELD UND DIE IMMOFINANZ-AKTIE

Die günstige Entwicklung der Unternehmensgewinne, eine positive Konjunkturlage und die anhaltend expansive Geldpolitik sorgten im 1. Halbjahr 2017 für eine insgesamt freundliche Stimmung an den Börsen. Moderate Zinserhöhungen durch die US-Notenbank Fed führten Mitte März und Mitte Juni zu jeweils kleineren Kurskorrekturen in den USA. In Europa verstärkten im Juni hohe Wachstumsraten im Euroraum die Sorge vor Zinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank, zudem wird befürchtet, dass die aktuelle Euro-Stärke die gute Exportkonjunktur belasten wird. Die Wiener Börse hat in den ersten beiden Quartalen 2017 die positive Kursentwicklung der beiden Vorquartale fortgesetzt.

Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 1,85 in das Geschäftsjahr 2017 und beendete das 1. Halbjahr am 30. Juni 2017 mit EUR 2,00. Per Redaktionsschluss dieses Berichts (25. August 2017) notierte die Aktie bei EUR 2,12.

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

		30. Juni 2017	31. Dezember 2016	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,90	3,12	-7,1%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,83	2,97	-4,8%
Buchwert je Aktie	in EUR	2,60	2,75	-5,7%
Abschlag Aktienkurs zum NAV je Aktie	in %	31,0%	40,6%	n.a.

		30. Juni 2017
Grundkapital	in EUR	1.052.525.375
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	1.052.525.375
davon eigene Aktien	in Stück	3.600.000 ¹
Streubesitz	in %	ca. 79%
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
Geschäftsjahr 2017		1. Jänner bis 31. Dezember
Ultimokurs der Aktie am 30. Juni 2017	in EUR	2,00
Börsenhöchstkurs H1 2017 zum Tagesende	in EUR	2,08
Börsentiefstkurs H1 2017 zum Tagesende	in EUR	1,70
Ultimo Börsenkapitalisierung zum 30. Juni 2017	in MEUR	2.106,1

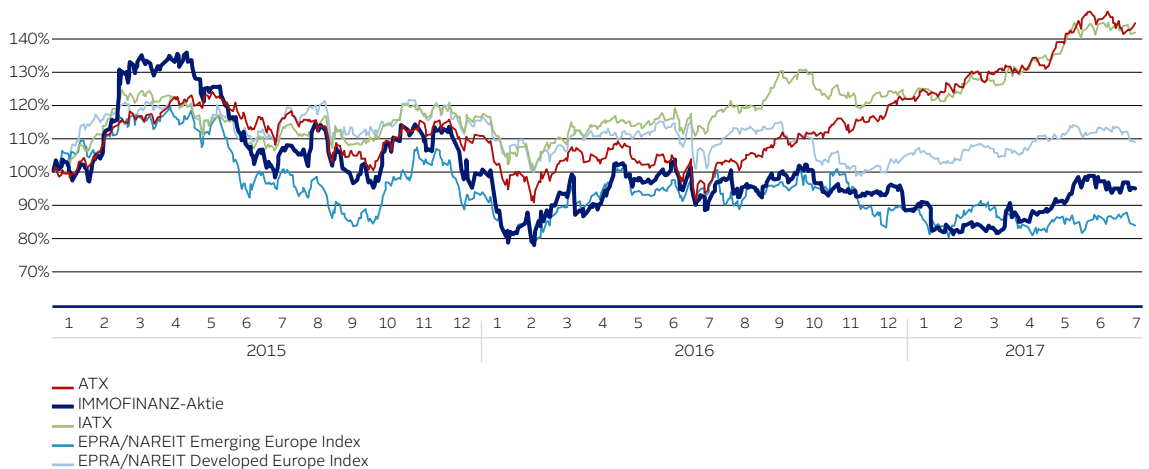
¹ Die IMMOFINANZ AG führt seit 22. März 2017 einen Aktienrückkauf durch. Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 1/2017 beläuft sich auf bis zu 20 Mio. Stück Aktien und ist auf der Website des Unternehmens unter <http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm> einsehbar.

PERFORMANCEVERGLEICH

1. Jänner bis 30. Juni 2017	in %
IMMOFINANZ-Aktie	8,1%
ATX	18,6%
Immobilien ATX	15,2%
EPRA/NAREIT Emerging Europe Index	-4,5%
EPRA/NAREIT Developed Europe Index	2,9%

ENTWICKLUNG DER IMMOFINANZ-AKTIE IM VERGLEICH ZU AUSGEWÄHLTEN INDIZES

indexiert zum 1. Jänner 2015



GRUNDKAPITAL UND AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Zum Bilanzstichtag am 30. Juni 2017 belief sich das Grundkapital der IMMOFINANZ AG auf EUR 1.052,5 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 976,0 Mio.), zerlegt in 1.052.525.375 Stück auf den Inhaber lautende Stückaktien (ISIN AT0000809058; 31. Dezember 2016: 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 Verfahren zur gerichtlichen Überprüfung des Umtauschverhältnisses der im Jahr 2010 erfolgten Verschmelzung von IMMOFINANZ und IMMOEAST wurde im Mai 2017 durch einen Vergleich beendet. Dieser sah die Ausgabe von 29.985.306 zusätzlichen IMMOFINANZ-Aktien an die ehemaligen IMMOEAST-Aktionäre vor. Davon entfielen 16.948.049 Stück aus dem Bestand eigener Aktien. Die übrigen 13.037.257 Aktien stammen aus einer Kapitalerhöhung aus bestehendem genehmigten Kapital.

Am 14. März 2017 wurde das Aktienrückkaufprogramm 1/2017 beschlossen. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 20 Mio. Stück Aktien. Zum Bilanzstichtag hielt die IMMOFINANZ 3.600.000 Stück eigene Aktien.

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

Dividende

Für das Rechnungsjahr 2016 (1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016) wurde in der 24. ordentlichen Hauptversammlung am 1. Juni 2017 eine Dividende von EUR 0,06 je Aktie beschlossen. 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.^{*} Der Dividendenabschlag erfolgte am 2. Juni; Zahltag war der 7. Juni 2017.

**6 Eurocent je Aktie
Dividende für das
GJ 2016R ausge-
schüttet**

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 ist ebenfalls die Zahlung einer Basisdividende in Höhe von EUR 0,06 geplant.

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 zum 30. Juni 2017 rund 79%.

GRÖSSTE EINZELAKTIONÄRE

Fries-Gruppe	69.781.813 Stück Aktien	6,6%
CA Immobilien Anlagen (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH)	54.805.566 Stück Aktien	5,2%
Och-Ziff Capital Management Group LLC (gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen)	52.766.698 Stimmrechtsanteile ¹	5,0% ¹
Erste Asset Management (gemeinsam mit Tochtergesellschaften)	52.827.102 Stück Aktien	5,0%
S Immo (über CEE Immobilien GmbH) ²	42.204.522 Stück Aktien	4,0%

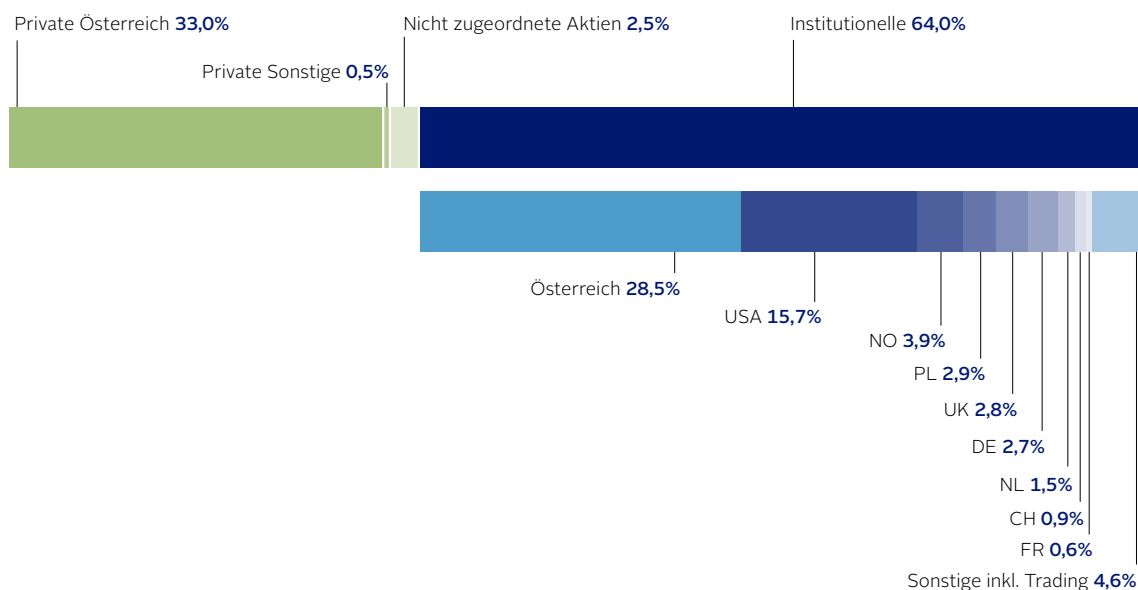
¹ Inkludiert Aktien sowie weitere Finanzinstrumente in IMMOFINANZ AG
² Meldung per 21. August 2017

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 Mai 2017 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 33,0% aller IMMOFINANZ-Aktien sind im Besitz österreichischer Privatanleger. Institutionelle Investoren halten 64,0%, wovon die meisten aus Österreich (28,5%), den USA (15,7%) und Norwegen (3,9%) stammen. Auf polnische Investoren entfallen 2,9%. Die restlichen 3,0% sind nicht identifizierte Investoren oder eigene Aktien bzw. Aktien im Besitz von ausländischen Privatanlegern.

STRUKTUR PRIVATER UND INSTITUTIONELLER ANLEGER NACH LÄNDERN



Quelle: IPREO, Mai 2017

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

24. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Am 1. Juni 2017 fand die 24. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ im Austria Center Vienna in Wien statt. Knapp 600 Aktionäre bzw. deren Vertreter nahmen daran teil. Alle diesbezüglichen Unterlagen und Informationen finden Sie auf www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung sowie die Nachlese unserer Hauptversammlung im Company Blog <http://blog.immofinanz.com/de/2017/06/01/nachlese-von-der-immofinanz-hauptversammlung-fuer-das-rumpfgeschaeftsjahr-2016/>. Nachstehend werden die Tagesordnungspunkte dieser Hauptversammlung im Überblick angeführt. Die Aktionäre haben sämtlichen Beschlussvorschlägen zugestimmt.

1. Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses samt Lagebericht, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts, des Konzernabschlusses samt Konzernlagebericht, des Vorschlags für die Gewinnverwendung und des vom Aufsichtsrat erstatteten Berichts, jeweils für das Rumpfgeschäftsjahr 2016.
2. Beschlussfassung über die Verwendung des im Jahresabschluss 2016 ausgewiesenen Bilanzgewinns.
3. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Vorstands für das Rumpfgeschäftsjahr 2016.
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Rumpfgeschäftsjahr 2016.
5. Beschlussfassung über die Festsetzung der Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrats für das Rumpfgeschäftsjahr 2016.
6. Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017.
7. Beschlussfassung über Ermächtigungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien.
8. Beschlussfassung über die Änderung der Satzung.
9. Beschlussfassung gemäß § 84 Abs 4 Satz 3 AktG über die Zustimmung zum Abschluss eines Vergleichs mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Dr. Karl Petrikovics.

ANLEIHEN

Die IMMOFINANZ hat per 30. Juni 2017 drei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe mit einem Nominale von insgesamt EUR 705,9 Mio. aushaften.

Die 4,25%-Wandelanleihe 2018 (ISIN XS0592528870) weist ein ausstehendes Volumen von EUR 287,3 Mio. auf. Am 12. Jänner 2017 lud die IMMOFINANZ die Inhaber der Wandelanleihe 2018 zur Abgabe incentivierter Wandlungserklärungen ein. Dabei haben die Anleiheninhaber Wandlungserklärungen für insgesamt rund EUR 219,8 Mio. bzw. 43,4% abgegeben. Das noch ausstehende Volumen wird am 8. März 2018 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien erfolgen. Per 30. Juni 2017 kann ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) in insgesamt 1,2410 Stück IMMOFINANZ-Aktien und 0,0653 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. Per 30. Juni 2017 kann ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) in insgesamt 13.308,36 IMMOFINANZ-Aktien und 722,21 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. Somit hält die IMMOFINANZ per 30. Juni 2017 etwa 4,7 Mio. bzw. 4,2% 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, Moodys oder Fitch erhalten hat. Der Wandlungspreis beläuft sich per 30. Juni 2017 auf EUR 2,2937 (anfänglicher Wandlungspreis bei Emission: EUR 2,3933). Die Wandelanleihe 2024 hat nach fünf Jahren eine Put Option für die Anleiheninhaber (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 AT0000A0VDP8) wurde mit einem Nominale von EUR 100 Mio. im Juli 2012 emittiert und am 3. Juli 2017 zu 100% des Nennbetrags getilgt.

Weitere Details zu den Anleihen siehe Kapitel *Finanzierungen*, Seite 38.

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. 2017 nahmen wir bislang an mehreren Investorenkonferenzen, Roadshows und Informationsveranstaltungen teil, u.a. in Berlin, Frankfurt/Main, Helsinki, London, Paris, Stockholm, Tallinn, Warschau, Wien, Zürich und Zürs. 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 Unternehmens-Website www.immofinanz.com, den Unternehmens-Blog <http://blog.immofinanz.com> sowie den Unternehmens-Newsletter sichergestellt.

Als zusätzliches Service für Investoren und Analysten bietet die Investor-Relations-App der IMMOFINANZ aktuelle Informationen zu Aktienkurs, Finanzberichten, Präsentationen, Adhoc-Meldungen und Corporate News. Finanztermine der IMMOFINANZ können mit einem Klick direkt in den persönlichen Kalender übertragen werden.

EMPFEHLUNGEN DER ANALYSTEN

Zehn Analysten veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen 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

28. November 2017	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2017 (nach Börsenschluss)
29. November 2017	Finanzbericht für die ersten drei Quartale 2017

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

KONZERNLAGEBERICHT

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Die EU-Kommission hat in ihrer Frühjahrsprognose* die Erwartungen für das Wirtschaftswachstum in den Jahren 2017 und 2018 nahezu unverändert belassen. Für den Euroraum werden nunmehr 1,7% für 2017 (Winterprognose: 1,6%) und 1,8% für 2018 (1,8%) prognostiziert. Geringfügig höher fällt die Prognose für die gesamte Europäische Union aus: jeweils 1,9% für beide Jahre 2017 und 2018 nach zuvor 1,8%.

Wachstumserwartungen positiv

Für die Kernmärkte der IMMOFINANZ können die Wachstumserwartungen für folgende Länder wie folgt zusammengefasst werden: Österreich (2017: 1,7%; 2018: 1,7%), Deutschland (1,6% und 1,9%), Ungarn (3,6% und 3,6%), Slowakei (3,0% und 3,6%) und Polen (3,5% und 3,2%). Die Prognose für Tschechien blieb unverändert (2017: 2,6%; 2018: 2,7%), und jene für Rumänien wurde geringfügig reduziert (4,3% und 3,7%).

Die insgesamt verbesserte wirtschaftliche Lage wirkt sich positiv auf die Arbeitslosenquote aus und lässt sinkende Arbeitslosenzahlen für alle Kernländer erwarten. Spitzenreiter dabei ist Ungarn mit einer voraussichtlichen deutlich rückläufigen Arbeitslosenquote von 4,1% für 2017 und 3,9% für 2018. Das entspricht einem prognostizierten Rückgang der Arbeitslosigkeit von 0,7 für 2017 bzw. 0,6 Prozentpunkte für 2018. Die geringste Arbeitslosigkeit wird weiterhin für Tschechien mit 3,5% vorhergesagt.

Die Inflationsrate hat vor dem Hintergrund gestiegener Energiepreise in den letzten Monaten angezogen, wobei die Kerninflation allerdings relativ stabil geblieben ist und nach wie vor unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Für den Euroraum wird für 2017 mit einer Inflationsrate von 1,6% und für 2018 mit einem Rückgang auf 1,3% gerechnet.

Diese Prognosen könnten künftig vor allem durch die US-Handelspolitik bzw. aufgrund geopolitischer Krisenherde negativ beeinflusst werden. Aber auch die wirtschaftliche Lage in China, die Kapitalisierung der europäischen Banken und die Finanzierung des Gesundheitsbereichs sowie die Folgen des Brexit stellen Risikofaktoren dar.

TRANSAKTIONSMARKT MIT REKORDVOLUMINA

Die europäischen Immobilientransaktionsmärkte sind unverändert von großer Dynamik gekennzeichnet. Im 1. Halbjahr 2017 erreichte das Transaktionsvolumen mit Gewerbeimmobilien europaweit EUR 130 Mrd., was einem Anstieg von 13% gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres entspricht. Davon entfielen allein EUR 25,8 Mrd. auf Deutschland und somit wurde im Vergleich zum Vorjahr um 45% mehr investiert. Die hohe Nachfrage nach deutschen Büroimmobilien spiegelt dabei das Vertrauen der Anleger in eine langfristig stabile Konjunktorentwicklung wider. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Düsseldorf beträgt 3,6%; für die Top-5-Städte ist diese weiter auf 3,3% gesunken.

Bislang stärkstes Investmenthalbjahr in Österreich

In Österreich liegt das Transaktionsvolumen mit EUR 2,4 Mrd. um 80% über dem Vorjahreswert. Damit ist es das umsatzstärkste Investmenthalbjahr, das es in Österreich bislang gegeben hat. Für das Gesamtjahr wird ein Volumen von zumindest EUR 3,5 Mrd. erwartet, womit der bisherige Rekordwert aus 2015 übertroffen werden würde. Die Renditen bleiben weiter unter Druck – für Spitzenobjekte am Wiener Büromarkt liegen sie aktuell bei ca. 4,0% und sollten in Richtung 3,8% tendieren.

In der CEE-Kernregion** belief sich das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2017 auf rund EUR 5,2 Mrd. Die Mietpreise weisen eine überwiegend stabile Entwicklung auf. Auch der Warschauer Büromarkt, der in den letzten Quartalen vom Druck auf die Spitzenmieten gekennzeichnet war, konnte sich stabilisieren.

* Europäische Kommission, European Economic Forecast Spring 2017 (veröffentlicht im Mai 2017)
** CEE-Kernregion laut CBRE: Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien und Slowakei

Polus Tower I
Bratislava | SK |
ca. 20.000 m²
vermietbare Fläche



Die Kernmärkte der IMMOFINANZ weisen stabile bis sinkende Leerstandsdaten auf. Lediglich der Büromarkt in Bratislava verzeichnete aufgrund des saisonalen Rückgangs der Vermietungsaktivität einen geringfügigen Anstieg des Leerstands auf 7,2%. Am Warschauer Büromarkt konnte dank geringerer Fertigstellungen ein leichter Rückgang der Leerstände auf 13,9% erzielt werden. In Prag verringerten sie sich sogar deutlich um 1,2 Prozentpunkte auf 9,4%. In Budapest erreichte die Leerstandsrate durch einen weiteren Rückgang um 0,3 Prozentpunkte einen historischen Tiefstand von 9,2%.

*Positiver Trend in
der Entwicklung der
Leerstandsdaten*

In Moskau hat sich der Leerstand in den Einkaufszentren seit Jahresende 2016 um 1,7 Prozentpunkte auf 8,8% reduziert. In der ersten Jahreshälfte wurden keine Shopping Center fertiggestellt, bis Jahresende wird jedoch eine zusätzliche Fläche von ca. 195.000 m² erwartet. Insgesamt kam es zum Markteintritt von 23 internationalen Einzelhändlern in Moskau. Dieser Wert liegt leicht über dem Niveau des ersten Halbjahres 2016 mit 21 Markteintritten.

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 seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte („Big 7“-Städte) in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 61,1% des Portfoliowerts bzw. 56,1% der Bestandsmieteinnahmen im 1. Halbjahr 2017. 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 33,3% des Portfoliowerts bzw. 43,4% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

Mit einem Anteil von 5,5% 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 Wohnobjekte in Österreich und nach dem Bilanzstichtag verkaufte Wohnungen im *Gerling Quartier* in Deutschland.

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

Zum 30. Juni 2017 umfasst das Immobilienportfolio 242 Objekte* mit einem Portfoliowert von EUR 4.059,6 Mio.* in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Davon entfällt der Großteil mit EUR 3.345,5 Mio.* bzw. 82,4%* 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 433,4 Mio. bzw. 10,7% des Buchwerts zuzurechnen und Immobilienvorräten EUR 59,8 Mio. bzw. 1,5%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 220,9 Mio. bzw. 5,4% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhalten.

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das russische Einzelhandelsportfolio (Retail Moskau) durch Veräußerung oder Abspaltung abzugeben. Als Folge dieses Beschlusses wird das Russland-Portfolio seit 31. Dezember 2016 als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt.

Aufgrund der Größe dieses Portfolios (Immobilienwert per 30. Juni 2017: EUR 976,4 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 Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss, Seite 68).

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 4.059,6¹



¹ Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

Aus geografischer Sicht liegt der Schwerpunkt des Immobilienportfolios mit 22,4% in Österreich, gefolgt von Rumänien mit 20,7%, Polen mit 15,0% und Ungarn mit 12,2%. Auf die Nicht-Kernländer entfällt ein Anteil von 3,1% des Buchwerts.

* Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN

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 %
Österreich	36	870,7	30,0	0,0	9,7	910,4	22,4%
Deutschland	14	40,3	308,3	52,2	0,0	400,8	9,9%
Tschechien	21	384,1	0,0	0,0	0,9	385,0	9,5%
Ungarn	32	464,6	0,0	0,0	31,9	496,5	12,2%
Polen	27	587,1	16,1	6,1	1,6	610,9	15,0%
Rumänien	72	626,8	48,6	1,4	164,3	841,0	20,7%
Slowakei	21	265,9	22,9	0,0	1,2	289,9	7,1%
Nicht-Kernländer ¹	19	106,1	7,5	0,2	11,3	125,0	3,1%
IMMOFINANZ fortgeführt	242	3.345,5	433,4	59,8	220,9	4.059,6	100,0%
		82,4%	10,7%	1,5%	5,4%	100,0%	
Russland ²	5	976,4	0,0	0,0	0,0	976,4	

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

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

2 Als Folge der geplanten Abgabe wird das Russland-Portfolio als aufgegebenen 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 1. Halbjahr 2017 wurden in konsequenter Umsetzung dieser Strategie Immobilien im Ausmaß von EUR 128,0 Mio. verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen etwa mehrere Einzelhandelsimmobilien und Bürogebäude in Österreich sowie Immobilienvorräte in Polen und Rumänien. Ende Jänner 2017 wurde mit dem *Friesenquartier* in Köln ein Paket aus gemischt genutzten Immobilien samt Tiefgarage abgegeben. Das Closing dieser Transaktion erfolgte im April 2017. Ferner konnte im Rahmen eines Forward Purchase das derzeit noch in der Projektentwicklungsphase befindliche Hotel im Kölner *Gerling Quartier* verkauft werden. Dieses wird noch von der IMMOFINANZ fertiggestellt. Das Paket umfasst zudem die noch nicht entwickelten Liegenschaften des zweiten Bauabschnitts im *Gerling Quartier*.

Im Juli, also nach dem Berichtszeitraum, wurden die sechs Büroimmobilien des ersten Bauabschnitts im *Gerling Quartier* mit einer Mietfläche von insgesamt rund 21.500 m² an die Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verkauft. Weiters erwarben Quantum und PROXIMUS ein derzeit nicht genutztes Gewerbeobjekt am *Hohenzollernring 62* in Köln mit einer Mietfläche von rund 10.000 m² sowie die restlichen Wohnungen des ersten Bauabschnitts im *Gerling Quartier*. Das Closing dieser Transaktionen wird bis Jahresende 2017 erwartet.

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 erfolgte in mehreren Etappen im 1. Halbjahr 2017.

INVESTITIONEN

Im 1. Halbjahr 2017 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf insgesamt EUR 163,6 Mio. (H1 2016: 86,7 Mio.).

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.

BÜRO

*myhive: das Büro
der Zukunft*

Das internationale Bürokonzept **myhive** umfasst ausschließlich Standorte in Hauptstädten. 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.

In der nahezu abgeschlossenen ersten Phase erfahren 19 Büroimmobilien das Redesign und Rebranding zu myhive-Standorten. Mit einem Anteil von 24,0% am Portfoliowert und 26,5% an den Bestandsmieteinnahmen stellt diese Kategorie eine wesentliche Einnahmequelle dar. Zu den myhive-Büros zählen u.a. die *myhive Twin Towers* (Wien, Österreich), *myhive S-Park* (Bukarest, Rumänien), *myhive Park Postępu* und *myhive Nimbus* (Warschau, Polen) sowie *myhive Átrium Park* (Budapest, Ungarn).

EINZELHANDEL

*VIVO! Shopping
Center in vier
Märkten*

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 15,5% des Portfoliowerts bzw. 20,8% 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.

STOP SHOP
Simmering | AT | ca. 4.000 m²
vermietbare Fläche



STOP SHOPS sind Retail Parks, die sich durch ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix auszeichnen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf 16,3% bzw. 21,2% 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.

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

RUSSLAND (AUFGEBENER GESCHÄFTSBEREICH)

Der Portfoliobereich **Retail Moskau** setzt sich aus fünf Einkaufszentren in Moskau zusammen. Diese haben einen Portfoliowert von EUR 976,4 Mio. und erwirtschafteten im 2. Quartal 2017 Mieteinnahmen von EUR 21,2 Mio. Da die russischen Immobilien andere Marktcharakteristika und ein anderes Risikoprofil als das übrige IMMOFINANZ-Portfolio aufweisen, plant die IMMOFINANZ, ihre Moskauer Shopping Center abzutrennen. Als Folge dieser geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgebener Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 ausgewiesen.

**Abtrennung des
Portfolios Retail
Moskau**

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 3.834,5 (exkl. Sonstige und exkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland).



Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ setzt sich zum 30. Juni 2017 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	74	2.028,8	373,5	18,9	59,8	2.481,0	61,1%
davon myhive	19	940,9	34,1	0,0	0,0	975,0	24,0%
Einzelhandel	102	1.285,5	28,7	0,0	39,2	1.353,5	33,3%
davon VIVO!/ Shopping Center	11	613,2	14,7	0,0	0,3	628,2	15,5%
davon STOP SHOP/ Retail Park	80	639,1	14,1	0,0	7,3	660,5	16,3%
Sonstige	66	31,2	31,2	40,9	121,8	225,1	5,5%
IMMOFINANZ fortgeführt	242	3.345,5	433,4	59,8	220,9	4.059,6	100,0%
Retail Moskau ¹	5	976,4	0,0	0,0	0,0	976,4	

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

¹ Als Folge der geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

BESTANDSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von 82,4%* 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.

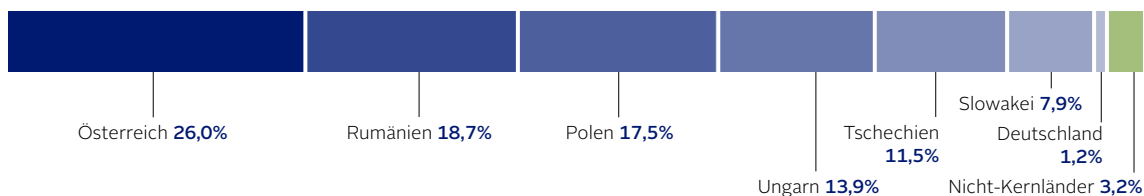
Zum 30. Juni 2017 weisen die 145* Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 3.345,5 Mio.* auf. Davon entfallen 60,6% auf den Büro- und 38,4%* auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Österreich (EUR 870,7 Mio.), Rumänien (EUR 626,8 Mio.) und Polen (EUR 587,1 Mio.).

Die vermietbare Fläche beträgt 1.766.019* m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse** weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,1% bzw. auslastungsbereinigt von 6,6% auf.

Vermietungsgrad auf 92,8% erhöht

Der Vermietungsgrad konnte im 1. Halbjahr 2017 auf 92,8% gesteigert werden (31. Dezember 2016: 89,6%). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ in diesem Zeitraum rund 122.000 m² Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien, exkl. Russland). Davon entfielen rund 10% (12.000 m²) auf Vorvermietungen für Projektentwicklungen. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien beläuft sich auf rund 110.000 m² bzw. 6% der gesamten vermietbaren Bestandsfläche. Davon entfallen rund 34.000 m² oder rund 31% auf Neuvermietungen sowie 76.000 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Die durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT***) beträgt per 30. Juni 2017 4 Jahre*.

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 30. Juni 2017 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%	13%	18%	14%	4%	3%	16%	2%

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 2. Quartals 2017 werden mit vier multipliziert, um sie zu annualisieren.

*** Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (weighted average unexpired lease term); exkl. unbefristeter Verträge

BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	32	870,7	26,0%	338.380	304.380	90,0%
Deutschland	1	40,3	1,2%	9.606	9.513	99,0%
Tschechien	20	384,1	11,5%	236.352	205.202	86,8%
Ungarn	25	464,6	13,9%	299.854	278.560	92,9%
Polen	20	587,1	17,5%	289.071	278.181	96,2%
Rumänien	18	626,8	18,7%	350.472	335.804	95,8%
Slowakei	19	265,9	7,9%	170.560	157.614	92,4%
Nicht-Kernländer	10	106,1	3,2%	71.723	70.022	97,6%
IMMOFINANZ fortgeführt	145	3.345,5	100,0%	1.766.019	1.639.275	92,8%
Russland ³	5	976,4		279.208	243.252	87,1%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	11,6	5,3% (5,9%)	461,6	1,9%	2,8%	53,0%
Deutschland	0,5	5,2% (5,3%)	24,2	1,3%	1,6%	60,0%
Tschechien	5,6	5,8% (6,7%)	115,6	2,0%	2,4%	30,1%
Ungarn	7,1	6,1% (6,5%)	130,7	1,8%	2,1%	28,1%
Polen	8,7	5,9% (6,1%)	369,7	1,9%	2,2%	63,0%
Rumänien	11,7	7,5% (7,8%)	175,5	3,3%	3,8%	28,0%
Slowakei	3,8	5,8% ⁶ (6,2%)	37,7	2,7%	3,5%	14,2%
Nicht-Kernländer	2,0	7,6% (7,8%)	38,8	3,2%	3,6%	36,6%
IMMOFINANZ fortgeführt	50,9	6,1%⁶ (6,6%)	1.353,7	2,1%	2,7%	40,5%

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	1,6		167,1	1,5%	1,7%	
Mieterlöse aus veräußerten und zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen	5,3		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		948,4	3,0%	3,0%	
IMMOFINANZ fortgeführt	57,8		2.469,3	2,4%	2,7%	
Marktwert Immobilienportfolio						4.059,6
Marktwert BUWOG-Aktien (4,7 Mio. Stück) ⁴						118,9
EPRA NAV CA Immo-Aktien (25,7 Mio. Stück) ⁵						709,0
Liquide Mittel			-316,7			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deal)			274,3			393,6
IMMOFINANZ fortgeführt			2.426,9			46,0%⁷
Russland ³	21,2	8,7% (10,0%)	674,7	8,1%	8,1%	69,1%

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

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

4 Rund 4,7 Mio. Stück BUWOG-Aktien mal Börsenschlusskurs zum 30. Juni 2017 in Höhe von EUR 25,16

5 25,7 Mio. Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG zum EPRA NAV per 30. Juni 2017 á EUR 27,60

6 Bruttorendite durch Closing des Ankaufs von 6 STOP SHOPS in der Slowakei per 30. Juni verfälscht. Exklusive Ankäufe 7,3%. Die Gesamtrendite in der Summenzeile beträgt dann 6,2% anstelle von 6,1%.

7 Der LTV des Bestandsportfolios inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland beträgt 49,5%

MIETERLÖSE LIKE-FOR-LIKE

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum 1. Halbjahr 2016 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für das 1. Halbjahr 2017 eine positive Entwicklung auf und belaufen sich auf EUR 92,4 Mio. Das ist ein Zuwachs um 4,6% gegenüber dem 1. Halbjahr 2016. Höhere Vermietungsgrade führten zu einem Anstieg der Mieterlöse in Rumänien um EUR 1,2 Mio. auf EUR 23,5 Mio., in Ungarn um EUR 1,0 Mio. auf EUR 13,6 Mio. sowie in Österreich um EUR 0,7 Mio. auf EUR 22,9 Mio. und in Tschechien um EUR 0,3 Mio. auf EUR 10,9 Mio.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. Juni 2017 in MEUR	Buchwert in %	Mieteinnahmen H1 2017 in MEUR	Mieteinnahmen H1 2016 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse H1 2017 zu H1 2016 in MEUR
Österreich	31	848,1	28,8%	22,9	22,1	0,7
Deutschland	1	40,3	1,4%	1,0	0,9	0,1
Tschechien	19	361,3	12,3%	10,9	10,6	0,3
Ungarn	23	444,3	15,1%	13,6	12,6	1,0
Polen	14	376,1	12,8%	11,4	10,8	0,6
Rumänien	16	619,4	21,0%	23,5	22,3	1,2
Slowakei	12	181,9	6,2%	6,7	6,4	0,3
Nicht-Kernländer	7	71,4	2,4%	2,4	2,5	-0,1
IMMOFINANZ fortgeführt	123	2.942,8	100,0%	92,4	88,3	4,1
Mieterlöse aus veräußerten und zugewandenen Objekten sowie Projektentwicklungen				22,5		
IMMOFINANZ fortgeführt				114,9		
Russland ²	5	976,4		43,4	38,1	5,3

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. Juni 2017 in MEUR	Buchwert in %	Mieteinnahmen H1 2017 in MEUR	Mieteinnahmen H1 2016 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse H1 2017 zu H1 2016 in MEUR
Büro	54	1.928,0	65,5%	54,3	51,8	2,4
Einzelhandel	63	1.006,2	34,2%	37,9	36,5	1,4
Sonstige	6	8,6	0,3%	0,3	0,0	0,2
IMMOFINANZ fortgeführt	123	2.942,8	100,0%	92,4	88,3	4,1

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 Perioden 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 57 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 30. Juni 2017 auf EUR 2.028,8 Mio. und repräsentiert somit 60,6% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 736,8 Mio.), Polen (EUR 362,6 Mio.) und Rumänien (EUR 314,0 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 977.209 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen Q2 2017: EUR 28,5 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 5,6% bzw. auslastungsbereinigt von 6,2% erzielt.

Im 1. Halbjahr 2017 konnte der Vermietungsgrad im Büroportfolio auf 90,1% gesteigert werden (31. Dezember 2016: 87,3%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich dabei auf rund 98.000 m². Davon entfielen rund 92.000 m² auf Bestandsimmobilien; das entspricht mehr als 9% der gesamten Bürobestandsfläche. Rund 29% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 71% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die größten Einzelneuvermietungen wurden dabei über jeweils rund 1.600 m² im Warschauer *myhive Crown Point* mit einem Coworking-Anbieter und in Wien für die *myhive Twin Towers* mit einem IT-Unternehmen abgeschlossen. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen lag bei rund 5.900 m².

**Bürovermietungs-
grad auf 90,1%
gesteigert**

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. 38% der gesamten Mietverträge für Büroflächen haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Die WAULT* liegt per 30. Juni 2017 bei knapp vier Jahren.

MIETAUSLAUFPROFIL BÜROSEKTOR

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
19%	14%	11%	17%	17%	3%	3%	15%	1%

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 Towers* und *City Tower Vienna* (Wien), *myhive IRIDE* (Bukarest), *BB Centrum Gamma* (Prag), *myhive S-Park* (Bukarest), *myhive Park Postępu* (Warschau), *myhive Átrium Park* (Budapest), *myhive Haller Gardens* (Budapest) und *myhive IO-1* (Warschau).

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

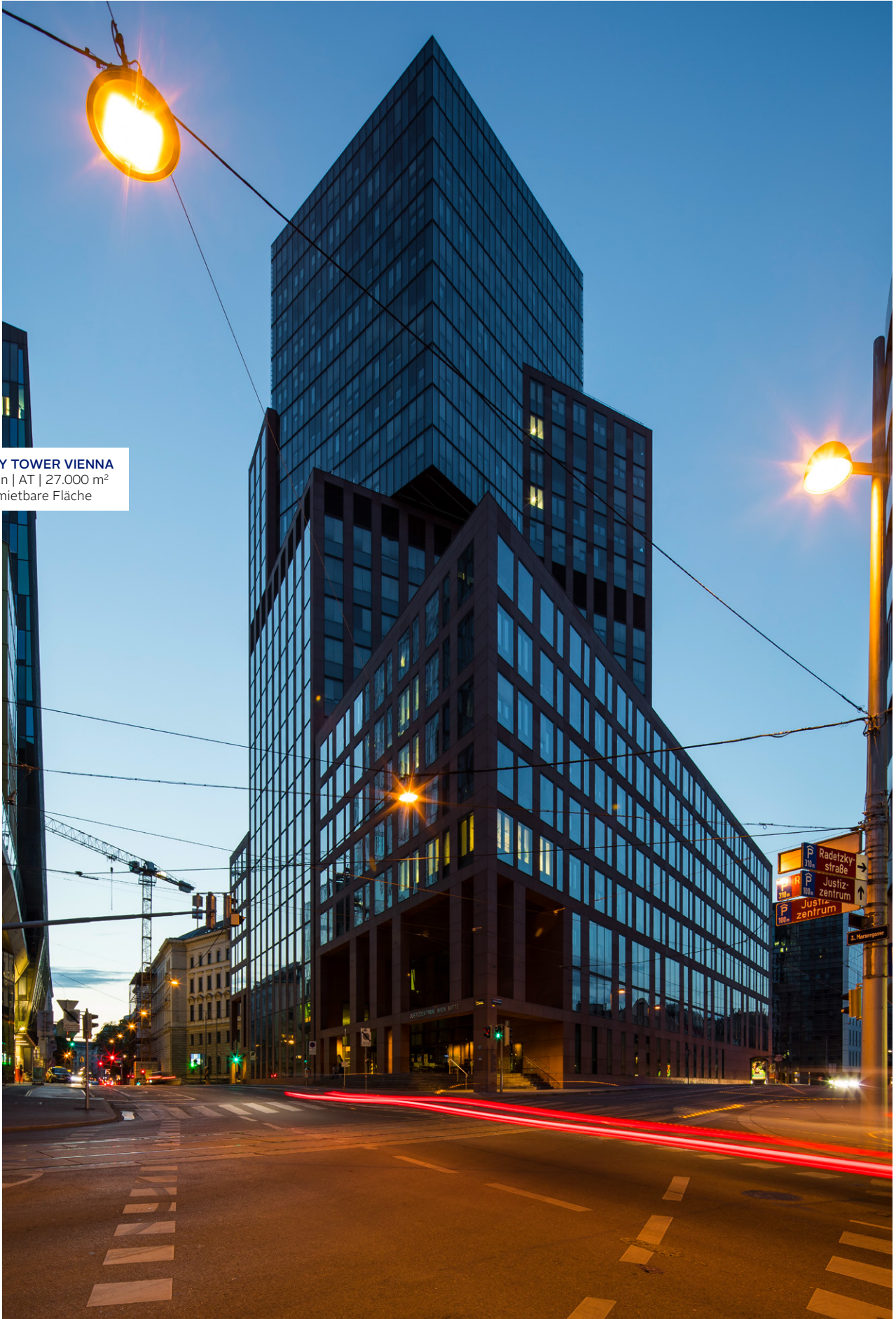
Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	57	2.028,8	100,0%	977.209	880.773	90,1%
davon myhive	18	940,9	46,4%	436.137	400.916	91,9%
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	28,5	5,6% (6,2%)	925,6	2,1%	2,8%	45,6%
davon myhive	13,5	5,7% (6,2%)	487,4	2,0%	2,7%	51,8%

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

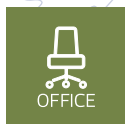
1 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

2 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge; exkl. unbefristeter Verträge

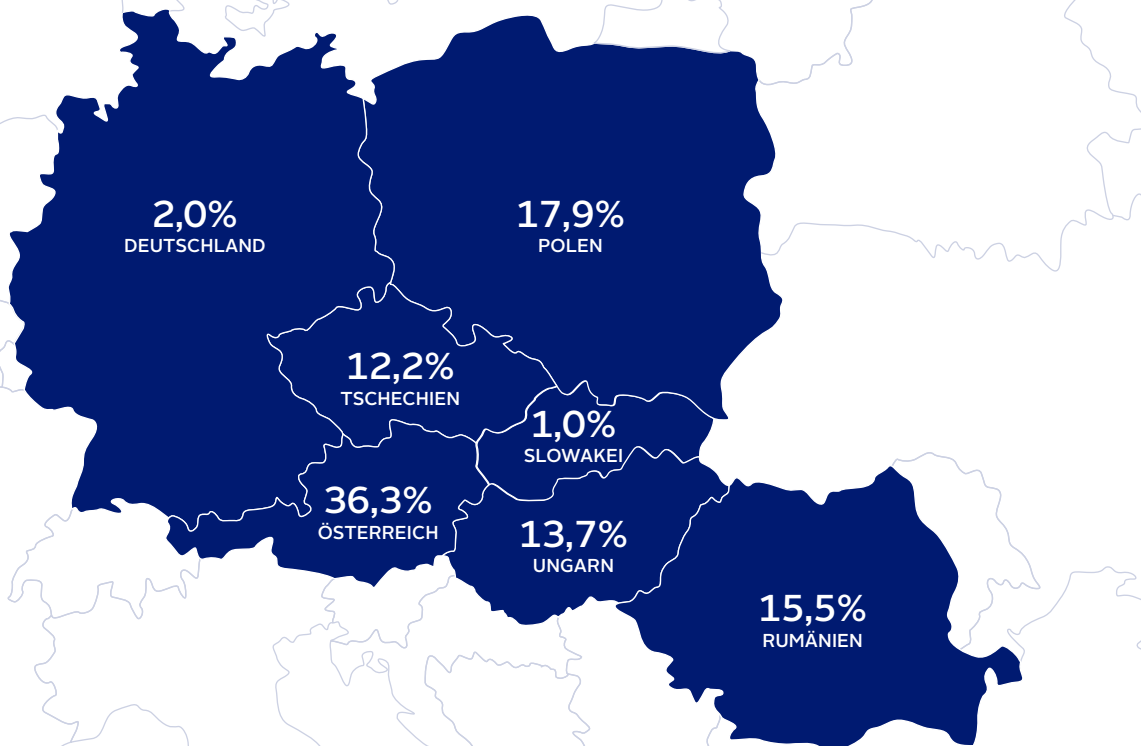


CITY TOWER VIENNA
Wien | AT | 27.000 m²
vermietbare Fläche



DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert von MEUR 2.028,8)



ÖSTERREICH	36,3%	POLEN	17,9%	RUMÄNIEN	15,5%
Anzahl der Immobilien	17	Anzahl der Immobilien	10	Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	736,8	Buchwert in MEUR	362,6	Buchwert in MEUR	314,0
Vermietbare Fläche in m ²	281.640	Vermietbare Fläche in m ²	162.097	Vermietbare Fläche in m ²	196.960
Vermietungsgrad in %	88,4%	Vermietungsgrad in %	97,1%	Vermietungsgrad in %	94,0%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	9,3	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	5,4	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	5,5
Bruttorendite in %	5,1%	Bruttorendite in %	5,9%	Bruttorendite in %	7,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	5,7%	Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,1%	Auslastungsbereinigte Bruttorendite	7,5%
UNGARN	13,7%	TSCHECHIEN	12,2%	DEUTSCHLAND	2,0%
Anzahl der Immobilien	11	Anzahl der Immobilien	8	Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	277,5	Buchwert in MEUR	248,0	Buchwert in MEUR	40,3
Vermietbare Fläche in m ²	163.548	Vermietbare Fläche in m ²	130.583	Vermietbare Fläche in m ²	9.606
Vermietungsgrad in %	90,9%	Vermietungsgrad in %	78,4%	Vermietungsgrad in %	99,0%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	4,0	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	3,0	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	0,5
Bruttorendite in %	5,8%	Bruttorendite in %	4,8%	Bruttorendite in %	5,2%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,4%	Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,2%	Auslastungsbereinigte Bruttorendite	5,3%
SLOWAKEI	1,0%	NICHT-KERNLÄNDER ²	1,4%	IMMOFINANZ	100%
Anzahl der Immobilien	1	Anzahl der Immobilien	1	Anzahl der Immobilien	57
Buchwert in MEUR	21,2	Buchwert in MEUR	28,4	Buchwert in MEUR	2.028,8
Vermietbare Fläche in m ²	16.886	Vermietbare Fläche in m ²	15.889	Vermietbare Fläche in m ²	977.209
Vermietungsgrad in %	79,6%	Vermietungsgrad in %	96,5%	Vermietungsgrad in %	90,1%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	0,4	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	0,4	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	28,5
Bruttorendite in %	6,8%	Bruttorendite in %	5,8%	Bruttorendite in %	5,6%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	8,5%	Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,0%	Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,2%

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

2 Nicht-Kernländer: Kroatien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 81* Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. Juni 2017 auf EUR 1.285,5 Mio.* und umfasst somit 38,4%* des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 311,2 Mio., Slowakei mit EUR 244,6 Mio. und Polen mit EUR 224,5 Mio.

Die vermietbare Fläche beträgt 788.810* m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen im Q2 2017: EUR 22,1 Mio.*) wurde eine Bruttorendite von 6,9%* bzw. auslastungsbereinigt von 7,2% erzielt.

37% der Mietverträge im Einzelhandel haben eine zumindest fünfjährige Laufzeit

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich wurde per 30. Juni 2017 auf 96,2%* gesteigert (31. Dezember 2016: 93,0%*). Die gesamte Vermietungsleistung exklusive Russland belief sich im 1. Halbjahr 2017 dabei auf rund 24.000 m². Davon entfielen rund 18.000 m² auf Bestandsimmobilien; das entspricht rund 2% der gesamten Einzelhandelsbestandsfläche. Rund 40% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragsweiterungen, die restlichen 60% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Großflächige Neuvermietungen über jeweils mehr als 1.000 m² betreffen z.B. die polnische Projektentwicklung *VIVO! Krosno* und das Bestandsgebäude *Na Příkopě* in Prag.

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. 37% der Mietverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Die WAULT** liegt per 30. Juni 2017 bei rund vier Jahren*.

MIETAUSLAUFPROFIL EINZELHANDELSSEKTOR

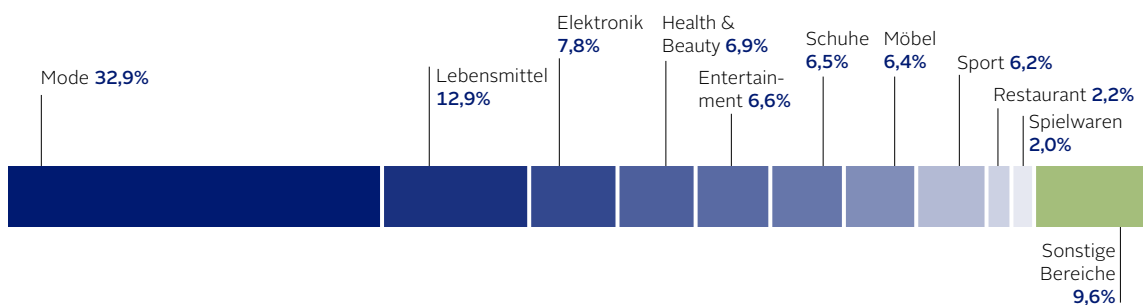
Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA¹), exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland:

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
12%	14%	16%	19%	12%	6%	3%	16%	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.

BRANCHENMIX – RETAIL, EXKLUSIVE RUSSLAND

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien.
Stand 30. Juni 2017



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! Constanța* (Rumänien), *VIVO! Baia Mare* (Rumänien), *VIVO! Piła* (Polen), *VIVO! Stalowa Wola* (Polen), *VIVO! Hostivař* (Tschechien), *STOP SHOP Veszprém* (Ungarn) und *VIVO! Pitesti* (Rumänien).

* Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

** Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge; exkl. unbefristeter Verträge

KENNZAHLEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	81	1.285,5	100,0%	788.810	758.502	96,2%
davon VIVO!/ Shopping Center	9	613,2	47,7%	293.464	275.772	94,0%
davon STOP SHOP/ Retail Park	67	639,1	49,7%	455.518	444.905	97,7%
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	22,1	6,9%³ (7,2%)	417,5	2,2%	2,5%	32,5%
davon VIVO!/ Shopping Center	10,6	6,9% (7,4%)	215,4	2,3%	2,6%	35,1%
davon STOP SHOP/ Retail Park	10,8	6,8% ³ (6,9%)	199,0	2,2%	2,5%	31,1%

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

3 Bruttorendite durch Closing des Ankaufs von 6 STOP SHOPS in der Slowakei per 30. Juni verfälscht. Exklusive Ankäufe 7,4%. Die Gesamtrendite in der Summenzeile beträgt dann 7,2% anstelle von 6,9%.

RETAIL MOSKAU (AUFGEBEBENER GESCHÄFTSBEREICH)

Der Buchwert der fünf Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. Juni 2017 auf EUR 976,4 Mio. Die vermietbare Fläche beträgt 279.208 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen Q2 2017: EUR 21,2 Mio.) errechnet sich eine Bruttorendite von 8,7% bzw. auslastungsbereinigt von 10,0%.

Der Vermietungsgrad im Bereich Retail Moskau beläuft sich per 30. Juni 2017 auf 87,1% (31. Dezember 2016: 87,7%). Die gesamte Vermietungsleistung belief sich im 1. Halbjahr 2017 auf rund 43.000 m². Davon entfielen

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge; exkl. unbefristeter Verträge



VIVO!
Baia Mare | RO |
32.000 m²
vermietbare Fläche

rund 34% auf Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 66% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die WAULT* liegt per 30. Juni 2017 bei rund fünf Jahren.

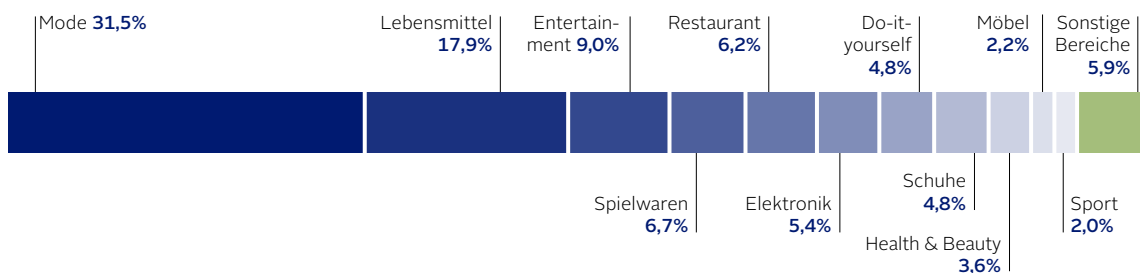
MIETAUSLAUFPROFIL RETAIL MOSKAU (AUFGEBEBENER GESCHÄFTSBEREICH)

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
16%	1%	15%	8%	6%	4%	5%	45%	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.

BRANCHENMIX – RETAIL, RUSSLAND



KENNZAHLEN RETAIL MOSKAU

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %	
Retail Moskau ¹	5	976,4	279.208	243.252	87,1%	
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ²	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Retail Moskau ¹	21,2	8,7% (10,0%)	674,7	8,1%	8,1%	69,1%

1 Als Folge der geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgebener 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

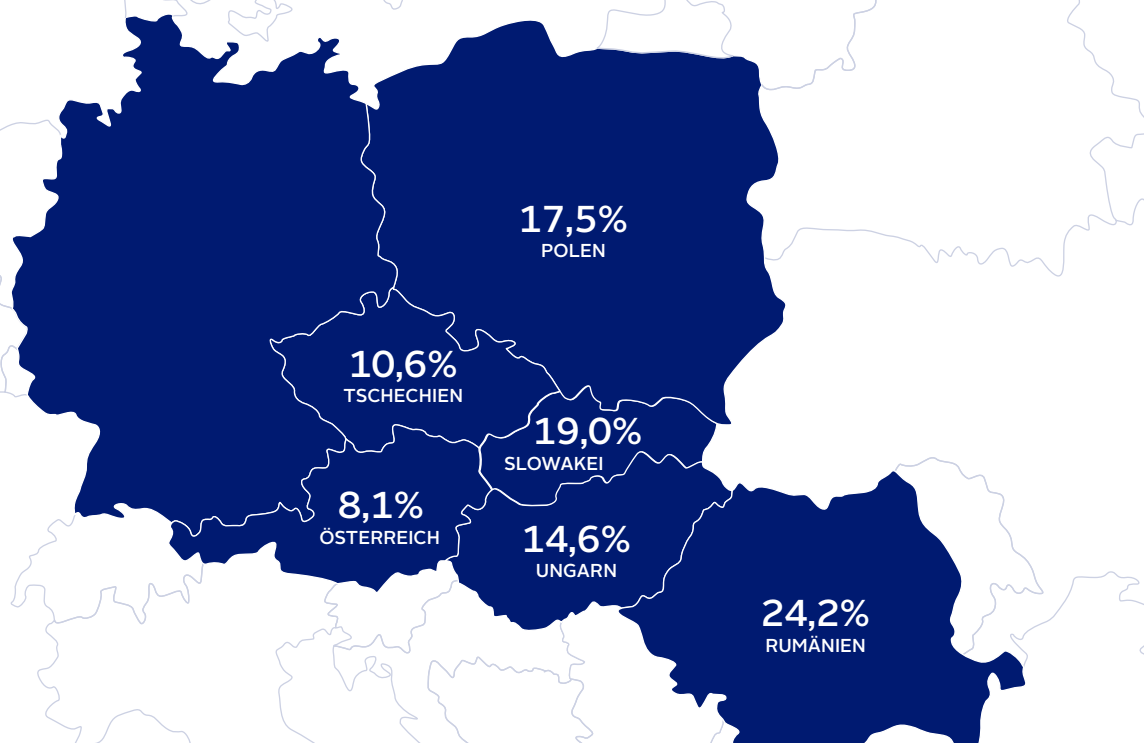


STOP SHOP
Valjevo | SRB | ca. 6.000 m²
vermietbare Fläche



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert von MEUR 1.285,5⁵)



RUMÄNIEN	24,2%
Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	311,2
Vermietbare Fläche in m ²	153.512
Vermietungsgrad in %	98,1%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	6,2
Bruttorendite in %	7,9%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	8,1%

SLOWAKEI	19,0%
Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	244,6
Vermietbare Fläche in m ²	153.674
Vermietungsgrad in %	93,8%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	3,5
Bruttorendite in %	5,7% ³
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	6,0%

POLEN	17,5%
Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	224,5
Vermietbare Fläche in m ²	126.974
Vermietungsgrad in %	95,2%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	3,3
Bruttorendite in %	5,9%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	6,2%

UNGARN	14,6%
Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	187,1
Vermietbare Fläche in m ²	136.306
Vermietungsgrad in %	95,3%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	3,0
Bruttorendite in %	6,5%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	6,8%

TSCHECHIEN	10,6%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	136,1
Vermietbare Fläche in m ²	105.769
Vermietungsgrad in %	97,3%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	2,6
Bruttorendite in %	7,5%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	7,8%

ÖSTERREICH	8,1%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	104,3
Vermietbare Fläche in m ²	56.740
Vermietungsgrad in %	97,6%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	2,0
Bruttorendite in %	7,5%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	7,7%

NICHT-KERNLÄNDER²	6,0%
Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	77,7
Vermietbare Fläche in m ²	55.835
Vermietungsgrad in %	97,9%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	1,6
Bruttorendite in %	8,3%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	8,5%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	81
Buchwert in MEUR	1.285,5
Vermietbare Fläche in m ²	788.810
Vermietungsgrad in %	96,2%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	22,1
Bruttorendite in %	6,9% ³
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite in %	7,2%

RUSSLAND⁴	–
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	976,4
Vermietbare Fläche in m ²	279.208
Vermietungsgrad	87,1%
Mieteinnahmen Q2 2017 in MEUR ¹	21,2
Bruttorendite	8,7%
Auslastungsbereinigte	
Bruttorendite	10,0%

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

2 Nicht-Kernländer: Slowenien und Serbien

3 Bruttorendite durch Closing des Ankaufs von 6 STOP SHOPS in der Slowakei per 30. Juni verfälscht. Exklusive Ankäufe 7,6%. Die Gesamtrendite der IMMOFINANZ beträgt 7,2% anstelle von 6,9%.

4 Aufgegebenen Geschäftsbereich

5 Exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

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 433,4 Mio.

Per 30. Juni 2017 weisen die aktiven Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 433,4 Mio. auf; das sind 10,7% des Gesamtimmobilienportfolios. Der erwartete Verkehrswert bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 607,6 Mio. Der Schwerpunkt liegt aktuell auf den Kernmärkten Deutschland, Rumänien und Polen. Konkret entfallen auf Deutschland 71,4% (EUR 433,9 Mio.), auf Rumänien 9,7% (EUR 58,6 Mio.) und auf Polen 7,0% (EUR 42,6 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 30. Juni 2017 waren das zwei Gebäude.

DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

DEUTSCHLAND

Düsseldorf

Schwerpunkt der Entwicklungsprojekte liegt auf Deutschland

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; Anfang Juli 2017 wurde das Richtfest zur Fertigstellung des Rohbaus gefeiert. 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.

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 Eröffnung fand planmäßig Ende Mai 2017 statt; der Vermietungsgrad liegt zum Bilanzstichtag bei rund 97%.

POLEN

In Polen setzt die IMMOFINANZ die Expansion mit ihrer Eigenmarke STOP SHOP fort. Aktuell beläuft sich die Anzahl der Retail Parks in Polen auf sechs. Weitere Standorte werden geprüft bzw. sind in Vorbereitung. 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 wird Ende September 2017 erfolgen.

SERBIEN

Aktuell sind vier weitere STOP SHOP-Standorte in Serbien geplant: Die neuen Retail Parks in Požarevac, Lazarevac, Vršac und Sremska Mitrovica werden über eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 30.000 m² verfügen und befinden sich derzeit in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Der *STOP SHOP Lazarevac* verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 10.000 m² sowie knapp 220 Parkplätze und wird im September als vierter STOP SHOP-Standort in Serbien eröffnen. Die weiteren Eröffnungen werden 2018 stattfinden.

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	30,0	6,9%	0,0	0	30,0 ²	0,0 ²	0,0%
Deutschland	5	308,3	71,1%	110,6	102.133	433,9	20,4	4,9%
Polen	3	16,1	3,7%	21,7	25.132	42,6	3,5	9,2%
Rumänien	3	48,6	11,2%	10,1	30.793	58,6	5,2	8,8%
Slowakei	1	22,9	5,3%	6,3	18.744	29,2	2,8	9,5%
Nicht-Kernländer	2	7,5	1,7%	4,5	10.384	13,2	1,1	9,6%
IMMOFINANZ	16	433,4	100,0%	153,2	187.187	607,6	32,9³	5,6%

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

3 Davon sind im H1 2017 bereits rund EUR 2,3 Mio. enthalten

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	16	433,4	100,0%	153,2	187.187	607,6	32,9	5,6%
davon myhive	1	34,1	7,9%	4,1	20.884	38,2	3,8	9,8%
davon VIVO!/ Shopping Center	1	14,7	3,4%	18,7	21.270	37,3	3,0	9,1%
davon STOP SHOP/ Retail Park	5	14,1	3,2%	7,6	14.247	23,7	1,6	7,4%

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

Die gemessen am voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich zum 30. Juni 2017 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
trivago ¹	Büro	26.000	100%	Q3 2018
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 bzw. im Fall von Deutschland nach dem Bilanzstichtag verkauft wurden, sowie um Tiefgaragen und das in der Projektentwicklungsphase befindliche Hotel im Kölner *Gerling Quartier*. Dieses wurde 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
Deutschland	8	52,2	87,3%	41,5	93,6
Polen	3	6,1	10,1%	0,0	6,3
Rumänien	7	1,4	2,3%	0,0	1,4
Nicht-Kernländer	1	0,2	0,3%	0,0	0,2
IMMOFINANZ	19	59,8	100,0%	41,5	101,5

PIPELINEPROJEKTE

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

Pipelineprojekte mit einem Buchwert von EUR 220,9 Mio.

Die Pipelineprojekte weisen per 30. Juni 2017 einen Buchwert von EUR 220,9 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	2	9,7	4,4%
Tschechien	1	0,9	0,4%
Ungarn	7	31,9	14,4%
Polen	1	1,6	0,7%
Rumänien	44	164,3	74,4%
Slowakei	1	1,2	0,5%
Nicht-Kernländer	6	11,3	5,1%
IMMOFINANZ	62	220,9	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 30. Juni 2017 EUR 413,7 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 1.481,7 Mio. Details siehe Kapitel 4.5 im *Konzernzwischenabschluss*, Seite 68.

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's Best Practices Policy Recommendations“) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

Zum 30. Juni 2017 erfolgte die Bewertung der Immobilien 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 bewerteten.

Als Folge der geplanten Abgabe wird Retail Moskau als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen. Aufgrund der Größe dieses Portfolios (Immobilienwert per 30. Juni 2017: EUR 976,4 Mio.) wird Russland bzw. Retail Moskau in der Immobilienbewertung separat ausgewiesen. Andere Immobilien, die ebenfalls unter IFRS 5 fallen – also zur Veräußerung gehalten werden –, sind wie bisher nicht berücksichtigt.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM 1. HALBJAHR 2017

Die gesamte Neubewertung (fortgeführte Geschäftsbereiche) beläuft sich im 1. Halbjahr 2017 auf EUR 8,3 Mio. (H1 2016: EUR -81,6 Mio.). Diese betrifft mit EUR 6,9 Mio. (H1 2016: EUR -82,9 Mio.) die währungsberichtigte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v.a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *FLOAT*, *trivago-Campus* und *Cluster Produktionstechnik* aus. Gegenläufig dazu wirkten u.a. Abwertungen im Bestandsbereich, etwa bei kleineren bzw. nicht strategiekonformen Bürogebäuden in Österreich, Tschechien und Polen sowie bei Einzelhandelsobjekten in Österreich und einer Retail-Immobilie in Polen.

Die währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 1,4 Mio. (H1 2016: EUR 1,3 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 1. Halbjahr 2017. Diese sind der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Aufwertungen in Ungarn, Tschechien und der Slowakei aufgrund eines verbesserten Marktumfelds bzw. einer höheren Auslastung im Retail-Bereich stehen dabei leichte Abwertungen in Polen und Rumänien (vor allem aufgrund der mit dem myhive-Rollout verbundenen Aufwendungen) gegenüber. Ebenfalls negativ wirkten sich der Auszug größerer Mieter bei jeweils einer Büroimmobilie in Österreich und Rumänien aus.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. Juni 2017 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte H1 2017 in MEUR
Österreich	31	848,1	28,8%	-3,6
Deutschland	1	40,3	1,4%	0,1
Tschechien	19	361,3	12,3%	5,3
Ungarn	23	444,3	15,1%	7,4
Polen	14	376,1	12,8%	-4,2
Rumänien	16	619,4	21,0%	-3,7
Slowakei	12	181,9	6,2%	3,2
Nicht-Kernländer	7	71,4	2,4%	0,6
IMMOFINANZ fortgeführt	123	2.942,8	100,0%	5,1

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

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

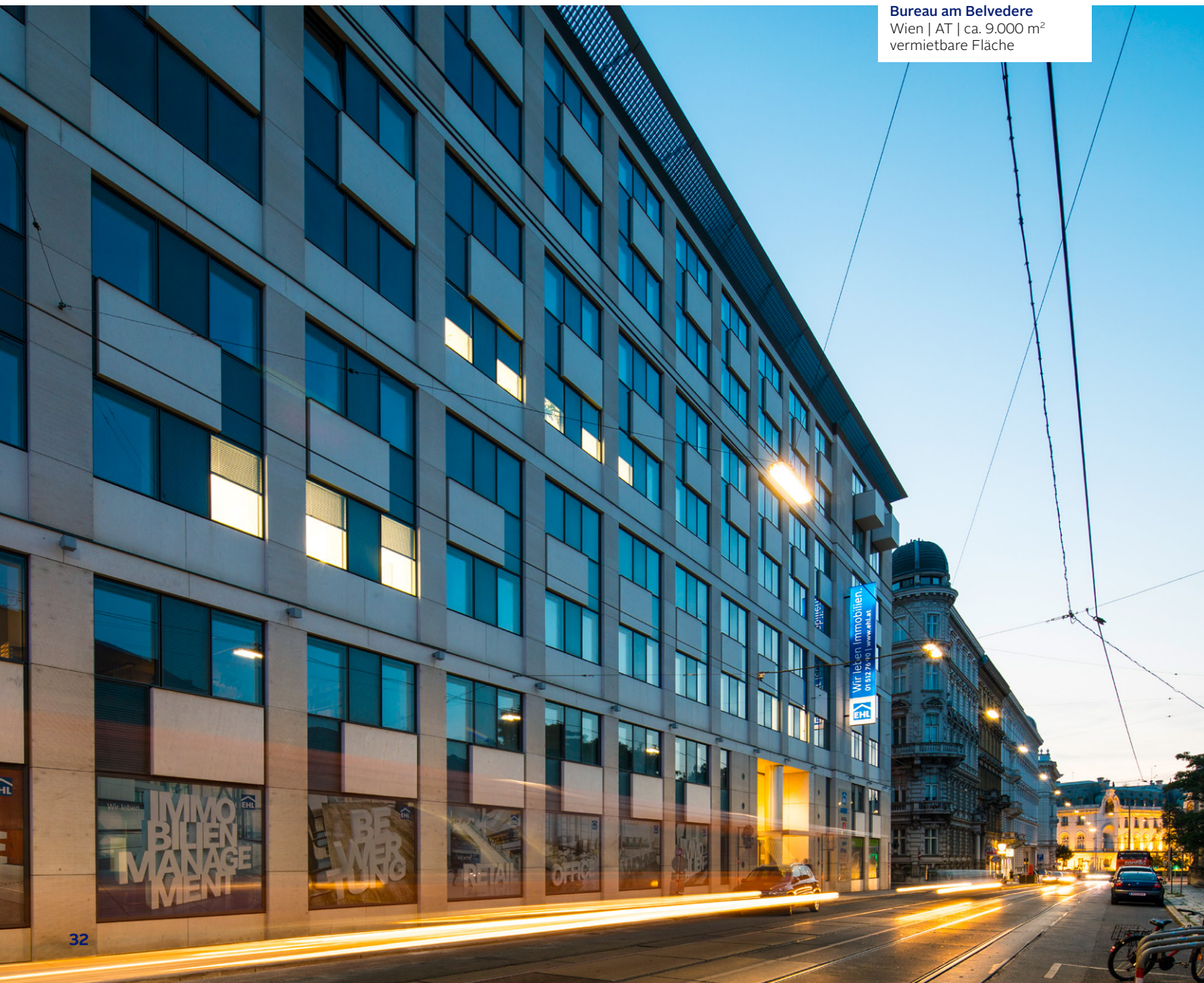
Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30. Juni 2017 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte H1 2017 in MEUR
Büro	54	1.928,0	65,5%	-4,5
Einzelhandel	63	1.006,2	34,2%	9,7
Sonstige	6	8,6	0,3%	0,0
IMMOFINANZ fortgeführt	123	2.942,8	100,0%	5,1

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

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM AUFGEGEBENEN GESCHÄFTSBEREICH RUSSLAND

Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im 1. Halbjahr 2017 auf EUR 6,5 Mio. (H1 2016: EUR -65,9 Mio.). Die währungsbedingte Neubewertung – diese ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften – liegt bei EUR -21,2 Mio. (H1 2016: EUR -113,0 Mio.).

Bureau am Belvedere
Wien | AT | ca. 9.000 m²
vermietbare Fläche



Finanzierungen

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2017 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.

Mehrstufige Refinanzierung

Im Jänner 2017 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 betrug EUR 2,3933* (per 30. Juni 2017: 2,2937), sodass die Wandelanleihe 2024 aktuell zur Wandlung in 129,6 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 Mio. BUWOG-Aktien am Kapitalmarkt platziert. Der Netto-Gesamterlös aus der Transaktion belief sich dabei auf 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 und der Finanzierungskosten

Zum 30. Juni 2017 beliefen sich die gesamten Finanzverbindlichkeiten exklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland auf EUR 2,7 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,8 Mrd.). Die liquiden Mittel beliefen sich auf EUR 316,7 Mio. inklusive liquider Mittel aus IFRS 5 (31. Dezember 2016: EUR 193,4 Mio.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, betrug somit EUR 2,4 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,6 Mrd.). Die Finanzverbindlichkeiten für den aufgegebenen Geschäftsbereich Russland betragen zum Bilanzstichtag EUR 674,7 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 721,7 Mio.).

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 39,9% (31. Dezember 2016: 37,8%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 46,0% bzw. 49,5% inklusive Russland (31. Dezember 2016: 49,0% bzw. inkl. Russland 52,2%).

Netto-Loan-to-Value exkl. Russland: 46,0%

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).

* Im 2. Quartal erfolgten: Vergleich im Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung von IMMOFINANZ und IMMOEAST sowie Dividendenzahlung von EUR 0,06 pro Aktie. Dies führte zu einer Wandelpreis Anpassung der Wandelanleihe 2024.

BERECHNUNG NETTO-LTV PER 30. JUNI 2017

	Werte in TEUR (inkl. RU)	Werte in TEUR (exkl. RU)
Buchwerte der Finanzierungen	3.418.317,10	2.743.605,54
- Liquide Mittel	-322.000,28	-316.658,50 ¹
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	3.096.316,82	2.426.947,05
Buchwerte der Immobilien ² & Marktwert der BUWOG-Aktien sowie EPRA NAV der CA Immo-Aktien ³	6.257.563,72	5.281.153,12
Netto-LTV	49,48%	45,95%

1 Exklusive liquider Mittel im angegebenen Geschäftsbereich; inklusive liquider Mittel in IFRS 5.

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

3 Marktwert BUWOG-Aktien: rund 4,7 Mio. Stück à EUR 25,16 (Schlusskurs Wiener Börse 30. Juni 2017), CA Immo-Aktien zum EPRA NAV per 30. Juni 2017 25,7 Mio. Stück à EUR 27,60

Finanzierungskosten

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ beliefen sich per 30. Juni 2017 inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung auf 3,78% p.a. (31. Dezember 2016: 4,01% p.a.) bzw. auf 3,51% p.a. exklusive der Derivate (31. Dezember 2016: 3,71% p.a.). Bereinigt um den Anteil der in Russland aufgenommenen Finanzierungen, betragen die durchschnittlichen Finanzierungskosten inkl. der Derivate zur Zinsabsicherung 2,72% p.a. (31. Dezember 2016: 3,02% p.a.) bzw. 2,38% p.a. exkl. der Derivate (31. Dezember 2016: 2,64% p.a.).

Durchschnittliche Finanzierungskosten	IMMOFINANZ fortgeführt		inkl. Russland	
	30. Juni 2017	31. Dez. 2016	30. Juni 2017	31. Dez. 2016
Inkl. Derivate	2,72%	3,02%	3,78%	4,01%
Exkl. Derivate	2,38%	2,64%	3,51%	3,71%
Inkl. Derivate, exkl. Unternehmensanleihe 2017 ¹	2,62%	n.a.	3,74%	n.a.
Exkl. Derivate, exkl. Unternehmensanleihe 2017 ¹	2,27%	n.a.	3,46%	n.a.

1 Die Unternehmensanleihe 2017 wurde am 3. Juli 2017 zu 100% des Nennbetrags getilgt.

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten für Bestandsimmobilien (exkl. Russland) belaufen sich auf 2,69% p.a. inkl. Derivate und 2,12% p.a. exkl. Derivate.

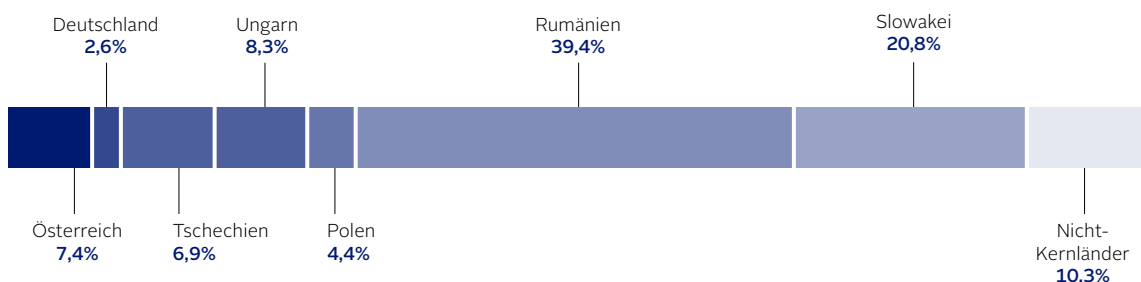
Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. Juni 2017 EUR 913,8 Mio. bzw. 16,83% (31. Dezember 2016: 15,2%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Der Anteil der unbelasteten Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 561,1 Mio. bzw. 15,73%.

16,83% des Immo-
bilienvermögens
unbelastet

AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN PRO LAND

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 913,8



ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Wandel- und Unternehmensanleihen. Zum 30. Juni 2017 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld ¹ in TEUR per 30. Juni 2017	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz exkl. Derivate ²	Fix verzinst in % ²	Variabel verzinst in % ²	Zinssatz fix in % ²	Zinssatz variabel in % ²
Wandelanleihen in EUR	592.899,4	3,13%	100,00%	0,00%	3,13%	n.a.
Unternehmensanleihe in EUR	105.209,5	5,25%	100,00%	0,00%	5,25%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.045.496,7	2,02%	2,93%	97,07%	0,02%	2,08%
IMMOFINANZ fortgeführt	2.743.605,5	2,38%	27,84%	72,16%	3,16%	2,08%
Russland ³	674.711,6	8,13%	0,00%	100,00%	n.a.	8,13%

1 Exkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

2 Auf Basis nomineller Restschuld und exkl. aufgebener Geschäftsbereich Russland

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

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ fortgeführt per 30. Juni 2017 auf EUR 2.743,6 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

**Zinskosten
reduziert**

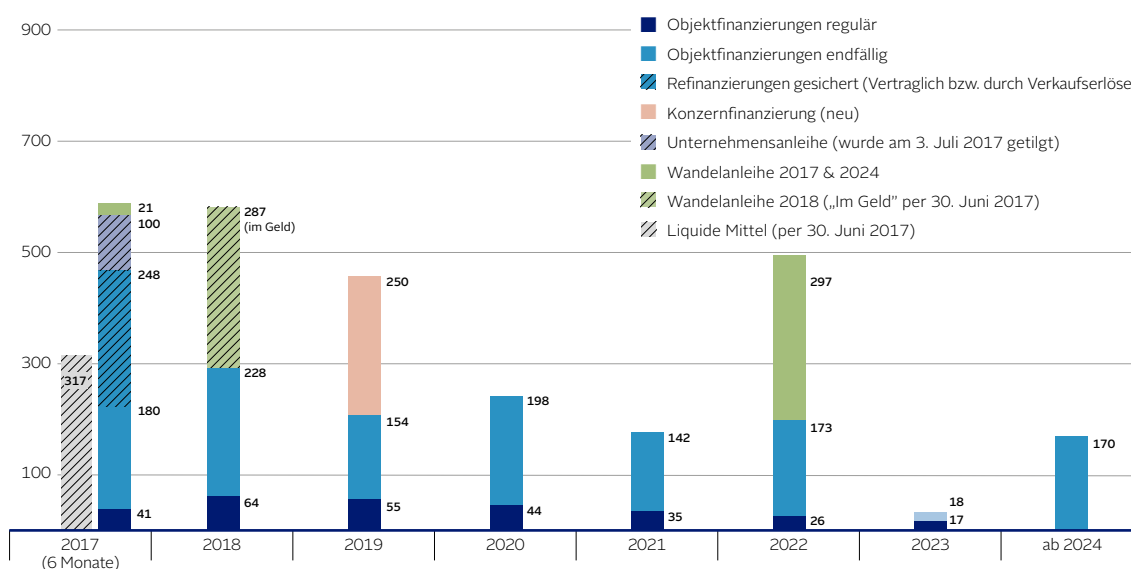
FÄLLIGKEITSPROFIL

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten, exkl. Russland, beträgt 3 Jahre. Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. Juni 2017, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2017 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 676,9 Mio., wovon zum Ende des 2. Quartals 2017 EUR 127,7 Mio. durch geplante Rückzahlungen bzw. Verlängerungen refinanziert worden sind. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Objektfinanzierungen beläuft sich auf 3,50 Jahre.

Im 2. Quartal hat die IMMOFINANZ die im Jahr 2018 auslaufende Konzernfinanzierung in Höhe von EUR 210,0 Mio. vor Laufzeitende refinanziert und auf EUR 250,0 Mio. aufgestockt. Diese wurde für den Kauf von rund 26% der CA Immo-Aktien zur Finanzierung des Kaufpreises von rund EUR 604 Mio. abgeschlossen. Die Refinanzierung führt zu einer nachhaltigen Verbesserung des Fälligkeitsprofils sowie zur Reduktion der zukünftigen Zinslast durch deutlich niedrigere Finanzierungskosten im Vergleich zur dadurch abgelösten Finanzierung.

**Attraktive
Refinanzierung
einer Konzern-
finanzierung**

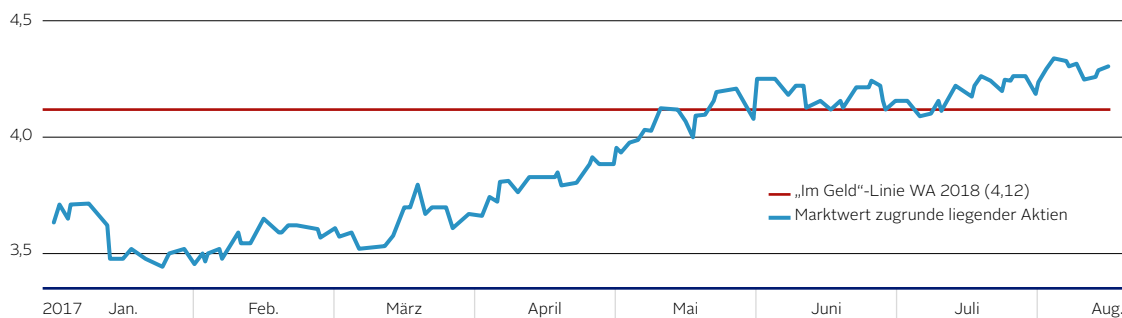
FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. JUNI 2017¹



1 Exkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs Russland

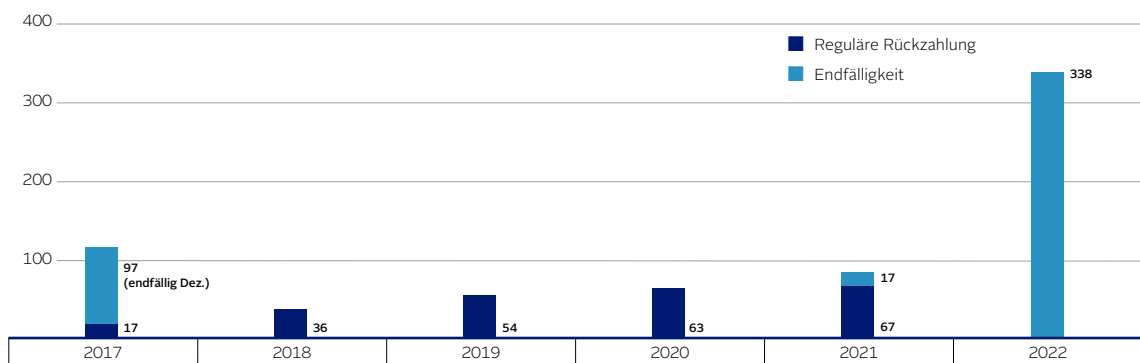
Die liquiden Mittel betragen per 30. Juni 2017 EUR EUR 316,7 Mio. (inkl. IFRS 5) bzw. EUR 322,0 Mio. inklusive der liquiden Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen. Zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2017 war die Wandelanleihe 2018 – getragen durch eine gute Aktienkursentwicklung – im Geld.

„IM GELD“-LINIE WANDELANLEIHE 2018



Berechnung des Marktwerts nach Anpassung des Wandlungspreises per 30. Juni 2017: Schlusskurs IMMOFINANZ x Faktor Wandlung IMMOFINANZ + Schlusskurs BUWOG x Faktor Wandlung BUWOG: $2,001 \times 1,2410 + 25,155 \times 0,0653 = 4,13$

FÄLLIGKEITSPROFIL FINANZVERBINDLICHKEITEN AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH RUSSLAND PER 30. JUNI 2017



Die russischen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich per Ende Juni 2017 auf EUR 674,7 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

Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen belief sich im 1. Halbjahr 2017 auf EUR 444,8 Mio.

Hervorzuheben ist dabei die in der Assetklasse Einzelhandel erfolgte Refinanzierung von insgesamt 29 STOP SHOP-Immobilien in den Ländern Österreich, Slowenien, Serbien, Polen und Rumänien. Das gesamte Volumen beträgt EUR 142,9 Mio. mit einer Laufzeit von rund sieben Jahren. Das Finanzierungsvolumen pro Land teilt sich wie folgt auf:

Land	Anteil Finanzierungsvolumen
Österreich	46,2%
Slowenien	19,5%
Polen	15,0%
Serbien	13,3%
Rumänien	6,0%

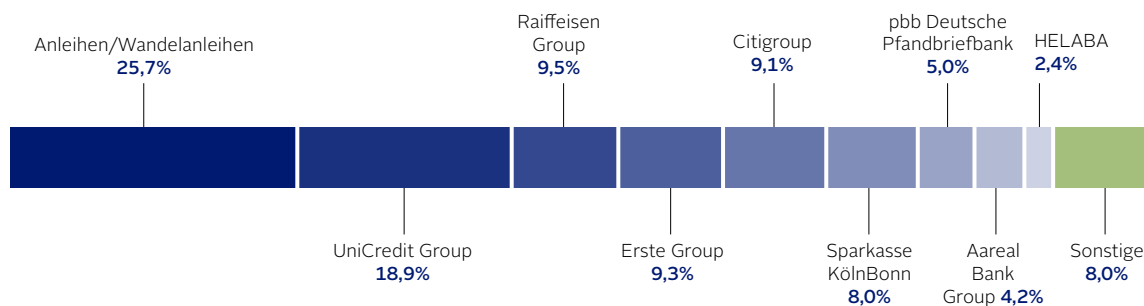
Durch diese vorzeitige Refinanzierung werden die Finanzierungskosten gesenkt sowie das Fälligkeitsprofil weiter optimiert. Die Auszahlung der Finanzierungen für die Länder Österreich, Slowenien, Serbien und Rumänien wird für das 3. Quartal 2017 erwartet. Die Auszahlung für Polen erfolgte bereits im 2. Quartal.

Gesamtvolumen an Kreditfinanzierungen: EUR 444,8 Mio.

*Diversifikation der
Kreditgeber*

In Deutschland wurden in den ersten beiden Quartalen für die Assetklasse Büro Kreditlinien in Höhe von EUR 51,9 Mio. für die Projektentwicklungen *FLOAT* und *RWTH Aachen Campus* abgerufen. Weitere Auszahlungen werden gemäß Baufortschritt erfolgen.

FINANZIERUNGSQUELLEN PER 30. JUNI 2017¹



¹ Exkl. aufgegebenen Geschäftsbereich Russland

DERIVATE

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. Juni 2017 beträgt das Volumen der abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.105,7 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.178,8 Mio.). In Summe sind damit 68,04% der Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

*68,04% der
Finanzverbindlichkeiten gegen
Zinsänderungsrisiko abgesichert*

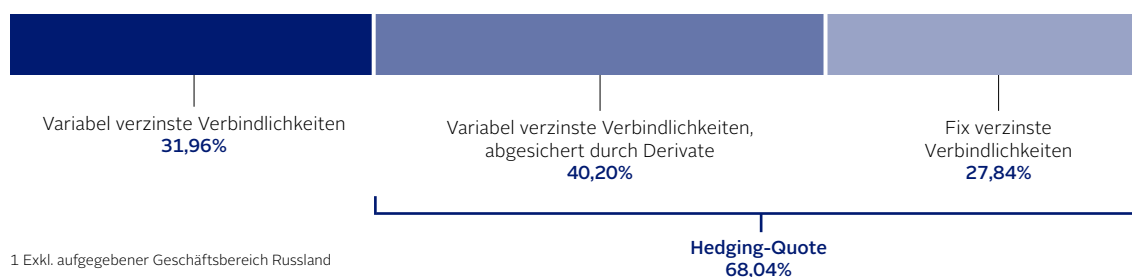
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30. Juni 2017 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-9.763,7	863.947,3	0,54%
Zinsswap	6-M-EURIBOR	-2.838,4	241.725,0	0,92%
IMMOFINANZ AG		-12.602,1	1.105.672,3	

¹ Inkl. IFRS 5 und exkl. 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 (Debit Value Adjustment) korrigiert.

FINANZVERBINDLICHKEITEN – VERZINSUNG PER 30. JUNI 2017¹



¹ Exkl. aufgegebenen Geschäftsbereich Russland

**Anleihen im
Gesamtnominale
von EUR 705,9 Mio.
aushaftend**

ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen belief sich per 30. Juni 2017 auf EUR 705,9 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 628,5 Mio.).

Per 30. Juni 2017 hatte die IMMOFINANZ drei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe aushaften. Diese stellen sich wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31. Dezember 2016 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2017 in TEUR	Nominale per 30. Juni 2017 in TEUR
Wandelanleihe 2007–2017 ²	XS0332046043	19.11.2017	3,75% ¹	21.400,0	0	21.400,0
Wandelanleihe 2011–2018 ²	XS0592528870	8.3.2018	4,25%	507.094,2	-219.813,5	287.280,7
Wandelanleihe 2017–2024	XS1551932046	24.1.2022 ³	2,00% ⁴	0,0	297.200,0	297.200,0
Unternehmensanleihe 2012–2017	AT0000A0VDP8	3.7.2017	5,25%	100.000,0	0	100.000,0
IMMOFINANZ				628.494,2	77.386,5	705.880,73

1 Held to maturity (Kupon 1,25%)

2 1 Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt per 30. Juni 2017 zur Wandlung in 1.2410 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0653 BUWOG-Aktien; 1 Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt per 30. Juni 2017 zur Wandlung in 13.308,36 IMMOFINANZ-Aktien und 722,21 BUWOG-Aktien.

3 Fälligkeit zur Put Option

4 Kuponreduktion um weitere 0,50-Prozentpunkte bei Investment-Grade Rating

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.

Anpassung der Wandlungsrechte

Das Verfahren zur gerichtlichen Überprüfung des Umtauschverhältnisses der im Jahr 2010 erfolgten Verschmelzung von IMMOFINANZ und IMMOEAST wurde im 2. Quartal durch einen Vergleich beendet. Dies erfolgte via Ausgabe zusätzlicher IMMOFINANZ-Aktien an die ehemaligen IMMOEAST-Aktionäre. Die damit verbundene Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital (insgesamt 13.037.257 Stück IMMOFINANZ-Aktien)



führte zu einer Anpassung der Wandlungsrechte für die Wandelanleihen 2018 und 2024 mit Wirkung ab dem 23. Mai 2017.

Weiters erfolgten im 2. Quartal die Dividendenzahlung der IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 0,06 pro Aktie sowie eine Kapitalerhöhung der BUWOG AG, welche ebenfalls zu Anpassungen der Wandlungsrechte führten.

Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechnete somit per 30. Juni 2017 zur Wandlung in 1,2410 IMMOFINANZ-Aktien (31. Dezember 2016: 1,1908) und 0,0653 BUWOG-Aktien (31. Dezember 2016: 0,0649).

Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechnete somit per 30. Juni 2017 zur Wandlung in 13.308,36 IMMOFINANZ-Aktien (31. Dezember 2016: 12.909,75) und 722,21 BUWOG-Aktien (31. Dezember 2016: 718,10).

Der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2024 (Nominale EUR 100.000,0) betrug per 30. Juni 2017 EUR 2,2937 (bei Emission: EUR 2,3933).

Kalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der IMMOFINANZ-Kapitalerhöhung	IMMOFINANZ (in EUR)
Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt	3,46
Input-Faktor „Nn“ Anzahl IMMOFINANZ-Aktien gesamt neu	1.052.525.375,00
Input-Faktor „No“ Anzahl IMMOFINANZ-Aktien gesamt alt	1.039.488.118,00
Wandlungspreis neu = CP x Nn / No	3,42
Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	1,1908
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 = Anzahl Aktien alt / (Nn / No)	1,2047

Kalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der IMMOFINANZ-Dividende (Dividendenzahlung Juni 2017)	IMMOFINANZ (in EUR)
Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt	3,42
Input-Faktor „M“ Durchschnittlicher Marktpreis	2,03
Input-Faktor „V“ Dividende	0,06
Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	1,2047
Wandlungspreis neu = CP x (M - V) / M = IMMOFINANZ: 3,42 x (2,03 - 0,06) / 2,03	3,32
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 = Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / (Wandlungspreis neu / Wandlungspreis alt) = IMMOFINANZ: 1,1908 / (3,42 / 3,32)	1,2410

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 x (M - V) / M = BUWOG: 3,28 x (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

Kalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der BUWOG-Kapitalerhöhung (Mai 2017)	BUWOG (in EUR)
Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt	3,18
Input-Faktor „Nn“ Anzahl BUWOG-Aktien gesamt neu	112.245.164,00
Input-Faktor „No“ Anzahl BUWOG-Aktien gesamt alt	99.773.479,00
Input-Faktor „M“ Durchschnittlicher Marktpreis	25,82
Input-Faktor „I“ Emissionskurs	24,50
Wandlungspreis Neu = CP x (Nn / No) x 0,05 x 0,95	3,16
Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	0,0649
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 = 0,0649 / (3,16 / 3,18)	0,0653

Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Allgemeine Anmerkungen:

- Aufgrund der Angleichung des Wirtschaftsjahres an das Kalenderjahr per 31. Dezember 2016 beziehen sich die Vergleichszahlen auf den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016. Sie entsprechen daher nicht jenen Zahlen, die für die ersten zwei Quartale des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (Q1-Q2 2016R) veröffentlicht wurden, sondern – wie vorgenannt – dem ersten kalendarischen Halbjahr 2016.
- Die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 für das Einzelhandelsportfolio Moskau erstmals vorgenommene Darstellung als aufgegebenen Geschäftsbereich war gemäß IFRS 5 auch in den (neuen) Vergleichszahlen abzubilden. Dies betrifft die separate Darstellung des aufgegebenen Geschäftsbereichs für das Einzelhandelsportfolio Moskau in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Mieterlöse	114.906	115.901
Ergebnis aus Asset Management	79.060	71.869
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.045	-12.551
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-28.931	7.349
Sonstige betriebliche Erträge	5.392	9.154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.773	-26.010
Operatives Ergebnis	33.793	49.811
Sonstiges Bewertungsergebnis	1.979	-118.357
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	35.772	-68.546
Finanzergebnis	104.383	-57.999
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	140.155	-126.545
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	113.143	-123.893
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ¹	-7.876	-119.448
Konzernergebnis	105.267	-243.341

1) 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 entwickelten sich im 1. Halbjahr 2017 stabil und betragen EUR 114,9 Mio. nach EUR 115,9 Mio. im 1. Halbjahr 2016. 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 1,7% auf EUR 56,6 Mio., im Einzelhandelsbereich lagen sie mit EUR 49,1 Mio. um 2,0% unter dem Vergleichswert. Dieser leichte Rückgang ist eine Folge der Portfoliobereinigung im Einzelhandelsbereich in Österreich.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 160,1 Mio. (H1 2016: EUR 160,3 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 79,1 Mio. um 10,0% über dem Vergleichswert 2016 (EUR 71,9 Mio.). Die Immobilienaufwendungen betragen EUR -41,7 Mio. (H1 2016: EUR -50,0 Mio.) und sind gekennzeichnet durch einen Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (EUR -8,8 Mio. nach EUR -12,8 Mio.) sowie einen Anstieg der Ausbaukosten für neu vermietete Flächen (EUR -6,5 Mio. nach EUR -3,0 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden zudem bei den Hauseigentümergebietskosten (EUR -6,0 Mio. nach EUR -10,6 Mio.) verzeichnet.

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt im Berichtszeitraum EUR 2,0 Mio. (H1 2016: EUR -12,6 Mio.) und ist durch die kontinuierliche Portfoliooptimierung geprägt. Positiven währungsbereinigten Bewertungseffekten beim Verkauf von Immobilien des *Gerling Quartiers* stehen negative Effekte aus kleineren bzw. nicht strategiekonformen

Bürogebäuden in Österreich, Tschechien und Polen und bei Einzelhandelsobjekten in Österreich gegenüber. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 122,8 Mio. (davon EUR 106,1 Mio. Asset Deals und EUR 16,7 Mio. Share Deals).

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im 1. Halbjahr 2017 beläuft sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -28,9 Mio. (H1 2016: EUR 7,4 Mio.). Dieser ist im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei Vorratsimmobilien im *Gerling Quartier* sowie von offenen Verpflichtungen, die aus Übergabe, Mängelbehebung und Fertigstellung der Kölner Immobilien resultieren.

Gesamthaft betrachtet hat sich durch die Beendigung der Aktivitäten in Köln im 2. Quartal 2017 ein negativer Ergebnisbeitrag von rund EUR -17,8 Mio. vor Steuern ergeben (Nettoeffekt aus Transaktionsergebnis und Ergebnis aus Immobilienentwicklung).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beträgt EUR 33,8 Mio. nach EUR 49,8 Mio. im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen dabei mit EUR -23,8 Mio. um 8,6 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -26,0 Mio.) und sind vor allem auf gesunkene Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR -6,0 Mio. nach EUR -9,3 Mio.) zurückzuführen.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR 3,5 Mio. (H1 2016: EUR -93,4 Mio.). Das Finanzergebnis beträgt EUR 104,4 Mio. (H1 2016: EUR -58,0 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 4,4% auf EUR -52,2 Mio. (H1 2016: EUR -54,6 Mio.). Dies ist v.a. auf die Zinersparnis im Zuge der zu Jahresbeginn durchgeführten incentivierten Wandlung von 43,4% der Wandelanleihe 2018 (Kupon: 4,25%) und der Emission der neuen Wandelanleihe 2024 (Kupon: 2,0%) zurückzuführen. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -10,4 Mio. (H1 2016: EUR -2,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -9,3 Mio. sowie dem Ergebniseffekt aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -12,6 Mio. Die Bewertung der verbliebenen BUWOG-Aktien zum Börsenkurs per 30. Juni 2017 trägt EUR 9,0 Mio. bei.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen in Höhe von EUR 164,2 Mio. (H1 2016: EUR 1,0 Mio.) setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der CA Immo in Höhe von EUR 28,3 Mio. und einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR 91,9 Mio. sowie aus dem Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 18,0 Mio. und einer Bewertung zum Börsenkurs in Höhe von EUR 25,8 Mio. zusammen. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 30. Juni 2017 bei EUR 25,17 (31. Dezember 2016: EUR 21,02).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR 140,2 Mio. (H1 2016: EUR -126,5 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -27,0 Mio. (H1 2016: EUR 2,7 Mio.).

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -7,9 Mio. und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland (H1 2016: EUR -119,4 Mio., wovon EUR -102,0 Mio. auf Russland entfielen).

Der Anstieg der Mieterlöse aus Russland auf EUR 43,4 Mio. nach EUR 38,1 Mio. im 1. Halbjahr 2016 ist im Wesentlichen auf eine Erholung des Rubel-Wechselkurses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Der Vermietungsgrad der fünf Moskauer Einkaufszentren betrug 87,1% per 30. Juni 2017 (31. Dezember 2016: 87,7%). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen per 30. Juni 2017 EUR 6,0 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 9,4 Mio.).

Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im 1. Halbjahr 2017 auf EUR 6,5 Mio. (H1 2016: EUR -65,9 Mio.). Die währungsbedingte Neubewertung – diese ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften – liegt bei EUR -21,2 Mio. (H1 2016: EUR -113,0 Mio.).

Im Finanzergebnis wiederum sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 14,0 Mio. enthalten (H1 2016: EUR 71,8 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.

Die offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang dargestellt.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich für das 1. Halbjahr 2017 auf EUR 113,1 Mio. (H1 2016: EUR -123,9 Mio.). Das Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR 105,3 Mio. (H1 2016: EUR -243,3 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,09 (H1 2016: EUR -0,24).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Juni 2017	in %	31. Dez. 2016	in %
Immobilienvermögen	3.566.402		3.531.379	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	433.423	78,9%	379.036	80,0%
Immobilienvorräte	59.805		93.100	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.481.700		1.602.428	
Sonstige Sachanlagen	1.945	0,0%	2.243	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.243	0,4%	25.955	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	649.047	9,2%	739.254	10,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	348.396	5,0%	414.190	5,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131.439	1,9%	10.493	0,1%
Latente Steuererstattungsansprüche	4.432	0,1%	4.385	0,1%
Steuererstattungsansprüche	10.944	0,2%	11.626	0,2%
Liquide Mittel	309.997	4,4%	189.287	2,7%
AKTIVA	7.022.773	100,0%	7.003.376	100,0%
Eigenkapital	2.800.080	39,9%	2.650.616	37,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	592.900	8,4%	530.265	7,6%
Finanzverbindlichkeiten	2.026.768	28,9%	2.114.794	30,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	248.099	3,5%	270.168	3,9%
Steuerschulden	7.903	0,1%	12.973	0,2%
Rückstellungen	50.466	0,7%	50.773	0,7%
Latente Steuerschulden	332.449	4,7%	312.414	4,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	964.108	13,7%	1.061.373	15,2%
PASSIVA	7.022.773	100,0%	7.003.376	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,0 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 7,0 Mrd.) und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 2,0 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,5 Mrd., somit 78,9% 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 Zugänge im Immobilienvermögen betreffen insbesondere die Erwerbe von neun Fachmarktzentren in der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Die Zugänge beim „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ beziehen sich v.a. auf die deutschen Projektentwicklungen *trivago-Campus*, *FLOAT* und *Cluster Produktionstechnik*.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen reduzierten sich von EUR 739,3 Mio. auf EUR 649,0 Mio. Dieser Rückgang ist zum einen auf den Verkauf von rund 4,5 Mio. BUWOG-Aktien zurückzuführen, zum anderen werden die verbliebenen BUWOG-Aktien nunmehr als sonstige finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Des Weiteren wurde für die Beteiligung an der CA Immo Gruppe zusätzlich zu einem anteiligen Periodenergebnis für sechs Monate in Höhe von EUR 28,3 Mio. eine Wertaufholung in Höhe von EUR 91,9 Mio. erfasst.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von EUR 189,3 Mio. auf EUR 310,0 Mio. erhöht. Das ist eine Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, die neben dem Verkauf der

BUWOG-Aktien auch die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit Laufzeit 2024 inkludiert hat (Details dazu im Kapitel *Finanzierung* auf Seite 33).

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 30. Juni 2017 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,7 Mrd.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. Juni 2017 39,9% (31. Dezember 2016: 37,8%).

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,2 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,9 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,3 Mrd. auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	67.159	54.240
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	44.450	43.383
Cashflow aus Investitionstätigkeit	102.364	416.175
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-30.250	-352.273

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 67,2 Mio. nach EUR 54,2 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt EUR 44,5 Mio. nach EUR 43,4 Mio.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	87.059	70.283	16.776	23,9%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-27.818	-22.619	-5.199	23,0%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	59.241	47.664	11.577	24,3%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	2.473	2.752	-279	-10,1%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	-540	8.831	-9.371	n.a.
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.666	0	1.666	n.a.
Wirtschaftlicher Anteil am FFO I der CA Immo Gruppe ¹	15.491	0	15.491	n.a.
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	1.334	3.773	-2.439	-64,6%
Gezahlte Zinsen	-29.792	-40.310	10.518	26,1%
Derivate	-6.552	-12.378	5.826	47,1%
FFO 1	43.321	10.332	32.989	≥ +100,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.045	-12.551	14.596	n.a.
FFO 2	45.366	-2.219	47.585	n.a.

¹ Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zu der 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 (NNAV)

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.

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.

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden zum 30. Juni 2017 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2018 resultieren könnten. Diese Effekte wurden erstmalig angesetzt, da die Wandelanleihe 2018 zum 30. Juni 2017 „im Geld“ war und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden kann.

Die für die Berechnung des EPRA NAV je Aktie und EPRA NNNAV je Aktie zugrunde liegende Aktienanzahl stieg zum 30. Juni 2017 um 17,6% auf 1.135.458.215 Stück. Dieser Anstieg resultiert einerseits aus der bereits erfolgten incentivierten Wandlung (+6,6%) der Wandelanleihe 2018 sowie der Ausgabe von 13.037.257 Aktien aus einer Kapitalerhöhung aus bestehendem genehmigten Kapital aufgrund der vergleichweisen Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ (+3,1%). Rückkäufe reduzierten die relevante Aktienzahl um 1,1%. Aus der hypothetischen Wandlung der Wandelanleihe 2018 resultiert eine potenzielle Erhöhung um 86,5 Mio. Aktien (9,0%).

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

	30. Juni 2017		31. Dezember 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.723.317		2.660.300	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2018	196.630		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.919.947		2.660.300	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	34.163			
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	338		336	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	13.598		30.455	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	408.875		421.067	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-2.928		-7.032	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-82.971		-90.935	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.048.925		965.956
Potentielle Aktien (in 1.000 Stück)		86.533		
EPRA NAV	3.291.021	2,90	3.014.190	3,12
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-13.598		-30.455	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	20.171		-38.757	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-1.741		16.476	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-86.533		-93.596	
EPRA NNNAV	3.209.320	2,83	2.867.859	2,97

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich um 9,2% auf EUR 3,3 Mrd. Aufgrund der höheren Aktienanzahl und der potenziellen Verwässerung durch die Wandelanleihe 2018 ergibt sich ein Rückgang des EPRA NAV je Aktie auf EUR 2,90 (31. Dezember 2016: EUR 3,12). Der EPRA Triple Net Asset Value erhöhte sich um 11,9% auf EUR 3,2 Mrd., der Triple NAV je Aktie sank von EUR 2,97 auf EUR 2,83 per 30. Juni 2017.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie zum 30. Juni 2017 und 30. Juni 2016 wurde mit der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Aktien im Umlauf unter Berücksichtigung der neuen Aktien, die für den IMMOEAST-Ausgleich ausgegeben wurden, berechnet. Die Ausgleichsleistung führte gemäß IAS 33 zu einer rückwirkenden Berichtigung des Ergebnisses je Aktie für das 1. Halbjahr 2016. Die gewichtete Anzahl der Aktien war jeweils mit einem Faktor in Höhe von 1,029 zu multiplizieren. Dieser Faktor entspricht dem Quotienten aus den in Umlauf befindlichen Aktien nach (1.052.525.375 Stück) und vor (1.022.540.069 Stück) der Leistung des Ausgleichs.

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	1.024.446	997.330
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	115.538	-128.934
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-11.485	70.863
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.045	12.550
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	733	25.188
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-2.856	8.293
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.380	-10.972
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	1.657	-1.258
EPRA-Ergebnis	102.923	-24.269
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,10	-0,02
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Ergebnis aus der Endkonsolidierung der BUWOG AG	-25.841	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	12.580	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-22	5.912
Wertaufholung CA Immo Gruppe	-91.850	0
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	3.041	-1.265
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	830	-19.622
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,001	-0,020

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im 1. Halbjahr 2017 EUR 0,10 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,001 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Immobilienvermögen	4.825.684	5.161.149
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	44.498	53.874
abzüglich unbebaute Grundstücke	-209.919	-203.321
abzüglich Logistikportfolio	0	-29.159
abzüglich Russland-Portfolio	-976.410	-1.125.500
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.958	-6.874
Gesamtimmobilienvermögen	3.681.895	3.850.170
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	66.274	69.303
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.748.169	3.919.473
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	229.535	237.743
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.729	1.369
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-37.819	-48.364
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-56	-82
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	193.389	190.666
EPRA NIY	5,2%	4,9%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 von 4,9% auf 5,2% gesteigert werden.

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.

**Keine wesentliche
Veränderung der
Risiken im
1. Halbjahr**

Auf Basis der im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das 1. Halbjahr 2017 als im Wesentlichen unverändert zum Rumpfgeschäftsjahr 2016 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).



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

RISIKEN IM 1. HALBJAHR 2017

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilientransaktionen und der Immobilienbewertung ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2016 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Entwicklungsprojekte (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 433,4 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 379,0 Mio.), sowie die Immobilienvorräte einen Buchwert von EUR 59,8 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 93,1 Mio.). Die offenen Baukosten betragen zum 30. Juni 2017 EUR 194,7 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 280,8 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 innerhalb des Geschäftsjahres 2017 erfolgen. Damit sind finanzielle Risiken verbunden, diesbezüglich siehe Erläuterungen im Konzernabschluss des Geschäftsberichts 2016R, Kapitel 7.2.

UNTERNEHMENSRIKEN 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 Rumpfgeschäftsjahr 2016 im Wesentlichen unverändert.

Zum Bilanzstichtag hielt die IMMOFINANZ rund 4,7 Mio. Aktien der BUWOG AG, die als Lieferaktien für eine etwaige Bedienung der Wandelanleihen 2017 und 2018 dienen. Die IMMOFINANZ hält ebenfalls 25.690.163 Stück Inhaberaktien und vier vinkulierte Namensaktien der CA Immobilien Anlagen AG und somit rund 26% der Unternehmensanteile.

Aus der geplanten Verschmelzung mit der CA Immo ergeben sich strategische, finanzielle und operationelle Risiken. 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 Aktien der CA Immo und der BUWOG notieren im Prime-Segment der Wiener Börse und sind damit Marktpreisrisiken ausgesetzt.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernzwischenabschluss im Kapitel 8 erläutert.

Wien, am 25. August 2017

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO



myhive Greenpoint 7
Budapest | HU | ca. 16.000 m²
vermietbare Fläche

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz	50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	52
Konzern-Geldflussrechnung	53
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	54
Konzernanhang	56
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	56
2. Konsolidierungskreis	58
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	61
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	66
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	74
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	78
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	82
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	83
Erklärung des Vorstands	84

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.6.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	4.1	3.566.402	3.531.379
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	433.423	379.036
Sonstige Sachanlagen		1.945	2.243
Immaterielle Vermögenswerte		25.243	25.955
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.3	649.047	739.254
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	203.712	210.014
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		131.216	10.493
Latente Steuererstattungsansprüche		4.432	4.385
Langfristiges Vermögen		5.015.420	4.902.759
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	144.684	204.176
Steuererstattungsansprüche		10.944	11.626
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		223	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.5	1.481.700	1.602.428
Immobilienvorräte		59.805	93.100
Liquide Mittel		309.997	189.287
Kurzfristiges Vermögen		2.007.353	2.100.617
Aktiva		7.022.773	7.003.376
Grundkapital	4.6	1.052.525	975.956
Kapitalrücklagen	4.6	3.375.530	3.353.263
Eigene Aktien	4.6	-7.239	-18.214
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-644.602	-631.163
Erwirtschaftete Ergebnisse		-974.741	-1.019.542
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.801.473	2.660.300
Nicht beherrschende Anteile		-1.393	-9.684
Eigenkapital		2.800.080	2.650.616
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	273.359	497.031
Finanzverbindlichkeiten	4.8	1.291.059	1.406.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	40.181	49.312
Rückstellungen		2.231	2.877
Latente Steuerschulden		332.449	312.414
Langfristige Verbindlichkeiten		1.939.279	2.268.417
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	319.541	33.234
Finanzverbindlichkeiten	4.8	735.709	708.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	207.918	220.856
Steuerschulden		7.903	12.973
Rückstellungen		48.235	47.896
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.5	964.108	1.061.373
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.283.414	2.084.343
Passiva		7.022.773	7.003.376

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2017	Q1-2 2017	Q2 2016	Q1-2 2016
Mieterlöse	5.1	57.798	114.906	57.696	115.901
Weiterverrechnete Betriebskosten		21.505	41.710	19.354	40.812
Sonstige Umsatzerlöse		1.711	3.504	1.996	3.545
Umsatzerlöse		81.014	160.120	79.046	160.258
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-21.252	-41.675	-29.850	-49.960
Betriebskostenaufwendungen		-20.175	-39.385	-18.272	-38.429
Ergebnis aus Asset Management		39.587	79.060	30.924	71.869
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.3	93.000	106.101	43.679	51.325
Buchwertabgänge		-93.000	-106.101	-43.679	-51.325
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	10.564	8.013	749	916
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-1.898	-2.777	-1.477	-2.752
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7	-1.004	-5.526	-12.645	-11.558
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		7.662	-290	-13.373	-13.394
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7	349	2.335	343	843
Ergebnis aus Immobilienverkäufen		8.011	2.045	-13.030	-12.551
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		10.068	21.908	12.186	27.147
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-7.267	-17.776	-12.980	-27.198
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	5.4	-30.070	-39.687	1.575	-8.654
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		628	-2.149	-4.416	-6.252
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	3.578	8.881	-16.814	22.067
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten		-23.063	-28.823	-20.449	7.110
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	-116	-108	53	239
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	-23.179	-28.931	-20.396	7.349
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	4.298	5.392	6.924	9.154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-12.677	-23.773	-11.772	-26.010
Operatives Ergebnis		16.040	33.793	-7.350	49.811
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	6.650	3.522	17.451	-93.412
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	-337	-810	-332	243
Firmenwertabschreibungen		-521	-733	-962	-25.188
Sonstiges Bewertungsergebnis		5.792	1.979	16.157	-118.357
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		21.832	35.772	8.807	-68.546
Finanzierungsaufwand	5.8	-25.465	-52.203	-25.638	-54.590
Finanzierungsertrag	5.8	1.508	2.770	2.015	4.150
Wechselkursveränderungen		26	21	3.554	-5.912
Sonstiges Finanzergebnis	5.8	5.257	-10.375	-19.934	-2.595
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	30.044	164.170	19.263	948
Finanzergebnis	5.8	11.370	104.383	-20.740	-57.999
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		33.202	140.155	-11.933	-126.545
Laufende Ertragsteuern		-2.999	-7.184	-6.069	-20.940
Latente Ertragsteuern		-18.760	-19.828	33.394	23.592
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		11.443	113.143	15.392	-123.893
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.3	13.124	-7.876	-18.034	-119.448
Konzernergebnis		24.567	105.267	-2.642	-243.341
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		26.388	107.662	-2.133	-243.130
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-1.821	-2.395	-509	-211
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,027	0,11	0,00	-0,24
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,015	0,11	0,02	-0,12
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,012	-0,01	-0,02	-0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,026	0,09	0,00	-0,24
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,015	0,10	0,02	-0,12
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,010	-0,01	-0,02	-0,12

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q2 2017	Q1-2 2017	Q2 2016	Q1-2 2016
Konzernergebnis		24.567	105.267	-2.642	-243.341
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten		0	0	0	-5
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	0	0	3
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	0	0	-9
Davon Ertragsteuern		0	0	0	-1
Davon Reklassifizierung der Steuerabgrenzungen in den Gewinn oder Verlust		0	0	0	2
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-26.801	-18.561	5.023	23.301
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-16.337	-10.665	5.251	13.195
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2	-10.464	-7.896	-228	10.106
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	3.035	3.211	34	63
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		3.284	3.506	37	-1
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		0	0	-3	64
Davon Ertragsteuern		-249	-295	0	0
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-23.766	-15.350	5.057	23.359
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	72	72	82	82
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		106	106	86	86
Davon Ertragsteuern		-34	-34	-4	-4
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		72	72	82	82
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-23.694	-15.278	5.139	23.441
Gesamtkonzernergebnis		873	89.989	2.497	-219.900
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		5.107	94.223	3.552	-218.845
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-4.234	-4.234	-1.055	-1.055

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Konzernergebnis vor Steuern		140.155	-126.545
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.3	-4.907	-144.828
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.3 / 5.7	6.319	259.252
Firmenwertabschreibungen		5.831	44.878
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.4	38.245	6.439
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.171	1.485
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	-164.171	-948
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-4.631	-31.515
Zinsensaldo		77.135	77.963
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	-8.012	8.596
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-76	-24.494
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		87.059	70.283
Gezahlte Ertragsteuern		-19.900	-16.043
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		67.159	54.240
Veränderung von Immobilienvorräten		-5.920	5.275
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		7.656	36.715
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-16.427	3.672
Veränderungen von Rückstellungen		-8.018	-56.519
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		44.450	43.383
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-157.754	-101.310
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel		0	-192
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		0	248.503
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		17.501	-3.965
Erwerb von sonstigen Vermögenswerten		-19.057	-3.312
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		134.191	67.111
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		9.095	19.416
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		98.689	186.151
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	18.365	0
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		1.334	3.773
Cashflow aus Investitionstätigkeit		102.364	416.175
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		401.588	123.343
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	4.7	294.972	0
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-485.411	-375.872
Tilgung von Wandelanleihen		0	-1.353
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)	4.6	-203	0
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten	4.7	-112.934	0
Derivate		-6.552	-13.256
Gezahlte Zinsen		-57.437	-66.921
Ausschüttung	4.6	-63.152	0
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		19.211	0
Rückkauf eigener Aktien	4.6	-20.332	-18.214
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-30.250	-352.273
Währungsdifferenzen		-791	-1.026
Veränderung der liquiden Mittel		115.773	106.259
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		189.287	261.366
Zuzüglich liquide Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		16.941	24.097
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		206.228	285.463
Endbestand an liquiden Mitteln		322.001	391.722
Abzüglich liquide Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.5	12.004	11.684
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		309.997	380.038

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2016		975.956	3.353.263	-18.214
Sonstiges Ergebnis	4.6			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien	4.6			-20.331
Begebung von Aktien (zur incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018)	4.6	63.532	45.108	
Begebung der Wandelanleihe 2017–2024	4.6		21.655	
Vergleichsweise Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG	4.6	13.037	-44.496	31.306
Ausschüttung	4.6			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. Juni 2017		1.052.525	3.375.530	-7.239
Stand zum 31. Dezember 2015		1.114.172	3.473.570	-258.523
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien				-18.214
Einzug eigener Aktien		-97.238	-161.285	258.523
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		1.800.000	-1.800.000	
Ordentliche Kapitalherabsetzung		-1.840.978	1.840.978	
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 30. Juni 2016		975.956	3.353.263	-18.214

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	AFS-Rücklage	IAS-19-Rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	-783	-461	-629.919	-1.019.542	2.660.300	-9.684	2.650.616
	3.166	72	-16.677		-13.439	-1.839	-15.278
				107.662	107.662	-2.395	105.267
	3.166	72	-16.677	107.662	94.223	-4.234	89.989
					-20.331		-20.331
					108.640		108.640
					21.655		21.655
					-153		-153
				-63.152	-63.152	-11.095	-74.247
				291	291	23.620	23.911
	2.383	-389	-646.596	-974.741	2.801.473	-1.393	2.800.080
	5	-532	-656.786	-540.521	3.131.385	-4.882	3.126.503
	-5	82	24.208		24.285	-844	23.441
				-243.130	-243.130	-211	-243.341
	-5	82	24.208	-243.130	-218.845	-1.055	-219.900
					-18.214		-18.214
					0		0
					0		0
					0		0
			-9		-9	1	-8
	0	-450	-632.587	-783.651	2.894.317	-5.936	2.888.381

KONZERNANHANG

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2017 wurde für das 1. Halbjahr vom 1. Jänner 2017 bis zum 30. Juni 2017 (1. Halbjahr 2017) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ.

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

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

1.1 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Im 1. Halbjahr 2017 waren keine neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen anzuwenden; freiwillige vorzeitige Erstanwendungen erfolgten nicht.

1.2 KÜNFTIG ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

IFRS 9: Finanzinstrumente

IFRS 9 wird ab dem 1. Jänner 2018 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39 ersetzen. Die IMMOFINANZ wendet IFRS 9 nicht vorzeitig an. Die im 1. Halbjahr 2017 durchgeführten Analysen in Bezug auf die Erstanwendung lassen weder aus der neuen Kategorisierung von Finanzinstrumenten noch aus dem geänderten Wertminderungsmodell wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG erwarten.

IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 wird ab dem 1. Jänner 2018 die bestehenden Regeln zur Erlösrealisierung gemäß IAS 18, IAS 11 und den dazugehörigen Interpretationen ersetzen. Die IMMOFINANZ wendet IFRS 15 nicht vorzeitig an. Infolge der bis Jahresende 2017 zu erwartenden Reduktion der Bestände an Vorratsimmobilien (siehe 8), ist davon auszugehen, dass sich aus einer etwaigen Umstellung von einer zeitpunkt- zu einer zeitraumbezogenen Erlöserfassung bei Wohnungsentwicklungen und -verkäufen keine betragsmäßig wesentlichen Auswirkungen ergeben werden. Die im 1. Halbjahr 2017 durchgeführten Analysen lassen weiters weder in Bezug auf die Veräußerung von Immobilienvermögen noch in Bezug auf Serviceverträge und etwaige Nebenabreden in Mietverträgen wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG erwarten.

IFRS 16: Leasing

IFRS 16 wird ab dem 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverträgen (insbesondere leasingnehmerseitig) ersetzen; die Übernahme in den Rechtsbestand der EU (endorsement) wird aktuell für das 4. Quartal 2017 erwartet. Die IMMOFINANZ erwägt derzeit die vorzeitige Anwendung von IFRS 16 im Geschäftsjahr 2018. Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer in Bezug auf die Nutzungsrechte an

Grundstücken (Baurechte, Erbbaurechte) – vor allem in Russland, Polen und Deutschland. Diese Nutzungsrechte (right-of-use assets) sind gemäß IFRS 16 zu bilanzieren und als Teil des Immobilienvermögens darzustellen; gegengleich hat die Bilanzierung einer Leasingverbindlichkeit zu erfolgen. Die betragsmäßigen Auswirkungen daraus werden derzeit evaluiert. Leasingnehmerseitig haben die im 1. Halbjahr 2017 durchgeführten Analysen weiters ergeben, dass der Umfang von sonstigen operativ geleasteten Vermögenswerten (einzelne Büroräumlichkeiten, PKW und sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung) von untergeordneter Bedeutung ist. In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG zu erwarten.

1.3 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSINFORMATIONEN

Die Vergleichszahlen beziehen sich auf den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016. Sie entsprechen daher nicht jenen Zahlen, die für das 1. Halbjahr des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (1. Halbjahr 2016R) veröffentlicht wurden. Die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 für das Einzelhandelsportfolio Moskau erstmals vorgenommene Darstellung als aufgebener Geschäftsbereich war gemäß IFRS 5 auch in den (neuen) Vergleichszahlen abzubilden. Dies betrifft die separate Darstellung des Einzelhandelsportfolios Moskau als aufgebener Geschäftsbereich (siehe 2.3) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises im 1. Halbjahr 2017 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
Stand zum 31. Dezember 2016	488	11	13	512
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Gründungen	2	0	1	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-6	-1	0	-7
Verlust des maßgeblichen Einflusses unter Zurückbehaltung von Anteilen (siehe 4.3)	0	0	-1	-1
Verschmelzungen	-9	0	0	-9
Liquidationen	-5	0	0	-5
Stand zum 30. Juni 2017	470	10	13	493
Davon ausländische Unternehmen	279	7	6	292
Davon in Liquidation	68	1	0	69
Davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	1	0	0	1

Von den in Liquidation befindlichen Unternehmen entfallen 40 Unternehmen auf das sogenannte „Leintuch“, eine Gruppe von Gesellschaften, die im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen im Geschäftsjahr 2010/11, von der Constantia Packaging B.V. übernommen wurden.

2.2 VERÄUSSERUNG UND LIQUIDATION VON TOCHTERUNTERNEHMEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie das Ergebnis aus der Endkonsolidierung zusammengefasst dargestellt:

Werte in TEUR	Q1-2 2017
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	25
Latente Steuererstattungsansprüche	34
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16.725
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	258
Liquide Mittel	55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1
Sonstige Verbindlichkeiten	-62
Latente Steuerschulden	-42
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-415
Veräußertes Nettovermögen	16.577
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	14.197
Offene Kaufpreisforderungen	2.489
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-16.577
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	7
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	7.897
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	8.013
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	14.197
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-313
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	13.884

2.3 AUFGEGBENE 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 30. Juni 2017 von EUR 976,4 Mio. (31.12.2016: EUR 1.024,1 Mio.) sowie dazugehörige Servicegesellschaften (Einzelhandelsportfolio Moskau) stellen seither einen aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dar. Mit dieser Entscheidung begegnete 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 Kernmarkts 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 im Zuge des laufenden, strukturierten Veräußerungsprozesses fallen; derzeit geht die IMMOFINANZ von einem Share Deal aus.

Sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Einzelhandelsportfolios Moskau werden zum 30. Juni 2017 in der Konzernbilanz unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ (siehe 4.5) ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Einzelhandelsportfolios Moskau sowohl im 1. Halbjahr 2017 als auch in den Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt (siehe 1.3). Mit dem Closing hat eine Reklassifizierung der kumulierten Differenzen aus der Währungsumrechnung (siehe 4.5) – die funktionale Währung des Einzelhandelsportfolios Moskau ist der Rubel – in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu erfolgen.

Weiters ist in den Vergleichszahlen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aufgebener Geschäftsbereiche auch noch ein Ergebnis aus dem im vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahr zur Gänze abgeschlossenen Verkauf des Logistikportfolios enthalten.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	-7.876	-101.949
Ergebnis Logistikportfolio	0	-17.499
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-7.876	-119.448

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

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Mieterlöse	43.363	38.075	0	3.441
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.195	9.827	0	1.031
Sonstige Umsatzerlöse	896	484	0	3
Umsatzerlöse	53.454	48.384	0	4.474
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-14.401	-12.381	0	-3.905
Betriebskostenaufwendungen	-8.879	-9.439	0	-1.335
Ergebnis aus Asset Management	30.174	26.564	0	-766
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	0	34.616
Buchwertabgänge	0	0	0	-34.616
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung und Immobilienvorräten	-21	-87	0	-417
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	152
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-21	-87	0	-265
Sonstige betriebliche Erträge	483	149	0	248
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.150	-2.373	0	-1.575
Operatives Ergebnis	28.486	24.253	0	-2.358
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.539	-65.919	0	445
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-21.153	-113.034	0	683
Firmenwertabschreibungen	-5.098	-15.307	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-19.712	-194.260	0	1.128
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	8.774	-170.007	0	-1.230
Finanzierungsaufwand	-27.704	-26.909	0	-631
Finanzierungsertrag	6	11	0	4
Wechselkursveränderungen	14.017	71.792	0	-1.957
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	0	-960
Finanzergebnis	-13.681	44.894	0	-3.544
Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-4.907	-125.113	0	-4.774
Laufende Ertragsteuern	-2.492	-757	0	-239
Latente Ertragsteuern	-477	23.921	0	2.455
Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-7.876	-101.949	0	-2.558
Verlust aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	0	0	0	-5.429
Verlust aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	0	0	0	-9.512
Ergebniseffekte aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen	0	0	0	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-7.876	-101.949	0	-17.499
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-7.876	-101.949	0	-17.499

Die Geldflussrechnung der aufgegebenen Geschäftsbereiche stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.644	57.514	0	3.441
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-824	-1.978	0	-5.239
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-37.359	-56.278	0	-2.003
Netto-Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-24.539	-742	0	-3.801

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Die in der Folge dargestellten berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ beziehen sich auf die fortgeführten Geschäftsbereiche und sind somit exklusive Einzelhandelsportfolio Moskau und exklusive Logistikportfolio dargestellt. Das Segmentvermögen umfasst jedoch auch das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Büro	15.998	17.779	3.414	1.940
Einzelhandel	8.116	11.589	268	282
Sonstige	3.026	3.391	1.222	1.575
Mieterlöse	27.140	32.759	4.904	3.797
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.468	6.970	1.505	620
Sonstige Umsatzerlöse	1.277	928	4	78
Umsatzerlöse	33.885	40.657	6.413	4.495
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.659	-19.438	-2.271	-3.636
Betriebskostenaufwendungen	-5.342	-6.866	-1.493	-508
Ergebnis aus Asset Management	12.884	14.353	2.649	351
Erlöse aus Immobilienverkäufen	58.437	46.176	47.045	0
Buchwertabgänge	-58.437	-46.176	-47.045	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	23	-18	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.107	-945	-344	-114
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-4.735	3.784	4.735	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-6.819	2.821	4.391	-114
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-6.819	2.821	4.391	-114
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	18	19.909	15.375
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	-16.091	-17.032
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-255	0	-39.138	-6.522
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-436	-87	-168	-4.305
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-4.377	-858	20.651	29.825
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-5.068	-927	-14.837	17.341
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.068	-927	-14.837	17.341
Sonstige betriebliche Erträge	443	554	109	236
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.357	-394	-2.016	-642
Operatives Ergebnis	83	16.407	-9.704	17.172
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-385	37.735	73	-7.132
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	0	0	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-385	37.735	73	-7.132
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-302	54.142	-9.631	10.040
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	880.430	918.004	40.330	65.600
In Bau befindliches Immobilienvermögen	30.020	34.000	308.340	237.700
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	38.086	73.470	143.468	152.565
Immobilienvorräte	0	255	52.180	83.543
Segmentvermögen	948.536	1.025.729	544.318	539.408
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Segmentinvestitionen	3.921	4.118	49.855	51.532

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Büro	13.334	12.748	5.560	6.786
Einzelhandel	6.295	6.376	5.124	4.843
Sonstige	1.546	1.541	514	735
Mieterlöse	21.175	20.665	11.198	12.364
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.336	9.373	3.470	3.860
Sonstige Umsatzerlöse	922	867	88	95
Umsatzerlöse	32.433	30.905	14.756	16.319
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.556	-7.288	-2.848	-4.074
Betriebskostenaufwendungen	-9.681	-8.865	-3.393	-3.759
Ergebnis aus Asset Management	14.196	14.752	8.515	8.486
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	0	0
Buchwertabgänge	0	0	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-2.400	251	95	86
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	47	-807	-425	-159
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-3.123	-16.055	-1.837	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-5.476	-16.611	-2.167	-73
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.476	-16.611	-2.167	-73
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	1.665	7.303	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-1.522	-6.196	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-121	-532	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-532	-988	-232	-77
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-159	-14.333	0	-970
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-669	-14.746	-232	-1.047
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-669	-14.746	-232	-1.047
Sonstige betriebliche Erträge	103	3.790	1.205	527
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.513	-1.894	-741	-988
Operatives Ergebnis	6.641	-14.709	6.580	6.905
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-10.224	-10.500	6.127	-11.597
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	-554	-334	-99	-12.118
Sonstiges Bewertungsergebnis	-10.778	-10.834	6.028	-23.715
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-4.137	-25.543	12.608	-16.810
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	588.723	598.910	385.000	375.610
In Bau befindliches Immobilienvermögen	16.080	5.767	0	20.920
Firmenwerte	32	586	7.530	7.629
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	142.320	141.760	19.083	0
Immobilienvorräte	6.066	7.581	0	0
Segmentvermögen	753.221	754.604	411.613	404.159
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Segmentinvestitionen	11.324	5.111	2.607	705

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Büro	977	756	7.069	6.228
Einzelhandel	6.711	6.417	6.464	6.077
Sonstige	160	129	559	502
Mieterlöse	7.848	7.302	14.092	12.807
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.165	4.465	5.222	5.370
Sonstige Umsatzerlöse	104	255	86	162
Umsatzerlöse	12.117	12.022	19.400	18.339
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-2.004	-3.642	-3.806	-3.945
Betriebskostenaufwendungen	-3.451	-3.882	-5.084	-4.864
Ergebnis aus Asset Management	6.662	4.498	10.510	9.530
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	0	0
Buchwertabgänge	0	0	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	-100	0	-4
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-34	-7	-95	-58
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-34	-107	-95	-62
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-34	-107	-95	-62
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	-59	168	-124	-66
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-933	4.905	0	265
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-992	5.073	-124	199
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-992	5.073	-124	199
Sonstige betriebliche Erträge	75	294	10	209
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-650	-903	-702	579
Operatives Ergebnis	5.061	8.855	9.599	10.455
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.066	-23.289	9.128	14.528
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	-25	-531	0	-2.462
Sonstiges Bewertungsergebnis	4.041	-23.820	9.128	12.066
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.102	-14.965	18.727	22.521
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	267.020	201.980	496.485	468.770
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22.910	22.100	0	0
Firmenwerte	184	209	2.708	2.708
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2.510	2.510	6.112	6.112
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	292.624	226.799	505.305	477.590
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Segmentinvestitionen	62.907	2.607	18.901	181

Werte in TEUR	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Büro	9.696	8.722	590	720	56.638	55.679
Einzelhandel	12.888	12.133	3.211	2.363	49.077	50.080
Sonstige	1.988	2.087	176	182	9.191	10.142
Mieterlöse	24.572	22.942	3.977	3.265	114.906	115.901
Weiterverrechnete Betriebskosten	10.598	9.493	946	661	41.710	40.812
Sonstige Umsatzerlöse	940	1.010	83	150	3.504	3.545
Umsatzerlöse	36.110	33.445	5.006	4.076	160.120	160.258
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.614	-6.701	-917	-1.236	-41.675	-49.960
Betriebskostenaufwendungen	-10.037	-9.102	-904	-583	-39.385	-38.429
Ergebnis aus Asset Management	20.459	17.642	3.185	2.257	79.060	71.869
Erlöse aus Immobilienverkäufen	619	5.108	0	41	106.101	51.325
Buchwertabgänge	-619	-5.108	0	-41	-106.101	-51.325
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	0	10.295	701	8.013	916
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-52	-432	233	-230	-2.777	-2.752
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-225	913	-341	-200	-5.526	-11.558
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-277	481	10.187	271	-290	-13.394
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	2.335	843	2.335	843
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-277	481	12.522	1.114	2.045	-12.551
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	334	4.446	0	5	21.908	27.147
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-163	-3.960	0	-10	-17.776	-27.198
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-167	-1.030	-6	-570	-39.687	-8.654
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-417	-656	-181	-241	-2.149	-6.252
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5.950	3.013	-351	220	8.881	22.067
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-6.363	1.813	-538	-596	-28.823	7.110
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	-108	239	-108	239
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-6.363	1.813	-646	-357	-28.931	7.349
Sonstige betriebliche Erträge	240	903	51	377	2.236	6.890
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.772	-5.543	-991	-1.279	-9.742	-11.064
Operatives Ergebnis	12.287	15.296	14.121	2.112	44.668	62.493
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-3.208	-69.881	-2.055	-23.276	3.522	-93.412
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	-810	243	-810	243
Firmenwertabschreibungen	-8	-6.728	-47	-3.015	-733	-25.188
Sonstiges Bewertungsergebnis	-3.216	-76.609	-2.912	-26.048	1.979	-118.357
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.071	-61.313	11.209	-23.936	46.647	-55.864
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	791.070	784.825	117.344	117.680	3.566.402	3.531.379
In Bau befindliches Immobilienvermögen	48.560	56.820	7.513	1.729	433.423	379.036
Firmenwerte	13.529	13.537	1.004	1.044	24.987	25.713
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.890	0	40.140	42.480	393.609	418.897
Immobilienvorräte	1.375	1.536	184	185	59.805	93.100
Segmentvermögen	856.424	856.718	166.185	163.118	4.478.226	4.448.125
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Segmentinvestitionen	6.733	13.340	7.378	7.110	163.626	84.704

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Büro	56.638	55.679	0	0	56.638	55.679
Einzelhandel	49.077	50.080	0	0	49.077	50.080
Sonstige	9.191	10.142	0	0	9.191	10.142
Mieterlöse	114.906	115.901	0	0	114.906	115.901
Weiterverrechnete Betriebskosten	41.710	40.812	0	0	41.710	40.812
Sonstige Umsatzerlöse	3.504	3.545	0	0	3.504	3.545
Umsatzerlöse	160.120	160.258	0	0	160.120	160.258
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-41.675	-49.960	0	0	-41.675	-49.960
Betriebskostenaufwendungen	-39.385	-38.429	0	0	-39.385	-38.429
Ergebnis aus Asset Management	79.060	71.869	0	0	79.060	71.869
Erlöse aus Immobilienverkäufen	106.101	51.325	0	0	106.101	51.325
Buchwertabgänge	-106.101	-51.325	0	0	-106.101	-51.325
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	8.013	916	0	0	8.013	916
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.777	-2.752	0	0	-2.777	-2.752
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-5.526	-11.558	0	0	-5.526	-11.558
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-290	-13.394	0	0	-290	-13.394
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	2.335	843	0	0	2.335	843
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.045	-12.551	0	0	2.045	-12.551
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	21.908	27.147	0	0	21.908	27.147
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-17.776	-27.198	0	0	-17.776	-27.198
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-39.687	-8.654	0	0	-39.687	-8.654
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.149	-6.252	0	0	-2.149	-6.252
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	8.881	22.067	0	0	8.881	22.067
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-28.823	7.110	0	0	-28.823	7.110
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-108	239	0	0	-108	239
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-28.931	7.349	0	0	-28.931	7.349
Sonstige betriebliche Erträge	2.236	6.890	3.156	2.264	5.392	9.154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.742	-11.064	-14.031	-14.946	-23.773	-26.010
Operatives Ergebnis	44.668	62.493	-10.875	-12.682	33.793	49.811
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	3.522	-93.412	0	0	3.522	-93.412
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-810	243	0	0	-810	243
Firmenwertabschreibungen	-733	-25.188	0	0	-733	-25.188
Sonstiges Bewertungsergebnis	1.979	-118.357	0	0	1.979	-118.357
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	46.647	-55.864	-10.875	-12.682	35.772	-68.546
	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017¹	31.12.2016¹	30.6.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	3.566.402	3.531.379	0	0	3.566.402	3.531.379
In Bau befindliches Immobilienvermögen	433.423	379.036	0	0	433.423	379.036
Firmenwerte	24.987	25.713	0	0	24.987	25.713
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	393.609	418.897	976.410	1.024.051	1.370.019	1.442.948
Immobilienvorräte	59.805	93.100	0	0	59.805	93.100
Segmentvermögen	4.478.226	4.448.125	976.410	1.024.051	5.454.636	5.472.176
	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Q1-2 2017¹	Q1-2 2016¹	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Segmentinvestitionen	163.626	84.704	0	1.960	163.626	86.664

¹ Die Überleitung enthält die Werte des angegebenen Geschäftsbereichs Einzelhandelsportfolio Moskau; für eine vollständige Darstellung des Einzelhandelsportfolios Moskau siehe 4.5.

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2017 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2017
Anfangsbestand	3.531.379
Währungsänderungen	810
Zugänge	92.835
Abgänge	-40.488
Neubewertung	-1.524
Umbuchungen	11.936
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-28.546
Endbestand	3.566.402

Die Zugänge betreffen insbesondere die Erwerbe von sechs Fachmarktzentren in der Slowakei sowie von drei Fachmarktzentren in den ungarischen Städten Hatvan und Szolnok sowie in der rumänischen Stadt Botoşani.

4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2017 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2017
Anfangsbestand	379.036
Währungsänderungen	108
Zugänge	70.791
Neubewertung	6.936
Umbuchungen	-4.365
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-19.083
Endbestand	433.423

Die Zugänge betreffen insbesondere die deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus*, *FLOAT* und *Cluster Produktionstechnik*.

4.3 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

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

Werte in TEUR	CA Immo Gruppe	BUWOG Gruppe	NP Investments a.s.	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ	26,0%	10,0%	50,0%		
Anfangsbestand	539.896	176.363	0	22.995	739.254
Abgänge	0	-176.363	0	-1.066	-177.429
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	28.277	0	720	-512	28.485
Sonstiges Ergebnis aus Differenzen aus der Währungsumrechnung	76	0	-84	53	45
Sonstiges Ergebnis aus der Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.166	0	0	0	3.166
Sonstiges Ergebnis aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	72	0	0	0	72
Ergebnisverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition	0	0	-636	306	-330
Dividende	-16.699	0	0	-19.367	-36.066
Wertaufholung	91.850	0	0	0	91.850
Endbestand	646.638	0	0	2.409	649.047

Zum 30. Juni 2017 ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) das bedeutendste assoziierte Unternehmen der IMMOFINANZ. Sie hält 25.690.163 Stück Inhaberaktien, was einem Kapitalanteil von 26% entspricht. Die IMMOFINANZ hält weiters 4 vinkulierte Namensaktien (Golden Shares) an der CA Immo, welche die Entsendung von bis zu vier Mitgliedern in den Aufsichtsrat der CA Immo ermöglichen. Der Beteiligungserwerb erfolgte mit Wirkung vom 2. August 2016; die Kaufpreisallokation ist weiterhin als vorläufig zu betrachten. Sachverhalte und Zustände, die auf das Vorliegen von De-facto-Kontrolle gemäß IFRS 10 hinweisen, werden seither fortwährend analysiert. Am 11. Mai 2017 fand die 30. ordentliche Hauptversammlung der CA Immo statt. Die IMMOFINANZ verfügte dort über keine Präsenzmehrheit. Zum 30. Juni 2017 lag daher weiterhin keine De-facto-Kontrolle gemäß IFRS 10 vor.

Für den Zweck der Werthaltigkeitsprüfung war zum 31. Dezember 2016 ein marktnahes Bewertungsmodell (Stufe 3) zu entwickeln, da für die Bilanzierungseinheit (unit of account) des Aktienpakets, bestehend aus Inhaberaktien und vinkulierten Namensaktien, der beizulegende Zeitwert (abzüglich Veräußerungskosten) nicht ausschließlich anhand des Börsenkurses am Prime Market der Wiener Börse bemessen werden konnte. Dieses Bewertungsmodell wurde auch zum 30. Juni 2017 angewendet und reflektiert die Disparität von Stimm- und vertraglichen Rechten auf den Bezug von Cashflows und die Größe des Kapitalanteils durch einen Zuschlag i.H.v. insgesamt 24,1% (31.12.2016: 22,4%) auf den Börsenkurs i.H.v. EUR 21,36 je Aktie (31.12.2016: EUR 17,47 je Aktie). Zum 30. Juni 2017 beträgt der erzielbare Betrag – er entspricht dem so ermittelten beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 680,8 Mio. abzüglich geschätzter Veräußerungskosten i.H.v. 1,75% – EUR 668,9 Mio. (31.12.2016: 539,9 Mio.). Der erzielbare Betrag liegt somit erstmals über den fortgeschriebenen Anschaffungskosten i.H.v. EUR 646,6 Mio.; letztere entsprechen dem Buchwert zum 30. Juni 2017. Der Buchkurs der Beteiligung an der CA Immo Gruppe beträgt EUR 25,17 je Aktie (31.12.2016: EUR 21,02 je Aktie). Im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen war daher für die Beteiligung an der CA Immo Gruppe zusätzlich zu einem anteiligen Periodenergebnis für sechs Monate (inkl. Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der vorläufigen Kaufpreisallokation) eine Wertaufholung i.H.v. EUR 91,9 Mio. zu erfassen.

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 führte die IMMOFINANZ eine incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.7) durch, wobei auch 802.219 Stück Aktien der BUWOG AG als Lieferaktien verwendet wurden. Dies führte zu einem Beteiligungsabgang i.H.v. EUR 14,2 Mio. Weiters veräußerte die IMMOFINANZ mit Wirkung zum 6. Februar 2017 im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens insgesamt 4.484.698 Stück Aktien der BUWOG AG um EUR 21,72 pro Aktie. Der Verkaufserlös (abzüglich Veräußerungskosten) betrug insgesamt EUR 97,4 Mio. Der Buchkurs zum 31. Dezember 2016 betrug EUR 17,70 pro Aktie. Das Veräußerungsergebnis betrug EUR 18,0 Mio.

Mit Wirkung vom 6. März 2017 legte Dr. Oliver Schumy sein Mandat als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der BUWOG AG zurück. Die IMMOFINANZ übt seither keinen maßgeblichen Einfluss mehr im Sinne von IAS 28 auf die BUWOG Gruppe aus; die Bilanzierung nach der Equity-Methode endete damit. Anlässlich der Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode waren die verbliebenen Aktien zum beizulegenden Zeitwert (Schlusskurs an der Wiener Börse am 6.3.2017: EUR 23,23 pro Aktie) zu bewerten und in die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umzugliedern. Das entsprechende Ergebnis i.H.v. EUR 25,8 Mio. wurde im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfasst.

Da die verbliebenen rund 4,7 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG als Lieferaktien für eine etwaige (anteilige) Bedienung der Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 (siehe 4.7) dienen, wurde zur Beseitigung einer ansonsten eintretenden Bewertungsinkongruenz zwischen dem finanziellen Vermögenswert und der entsprechenden finanziellen Verbindlichkeit (aus den freistehenden Derivaten der Wandelanleihen) die Fair-Value-Option gemäß IAS 39 ausgeübt. Die Folgebewertung der Aktien der BUWOG AG erfolgt seither ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert, d.h. zum Schlusskurs an der Wiener Börse (Stufe 1) am jeweiligen Bilanzstichtag (siehe 5.8).

4.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Werte in TEUR	30.6.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016
Mietforderungen	16.672	16.639	33	0	15.589
Übrige	37.516	35.492	2.024	0	31.485
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.188	52.131	2.057	0	47.074
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	1.084	13	0	1.071	1.925
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	34.490	8.470	25.893	127	33.740
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	35.574	8.483	25.893	1.198	35.665
Liquide Mittel gesperrt	134.309	6.831	127.478	0	179.585
Finanzierungen	20.162	4.075	0	16.087	18.553
Hausverwaltung	3.100	3.041	19	40	1.560
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	13.463	13.463	0	0	42.277
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	35.321	10.536	24.785	0	38.198
Übrige	23.280	17.125	4.884	1.271	20.065
Summe sonstige finanzielle Forderungen	229.635	55.071	157.166	17.398	300.238
Finanzamt	28.999	28.999	0	0	31.213
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	28.999	28.999	0	0	31.213
Summe	348.396	144.684	185.116	18.596	414.190

4.5 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Von den zum 31. Dezember 2016 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2017 eine bulgarische Bestandsimmobilie, das Kölner *Friesenquartier* und je eine österreichische Büro- und eine Einzelhandelsimmobilie sowie eine weitere Tranche des kleinteiligen, österreichischen Einzelhandelsportfolios veräußert. Weiters erfolgte im 1. Halbjahr 2017 das Closing zum Verkauf von fünf zur Veräußerung gehaltenen Immobilienfondsanteilen. Betreffend die noch nicht realisierten Verkäufe wird vom Management unverändert an der Verkaufsabsicht festgehalten.

Die im 1. Quartal 2017 neu hinzugekommenen österreichischen Büro- und Einzelhandelsimmobilien wurden im 2. Quartal 2017 bereits veräußert. Neu hinzugekommen sind im 1. Halbjahr 2017 weiters eine in Bau befindliche Immobilie der Assetklasse Sonstige in Polen, zwei deutsche Büroimmobilien, eine tschechische in Bau befindliche Büroimmobilie und eine rumänische Einzelhandelsimmobilie.

Die im 1. Halbjahr 2017 erstmalig als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestufteten Immobilien sollen mit Ausnahme der in Tschechien und Rumänien geplanten Share Deals im Wege von Asset Deals veräußert werden. Die Verkäufe sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

Zum Stichtag 30. Juni 2017 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammenfassend wie folgt dar:

Werte in TEUR	Einzelhandels- portfolio Moskau	EMPARK	Friesen- / Gerling- Quartier	Kleinteiliges Einzelhandels- portfolio Österreich	Sonstige	Buchwert zum 30.6.2017	Buchwert zum 31.12.2016
Immobilienvermögen	976.410	139.070	28.408	38.086	77.309	1.259.283	1.363.177
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	85.403	0	19.083	104.486	74.340
Immobilienvorräte	0	0	6.250	0	0	6.250	5.431
Sonstige Sachanlagen	146	0	0	0	0	146	211
Immaterielle Vermögenswerte	57.998	0	0	0	0	57.998	65.226
Latente Steuer- erstattungsansprüche	0	3.263	0	0	0	3.263	2.029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	28.065	2.289	0	0	7.521	37.875	68.080
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	395	395	6.993
Liquide Mittel	5.342	5.589	0	0	1.073	12.004	16.941
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.067.961	150.211	120.061	38.086	105.381	1.481.700	1.602.428
Währungs- umrechnungsrücklage	-531.995	0	0	0	-18.866	-550.861	-543.537
Finanzverbindlichkeiten	674.712	115.316	0	0	8.621	798.649	878.062
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	30.646	4.403	0	0	1.250	36.299	49.856
Rückstellungen	220	625	1.020	1.490	1.880	5.235	6.271
Latente Steuerschulden	116.018	0	0	0	7.907	123.925	127.184
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	821.596	120.344	1.020	1.490	19.658	964.108	1.061.373

Für Details zum angegebenen Einzelhandelsportfolio Moskau siehe 2.3. Für das russische Einzelhandelsportfolio Moskau war im 1. Halbjahr 2017 im Ergebnis aus angegebenen Geschäftsbereichen eine währungsberichtigte Neubewertung i.H.v. EUR 6,5 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR -65,9 Mio.) zu erfassen.

Gemäß Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 27. April 2016 wurde der *EMPARK Mokotów Business Park* (*EMPARK*) in Warschau im Konzernabschluss zum 30. April 2016 erstmals als zur Veräußerung gehalten dargestellt. Bis dato erfolgte noch kein Verkauf des aus neun Bürogebäuden bestehenden *EMPARK*. Der sich weiter verschärfende Rückgang der Mieternachfrage nach Büroflächen im Stadtteil Mokotów u.a. aufgrund zunehmender innerstädtischer Büroflächen und zunehmender Unannehmlichkeiten, die aus der unzureichenden Straßeninfrastruktur und den straßenbaulichen Maßnahmen der Stadt resultieren, erschweren den Verkaufsprozess. Weiters wirkt verzögernd, dass zum Verkauf des *EMPARK* eine bürokratische Einigung mit polnischen Behörden erforderlich ist, da auf das Institut für Nationales Gedenken ein Miteigentumsanteil an einem der neun Bürogebäude entfällt. Vor diesem Hintergrund konnte der Verkauf nicht plangemäß innerhalb von 12 Monaten realisiert werden. Das Management hält jedoch nach wie vor an der Verkaufsabsicht fest und geht von einer Realisierung des Verkaufs bis Ende 2017 aus; ein strukturierter Veräußerungsprozess ist im Laufen. Für diese Veräußerungsgruppe war im 1. Halbjahr 2017 eine (währungsberichtigte) Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens i.H.v. EUR -3,1 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR -16,1 Mio.) zu erfassen.

Für die gemäß Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 27. Juli 2016 bzw. vom 19. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe eingestufteten Immobilien des *Friesenquartiers* erfolgte das Closing im 2. Quartal 2017; die Immobilien des *Gerling Quartiers* waren zum 30. Juni 2017 nach wie vor im Bestand. Insgesamt waren im 1. Halbjahr 2017 (währungsberichtigte) Neubewertungen von Bestandsimmobilien und Wertminderungen von Immobilienvorräten i.H.v. insgesamt EUR 7,2 Mio. zu erfassen. Neben den zur Veräußerungsgruppe zählenden Immobilien des *Friesenquartiers* und der beiden Bauabschnitte des *Gerling Quartiers* wurden mit Wirkung vom

30. Jänner 2017 auch ein in Bau befindliches Hotel und dazugehörige Tiefgaragenplätze in einem Terminverkauf veräußert. Diese beiden Immobilien werden weiterhin mangels Veräußerbarkeit im gegenwärtigen Zustand als Vorratsvermögen ausgewiesen. Infolge von Baukostenüberschreitungen wurden für diese beiden Vorratsimmobilien im 1. Halbjahr 2017 eine Wertminderung i.H.v. EUR -11,1 Mio. sowie die Zuweisung einer Drohverlustrückstellung i.H.v. EUR -5,1 Mio. erfasst. Der Ausweis erfolgte in den Aufwendungen aus Immobilienvorräten.

Von der aus 64 österreichischen Einzelhandelsimmobilien bestehenden Veräußerungsgruppe wurden im 1. Halbjahr 2017 insgesamt weitere 16 Immobilien planmäßig veräußert. Für diese Veräußerungsgruppe war im 1. Halbjahr 2017 eine (währungsbereinigte) Neubewertung von zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen i.H.v. insgesamt EUR -2,5 Mio. zu erfassen.

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 im 1. Halbjahr 2017 durchgeführte Vereinfachung der Beteiligungs- und 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 1. Halbjahr 2017 eine währungsbereinigte Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens i.H.v. EUR -0,3 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 0,4 Mio.) zu erfassen.

4.6 EIGENKAPITAL

Am 23. Mai 2017 wurde der von der IMMOFINANZ mit den Antragstellern und den im Verfahren bestellten Vertretern der jeweiligen Aktionärsgruppen abgeschlossene Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG rechtswirksam. Der Vergleich sieht eine Ausgleichsleistung von 0,088 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG für eine ehemalige Aktie der IMMOEAST AG und somit eine Ausgabe von insgesamt 29.985.306 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG an die ehemaligen Aktionäre der IMMOEAST AG vor. Die Ausgleichsleistung erfolgte teils aus dem Bestand an eigenen Aktien (16.948.049 Stück), teils durch die Begebung junger Aktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital (13.037.257 Stück) und stellte im Konzernabschluss eine Transaktion mit Anteilseignern dar, die ergebnisneutral im Eigenkapital zu erfassen war. Das Grundkapital erhöhte sich infolge der Ausgabe der jungen Aktien um EUR 13,0 Mio. Die Kapitalrücklagen sind durch diesen Vergleich um EUR 44,5 Mio. gesunken. Hierin enthalten sind rund EUR 0,2 Mio. an direkt der Eigenkapitaltransaktion zuordenbaren Emissionskosten. Die Ausgleichsleistung führte gemäß IAS 33 zu einer rückwirkenden Berichtigung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie – auch für den entsprechenden Zeitraum des Kalenderjahres 2016, auf den sich die Vergleichszahlen beziehen. Die gewichtete Anzahl der Aktien war jeweils mit einem Faktor i.H.v. 1,029 zu multiplizieren. Dieser Faktor entspricht dem Quotienten aus den in Umlauf befindlichen Aktien nach (1.052.525.375 Stück) und vor (1.022.540.069 Stück) der Leistung des Ausgleichs.

Im Rahmen der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.7) wurden von der IMMOFINANZ AG insgesamt 63.532.467 Stück Aktien aus dem bedingten Kapital begeben, wodurch sich das Grundkapital um EUR 63,5 Mio. und die Kapitalrücklagen um EUR 45,1 Mio. erhöhten.

Anlässlich der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 war ein Eigenkapitalanteil i.H.v. EUR 21,7 Mio. in den Kapitalrücklagen zu erfassen. Hierin enthalten sind rund EUR 0,1 Mio. an direkt zuordenbaren Emissionskosten.

Zum 31. Dezember 2016 betrug der Bestand an eigenen Aktien 9.999.973 Stück. 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 Rückkaufprogramm für eigene Aktien bis zu 20,0 Mio. Stück durchzuführen. Bis zum 30. Juni 2017 wurden 10.548.076 Stück eigene Aktien zu einem Rückkaufpreis von EUR 20,3 Mio. erworben. Zur Erfüllung des am 23. Mai 2017 rechtswirksam gewordenen Vergleichs zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG wurden 16.948.049 Stück eigene Aktien ausgegeben. Am 30. Juni 2017 betrug der Bestand an eigenen Aktien insgesamt 3.600.000 Stück. Für 1.000.000 Stück der rückerworbenen Aktien erfolgte die zahlungswirksame Abrechnung i.H.v. EUR 2,0 Mio. erst nach dem Bilanzstichtag.

In der 24. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 wurde beschlossen, eine Basisdividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 i.H.v. EUR 0,06 je Aktie auszuschütten. Am 7. Juni 2017 wurden insgesamt EUR 63,1 Mio. ausgeschüttet.

Das sonstige Ergebnis ist i.H.v. EUR -10,5 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 24,3 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i.H.v. EUR -1,8 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR -0,8 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis resultiert vollumfänglich aus Differenzen aus der Währungsumrechnung.

Ein türkisches Tochterunternehmen mit 35,1-prozentigen nicht beherrschenden Anteilen hat im Rahmen von durchgeführten Transaktionen zur Vereinfachung der Beteiligungs- und Finanzierungsstruktur eines Portfolios an türkischen Grundstücksreserven (siehe 4.5) EUR 11,1 Mio. an Gewinnen an die Minderheitsgesellschafterin ausgeschüttet. Die dadurch entstandene Ausschüttungsverbindlichkeit wurde mit offenen Finanzierungsforderungen gegenüber der Minderheitsgesellschafterin aufgerechnet.

4.7 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Werte in TEUR	30.6.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016
Wandelanleihe 2007–2017	27.359	27.359	0	0	26.536
Wandelanleihe 2011–2018	287.749	287.749	0	0	503.729
Wandelanleihe 2017–2024	277.792	4.433	273.359	0	0
Summe	592.900	319.541	273.359	0	530.265

Wandelanleihe 2007–2017

Aufgrund der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 1. Juni 2017 beschlossenen Bardividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 i.H.v. EUR 0,06 EUR pro Aktie (siehe 4.6) sowie aufgrund der von der BUWOG AG vorgenommenen Kapitalerhöhung wurde das Wandlungsrecht der von der IMMOFINANZ emittierten Wandelschuldverschreibung angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2007–2017 mit einem Nominale i.H.v. EUR 100.000 pro Stück in 13.308,36 Aktien (31. Dezember 2016: 12.909,75 Aktien) der IMMOFINANZ AG und 722,21 (31. Dezember 2016: 718,10 Aktien) der BUWOG AG zu wandeln.

Zum 30. Juni 2017 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 30. Juni 2017 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.9) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2007–2017 EUR 0,0 Mio. (31.12.2016: EUR 0,0 Mio.).

Wandelanleihe 2011–2018

Am 19. Jänner 2017 führte die IMMOFINANZ zur Optimierung ihrer Kapitalstruktur und zur nachhaltigen Senkung ihres Finanzierungsaufwands eine incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 durch. Das aushaftende Nominale der Wandelanleihe 2011–2018 reduzierte sich dadurch von EUR 507,1 Mio. zum 31. Dezember 2016 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 begebene Aktien der IMMOFINANZ AG, 802.219 Stück Aktien der BUWOG AG sowie einen Geldbetrag i.H.v. EUR 58,7 Mio., der einem Gegenwert von 2.660.362 Aktien der BUWOG AG entspricht, umgetauscht. Darüber hinaus wurde eine Prämie i.H.v. EUR 52,9 Mio. und Transaktionskosten i.H.v. EUR 1,4 Mio. bezahlt.

Mit der anlässlich des am 23. Mai 2017 wirksam gewordenen Vergleichs zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG vorgenommenen Kapitalerhöhung (siehe 4.6) wurde auch das Wandlungsrecht der Wandelanleihe entsprechend angepasst, sodass ein Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück in 1,2047 Stück (31. Dezember 2016: 1,1908) Aktien der IMMOFINANZ AG und unverändert zum 31. Dezember 2016 in 0,0649 Aktien der BUWOG AG gewandelt werden konnte.

Weiters erfolgte aufgrund der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 1. Juni 2017 beschlossenen Bardividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 i.H.v. EUR 0,06 EUR pro Aktie (siehe 4.6) eine weitere Anpassung des Wandlungsrechts der Wandelanleihe und berechtigt nunmehr ein Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück in 1,2410 Aktien der IMMOFINANZ AG. Infolge der von der BUWOG AG vorgenommenen Kapitalerhöhung beträgt aktuell das Wandlungsrecht in Aktien der BUWOG AG 0,0653 (31. Dezember 2016: 0,0649 Aktien).

Zum 30. Juni 2017 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.9) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2011–2018 insgesamt EUR 23,4 Mio. (31.12.2016: EUR 9,4 Mio.).

Wandelanleihe 2017–2024

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. 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 betrug zum Ausgabezeitpunkt der Wandelanleihe EUR 2,3933 und wurde anlässlich der am 23. Mai 2017 infolge des abgeschlossenen Vergleichs zur Beendigung der Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG vorgenommenen Kapitalerhöhung (siehe 4.6) auf EUR 2,3637 angepasst.

Weiters wurde infolge der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 1. Juni 2017 beschlossenen Bardividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 in Höhe von EUR 0,06 EUR pro Aktie (siehe 4.6) das Wandlungsrecht mit EUR 2,2937 pro Aktie neu festgelegt und berechtigt daher aktuell zur Wandlung in 129.572.307 Stück (zum Ausgabezeitpunkt: 124.180.003 Stück) Aktien der IMMOFINANZ AG. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

Die Wandelanleihe 2017–2024 ist weiters mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet, welche derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt. Der Emissionserlös abzüglich Transaktionskosten i.H.v. EUR 2,2 Mio. betrug EUR 295,0 Mio. Der Eigenkapitalanteil abzüglich anteiliger Transaktionskosten betrug EUR 21,7 Mio. und wurde in den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

4.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. Juni 2017:

Werte in TEUR	30.6.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.919.876	629.807	1.071.329	218.740	2.010.806
Davon besichert	1.919.748	629.679	1.071.329	218.740	2.010.696
Davon nicht besichert	128	128	0	0	110
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	105.209	105.209	0	0	102.446
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.683	693	0	990	1.542
Summe	2.026.768	735.709	1.071.329	219.730	2.114.794

4.9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	30.6.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.984	105.133	1.846	5	97.758
Derivative Finanzinstrumente	36.148	24.939	10.213	996	29.599
Hausverwaltung	3.650	3.650	0	0	2.996
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	6.662	0	262	6.400	6.425
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	256	235	0	21	1.005
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	393	58	21	314	23.616
Kautionen und erhaltene Garantien	22.849	5.631	12.162	5.056	20.602
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	23.806	22.782	1.024	0	31.263
Ausbau und Sanierung	1.490	1.435	55	0	2.465
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	373	326	47	0	406
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	2.001	2.001	0	0	1.732
Übrige	10.632	10.246	379	7	12.291
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	108.260	71.303	24.163	12.794	132.400
Finanzamt	12.368	12.368	0	0	18.129
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	20.462	19.110	1.352	0	21.850
Übrige	25	4	8	13	31
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	32.855	31.482	1.360	13	40.010
Summe	248.099	207.918	27.369	12.812	270.168

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Büro	56.638	55.679
Einzelhandel	49.077	50.080
Sonstige	9.191	10.142
Summe	114.906	115.901

5.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Leerstand	-6.124	-6.725
Provisionsaufwendungen	-580	-262
Instandhaltungsaufwendungen	-8.842	-12.823
Hauseigentümbetriebskosten	-5.999	-10.640
Immobilienmarketing	-2.301	-3.117
Personalaufwand aus Asset Management	-3.148	-4.484
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-2.785	-2.116
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-1.393	-1.573
Ausbaukosten	-6.465	-2.954
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-85	-2.834
Sonstiger Aufwand	-3.953	-2.432
Summe	-41.675	-49.960

Die Verminderung der Instandhaltungsaufwendungen resultiert vor allem aus österreichischen Bestandsimmobilien und ist weiters zum Teil auf Portfoliobereinigungen zurückzuführen.

5.3 ERLÖSE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen im Wege von Asset Deals wurden im 1. Halbjahr 2017 im Wesentlichen in den Segmenten Österreich und Deutschland erzielt. Von den Erlösen entfallen EUR 28,1 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 34,3 Mio.) auf österreichische Büroimmobilien, EUR 27,3 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 7,2 Mio.) auf österreichische Einzelhandelsimmobilien und EUR 3,0 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 4,5 Mio.) auf österreichische Bestandsimmobilien der Assetklasse Sonstige. Im Segment Deutschland erfolgte das Closing für Büroimmobilien mit Veräußerungserlösen i.H.v. EUR 47,0 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 0,0 Mio.). Darüber hinaus wurden im 1. Halbjahr 2017 rumänische Bestandsimmobilien der Assetklasse Sonstige i.H.v. EUR 0,6 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 5,1 Mio.) veräußert.

5.4 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	21.908	27.147
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-17.776	-27.198
Marketing für Immobilienvorräte	-1	-203
Maklergebühren Immobilienvorräte	-236	-734
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-2.641	-1.037
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	2.123	6.074
Wertminderung von Immobilienvorräten	-35.224	-12.513
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	313
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	-5.143	0
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	1.435	-554
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-39.687	-8.654
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.149	-6.252
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	8.773	22.306
Summe	-28.931	7.349

Im 1. Halbjahr 2017 wurden per saldo Wertminderungen von Immobilienvorräten i.H.v. EUR 35,2 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 12,5 Mio.) vorgenommen. Diese sind insbesondere durch Bau-, Mängelbehebungs- und Projektabschlusskosten aus der Devestitionsentscheidung in Bezug auf das *Gerling Quartier* bedingt (siehe 4.5 und 8).

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Weiterverrechnungen	251	-200
Versicherungsvergütungen	98	2.365
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	1.426	1.577
Rückvergütung für Pönalen	58	338
Übrige	3.559	5.074
Summe	5.392	9.154

Im 1. Halbjahr 2017 resultierten die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen aus Vergleichsansprüchen gegenüber einem ehemaligen Organvertreter.

5.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Verwaltungsaufwendungen	-437	142
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-5.994	-9.259
Pönalen	-30	-10
Steuern und Gebühren	-1.217	-2.007
Werbung	-741	-916
Weiterverrechnungen	-102	99
Miet- und Leasingaufwendungen	-231	-63
EDV- und Kommunikationsaufwand	-822	-911
Gutachten	-322	-337
Personalaufwand	-11.091	-11.758
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0	1.127
Sonstige Abschreibungen	-433	-684
Übrige	-2.353	-1.433
Summe	-23.773	-26.010

5.7 WÄHRUNGSBEDINGTE UND WÄHRUNGSBEREINIGTE NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die währungsberichtigten und währungsbedingten Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen): Die regionale Verteilung der Neubewertungsgewinne/-verluste ist in der Segmentberichterstattung ersichtlich.

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			Q1-2 2017 Neubewertung
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Summe
Immobilienvermögen	40.466	-36.944	3.522	-496	-314	-810	2.712
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22.213	-13.332	8.881	0	-108	-108	8.773
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	9.014	-14.540	-5.526	2.335	0	2.335	-3.191
Summe	71.693	-64.816	6.877	1.839	-422	1.417	8.294

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			Q1-2 2016 Neubewertung
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Summe
Immobilienvermögen	103.958	-197.370	-93.412	304	-61	243	-93.169
In Bau befindliches Immobilienvermögen	53.725	-31.658	22.067	139	100	239	22.306
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	16.691	-28.249	-11.558	838	5	843	-10.715
Summe	174.374	-257.277	-82.903	1.281	44	1.325	-81.578

5.8 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-46.945	-48.994
Für derivative Finanzinstrumente	-5.258	-5.596
Summe Finanzierungsaufwand	-52.203	-54.590
Für finanzielle Forderungen L&R	2.750	4.140
Für derivative Finanzinstrumente	20	10
Summe Finanzierungsertrag	2.770	4.150
Wechselkursveränderungen	21	-5.912
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-20.919	9.710
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option)	11.194	-18.004
Ausschüttungen	967	1.129
Forderungsabschreibungen	-1.617	4.570
Sonstiges Finanzergebnis	-10.375	-2.595
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 4.3)	164.170	948
Summe	104.383	-57.999

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)

Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten enthält neben den Aufwendungen für die incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 i.H.v. EUR -12,6 Mio. im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente, wobei EUR -18,1 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR 4,7 Mio.) aus dem freistehenden Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018 und EUR 8,8 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR -16,3 Mio.) aus sonstigen Derivaten resultieren.

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält die Bewertung der verbliebenen Aktien der BUWOG AG i.H.v. EUR 9,0 Mio. sowie die Bewertung von Immobilienfondsanteilen i.H.v. EUR 2,2 Mio. (1. Halbjahr 2016: EUR -18,0 Mio.).

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.3.

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 KLASSEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

	Buchwert finanzielle Vermögens- werte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
Werte in TEUR	30.6.2017	30.6.2017	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.188	0	54.188	47.074	54.188	47.074
Finanzierungsforderungen	55.736	0	55.736	54.218	55.736	54.218
Kredite und sonstige Forderungen	209.473	28.999	238.472	312.898	238.472	312.898
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	319.397	28.999	348.396	414.190	348.396	414.190
Immobilienfondsanteile	4.190	0	4.190	4.253	4.190	4.253
Derivate	3.326	0	3.326	1.185	3.326	1.185
Übrige andere Finanzinstrumente	123.923	0	123.923	5.055	123.923	5.055
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131.439	0	131.439	10.493	131.439	10.493
Liquide Mittel	309.997	0	309.997	189.287	309.997	189.287
Summe Aktiva	760.833	28.999	789.832	613.970	789.832	613.970

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte (non-financial assets)

Der Anstieg bei den übrigen anderen Finanzinstrumenten ist vor allem auf die Umgliederung der verbliebenen Anteile an der BUWOG AG zurückzuführen (siehe 4.3).

	Buchwert finanzielle Vermögens- werte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
Werte in TEUR	30.6.2017	30.6.2017	30.6.2017	31.12.2016	30.6.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	592.900	0	592.900	530.265	594.257	544.692
Anleihen	105.209	0	105.209	102.446	105.804	104.111
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.919.876	0	1.919.876	2.010.806	1.911.820	2.029.858
Übrige Finanzverbindlichkeiten	1.683	0	1.683	1.542	1.683	1.542
Finanzverbindlichkeiten	2.026.768	0	2.026.768	2.114.794	2.019.307	2.135.511
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	106.984	0	106.984	97.758	106.984	97.758
Derivate	36.148	0	36.148	29.599	36.148	29.599
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	72.112	32.855	104.967	142.811	104.967	142.811
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	215.244	32.855	248.099	270.168	248.099	270.168
Summe Passiva	2.834.912	32.855	2.867.767	2.915.227	2.861.663	2.950.371

Non-FI: nicht finanzielle Verbindlichkeiten (non-financial liabilities)

6.2 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 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

Die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind den folgenden Hierarchiestufen zugeordnet:

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	30.6.2017 Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	–	–	468	468
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	–	–	3.722	3.722
Übrige andere Finanzinstrumente	118.868	–	–	118.868
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	3.326	3.326
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	36.148	36.148

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

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

Werte in TEUR	Immobilien- fondsanteile	Derivate	Summe
	Q1-2 2017	Q1-2 2017	Q1-2 2017
Anfangsbestand	4.253	-28.414	-24.161
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	2.486	-9.268	-6.782
Abgänge	-2.549	4.860	2.311
Endbestand	4.190	-32.822	-28.632

Von den in der Tabelle dargestellten, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ergebnissen i.H.v. EUR -6,8 Mio. sind EUR -6,8 Mio. solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des 1. Halbjahrs 2017 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgte im sonstigen Finanzergebnis.

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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: 3,54%

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: die Ausfallwahrscheinlichkeit (probability of default, PD), die 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 den Stufen 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 marktconforme 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 Ausfall-

zeitpunkt 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.

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. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2017 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	30.6.2017	31.12.2016
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	34.491	33.741
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-18.096	-18.265
Verbindlichkeiten	394	23.616
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	1.084	1.925
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-6.042	-5.158
Verbindlichkeiten	257	1.006
Werte in TEUR		
	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	585	25
Zinserträge	1.152	2.168
Zinsaufwendungen	0	-278
Forderungswertberichtigungen	-521	220
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	648	-380
Ertragsteuern	-256	-200
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	448	489
Sonstige Aufwendungen	-2.151	-2.639
Zinserträge	190	318
Forderungswertberichtigungen	-891	-1.038
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-318	-581
Ertragsteuern	0	40

Die IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H. hat im 2. Quartal 2017 EUR 17,7 Mio. an Gewinnen ausgeschüttet. Die daraus entstandene Ausschüttungsforderung wurde mit offenen Verbindlichkeiten gegenüber dem Gemeinschaftsunternehmen aufgerechnet.

Im 1. Halbjahr 2017 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 3. Juli 2017 wurde die 5,25-prozentige Unternehmensanleihe 2012–2017 mit einem Nominale von EUR 100,0 Mio. zur Gänze planmäßig getilgt.

Am 24. Juli 2017 erfolgte das Signing von sechs Büroimmobilien und der restlichen bislang noch nicht veräußerten Wohnimmobilien des ersten Bauabschnitts des *Gerling Quartiers* zuzüglich einer derzeit nicht genutzten Büroimmobilie am Hohenzollernring in Köln. Die Transaktionspreise sowie aktuelle Schätzungen der noch offenen Bau-, Mängelbehebungs- und Projektabwicklungskosten wurden werterhellend bei der Immobilienbewertung berücksichtigt. Die IMMOFINANZ geht derzeit von einem Closing bis Ende 2017 aus.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. Juni 2017 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 25. August 2017

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Glossar

Adhoc-Meldung

Unternehmensmeldungen, die den Kurs beeinflussen können. Diese Unternehmensmeldungen werden von Aktiengesellschaften im Rahmen von Adhoc-Meldungen gemäß § 48d des Börsengesetzes publiziert und sollen eine gleichmäßige Informationsversorgung aller Marktteilnehmer gewährleisten

ADR-Programm

Ein American Depositary Receipt bezeichnet ein von einer amerikanischen Depotbank ausgegebenes Aktienzertifikat, welches eine bestimmte Aktienanzahl eines ausländischen Unternehmens verkörpert und selbstständig 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 (Austrian 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 und 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 von Einnahmen zu Zinszahlungen und Tilgungen widerspiegelt

Development

Unter einem Development versteht man eine selbst gebaute (selbst entwickelte) 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 Rechnungslegungsstandard, 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 aufgebener 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 von 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

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 Bewertung von Immobilien; die sich nach den tatsächlich am Markt zu erzielenden Werten richtet

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

IMPRESSUM

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

Fotos

IMMOFINANZ, Klaus Vynhalek

Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatung

Konzernzwischenabschluss Seite 50–84: 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.

FINANZKALENDER 2017

28. November 2017

Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2017 (nach Börsenschluss)

29. November 2017

Finanzbericht für die ersten drei Quartale 2017

IMMOFINANZ AG
Wienerbergstraße 11
1100 Wien, Österreich
T +43 (0)1 880 90

investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com



