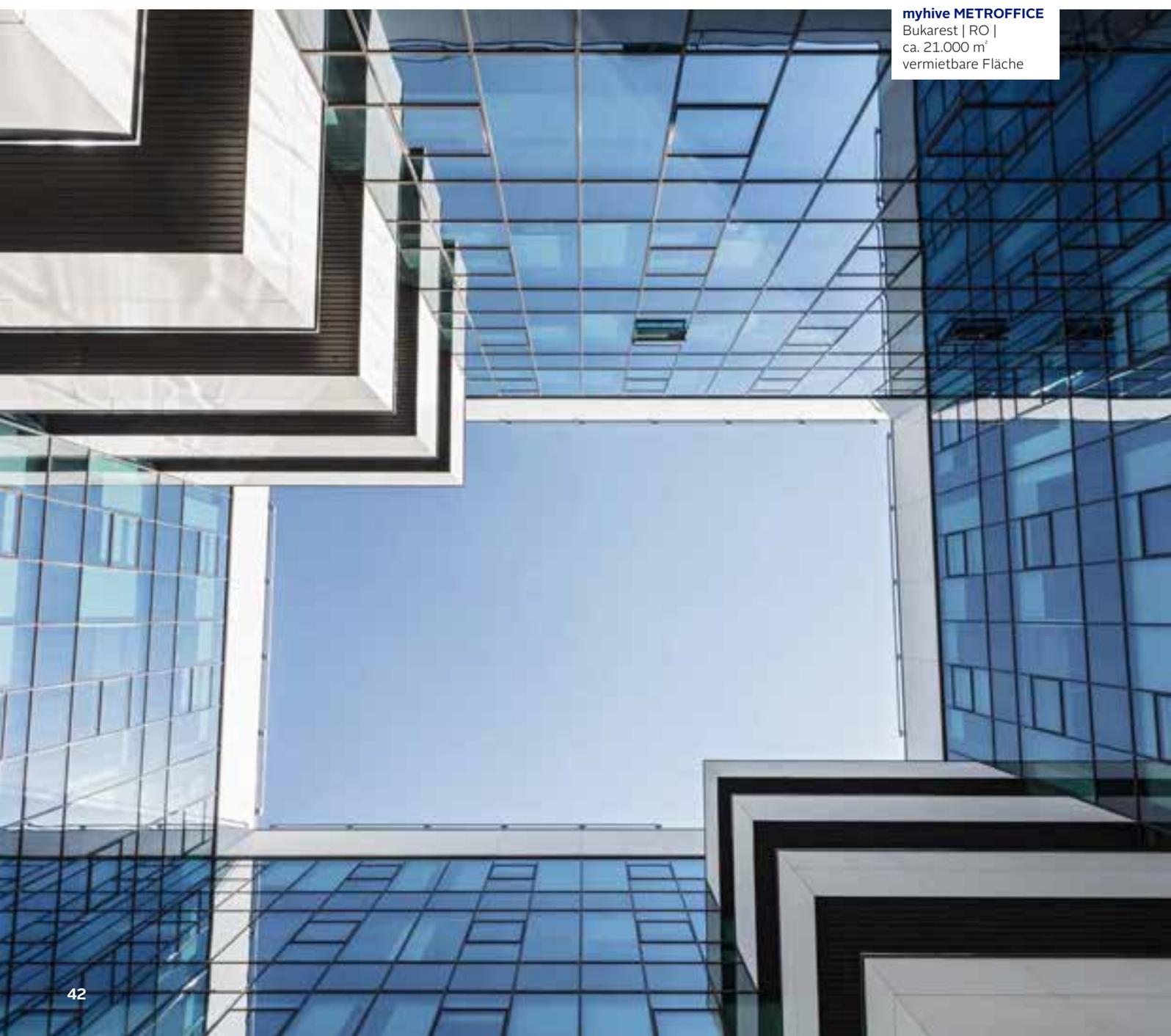


# KONZERNLAGEBERICHT

## Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ dargestellt. Sie umfassen das Wirtschaftswachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im November 2017 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission. Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE und EHL herangezogen (Daten per Ende Q3 bzw. Q4 2017).



**myhive METROFFICE**  
Bukarest | RO |  
ca. 21.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

## ÖSTERREICH

Mit einem Wirtschaftswachstum von ca. 2,6% im Jahr 2017 wurde der höchste Anstieg seit 2007 erreicht. Auch legte Österreichs BIP damit kräftiger zu als der Durchschnitt des Euroraums. Das ist eine Folge des nach wie vor starken Konsums der privaten Haushalte und eines robusten Exportwachstums. Für 2018 und 2019 werden Wachstumsraten von 2,4% bzw. 2,3% erwartet. Die Inflationsrate lag 2017 aufgrund des gestiegenen Ölpreises bei über 2% (2016: 1,0%) und sollte in den Folgejahren 1,6% bzw. 1,9% betragen. Die Arbeitslosenquote sank auf 5,4% (2016: 6,0%); für die kommenden Jahre wird mit einem weiteren leichten Rückgang gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt lag mit EUR 4,8 Mrd. um 23% über dem bisherigen Rekordwert aus 2015. Knapp 50% entfielen dabei auf großvolumige Transaktionen über EUR 100 Mio. Die gefragteste Assetklasse mit EUR 3,45 Mrd. waren Büroimmobilien, gefolgt von Einzelhandels- und Wohnimmobilien. Die Spitzenrendite im Bürobereich sank auf 4,45%.

### BÜRO

Die Vermietungsleistung betrug 192.000 m<sup>2</sup> nach 329.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2016. Die Neufächenproduktion hingegen erreichte 154.000 m<sup>2</sup> nach lediglich rund 65.000 m<sup>2</sup> und sollte in den kommenden beiden Jahren deutlich steigen. Insgesamt verfügt Wien damit über moderne Büroflächen von rund 11,04 Mio. m<sup>2</sup>. Der Leerstand bewegt sich mit 4,9% auf einem nach wie vor niedrigen Niveau. Die Spitzenmieten hingegen blieben stabil bei rund EUR 26,0/m<sup>2</sup>/Monat. In guten Bürolagen legten die Mieten leicht auf EUR 17,0/m<sup>2</sup>/Monat zu.

### EINZELHANDEL

Die Umsätze im Einzelhandel verzeichneten nominal ein Plus von rund 3%, zahlreiche neue Einzelhändler bestätigen die Attraktivität des österreichischen Marktes. Auf den Online-Handel entfallen dabei rund 13% der österreichischen Einzelhandelsumsätze. Die Spitzenmiete für Fachmarktzentren blieb konstant und liegt bei rund EUR 14,0/m<sup>2</sup>/Monat, die Spitzenrendite ist im Jahresvergleich von 5,5% auf 5,0% gesunken.

## DEUTSCHLAND

Mit einem Wirtschaftswachstum von 2,2% wurde der Wert aus 2016 (1,9%) übertroffen. Diese positive Entwicklung sollte dank der Exportwirtschaft sowie hoher verfügbarer Einkommen der Privathaushalte anhalten. So werden für 2018 und 2019 Wachstumsraten von 2,1% bzw. 2,0% prognostiziert. Die Inflationsrate erhöhte sich auf 1,5% (2016: 0,7%) und sollte weiter leicht auf 1,7% steigen. Die Arbeitslosenquote ist mit 3,7% (2016: 4,4%) auf den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung gesunken. Eine stellenweise Verknappung von Arbeitskräften könnte zu einer Erhöhung der Gehälter und in weiterer Folge zu einem Anstieg der Haushaltseinkommen führen.

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien von rund EUR 56,8 Mrd. entspricht einem Anstieg von 7% gegenüber 2016 und hat auch den Rekordwert aus 2015 übertroffen. Knapp EUR 25 Mrd. entfielen auf Büroimmobilien, wobei zunehmend auch Lagen abseits der Top-5-Büromärkte in den Fokus der Investoren rückten. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot sorgte für weiteren Druck auf die Spitzenrenditen, welche in Berlin bereits 2,9% erreichten. Das Transaktionsvolumen in Düsseldorf lag mit EUR 3,2 Mrd. um rund ein Viertel über dem Vorjahreswert.

### BÜRO

Die Vermietungsleistung in Düsseldorf lag mit rund 341.000 m<sup>2</sup> um ca. 4% unter dem Vorjahreswert. Die gesamte Bürofläche lag dabei bei 9,45 Mio. m<sup>2</sup>. Der Leerstand sank von 8,3% auf 7,2%. Die Spitzenrendite betrug 3,45% nach 3,9% Ende 2016. Für 2018 wird eine Neubauleistung von 94.400 m<sup>2</sup> erwartet, die bereits zum Großteil vergeben ist. Im Jahr darauf sollte das Fertigstellungsvolumen auf 159.100 m<sup>2</sup> steigen. Die Spitzenmieten legten leicht auf EUR 27,0/m<sup>2</sup>/Monat zu, die Durchschnittsmiete liegt im Stadtgebiet bei rund EUR 15,3/m<sup>2</sup>/Monat. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird für das nächste Jahr mit einer anhaltend positiven Entwicklung gerechnet.



Pantarhei, Düsseldorf

## POLEN

Polens Wirtschaft wuchs 2017 um kräftige 4,2% (2016: 3,1%). Als Stütze fungierte dabei vor allem die starke Konsumnachfrage privater Haushalte, während die Investitionstätigkeit – wie auch bereits 2016 – eher gering ausfiel. Für 2018 und 2019 werden BIP-Anstiege von 3,8% bzw. 3,4% prognostiziert. Die Inflationsrate kletterte aufgrund höherer Gehälter auf 1,7% (2016: -0,2%) und sollte weiter auf 2,5% bzw. 3% steigen. Die zuletzt auf 5% gesunkene Arbeitslosenquote wird aufgrund staatlicher Maßnahmen weiterhin rückläufig erwartet und sollte 2019 den Bestwert von 4,0% erreichen.

Das Volumen am polnischen Immobilieninvestmentmarkt erreichte 2017 mehr als EUR 5 Mrd. und entspricht damit in etwa dem bisherigen Rekordniveau aus dem Jahr 2006. Rund 43% davon entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, etwas mehr als 30% auf Büroobjekte. Mehr als die Hälfte aller Transaktionen waren dabei Portfoliodeals. Die Nachfrage im Bürobereich wird vor allem von der Expansion internationaler Unternehmen nach Polen unterstützt. Prominente Beispiele dafür sind etwa die Ansiedelung von JP Morgan oder des Citi Service Centers in Warschau. Die Renditen sind weiterhin leicht sinkend und erreichten bei Büroobjekten 5,2% und bei Einzelhandelsimmobilien 5,15%.

### BÜRO

Am Warschauer Büromarkt wurden 2017 rund 820.000 m<sup>2</sup> vermietet. Das waren um 9% mehr als im Jahr davor. Insgesamt betrug die Bürofläche in Warschau Ende Dezember 5,3 Mio. m<sup>2</sup>. Die Neuflächenproduktion lag mit 275.400 m<sup>2</sup> unter dem Wert von 2016, weitere 750.000 m<sup>2</sup> befinden sich allerdings in Bau und werden großteils 2019 und 2020 fertiggestellt. Die Leerstandsrate ist auf knapp unter 12% gesunken, in dezentraleren Lagen in Warschau ist sie etwas höher. Die durchschnittlichen Vertragsmieten in dezentralen Lagen betragen rund EUR 14,0/m<sup>2</sup>/Monat.

### EINZELHANDEL

Polen bleibt ein attraktiver und stabiler Markt für internationale Einzelhändler. Mit 255 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohnern liegt das Land auch weiterhin unter dem Niveau Westeuropas. 2017 wurden rund 466.000 m<sup>2</sup> moderne Einzelhandelsflächen fertiggestellt, wobei der Großteil auf Einkaufszentren entfiel. Insgesamt liegt die Einzelhandelsfläche nun bei rund 13,8 Mio. m<sup>2</sup>, wovon rund 71% auf Einkaufszentren entfallen. Das Mietniveau wird stabil erwartet. Gesetzliche Beschränkungen hinsichtlich der Sonntagsöffnung sollten durch längere Öffnungszeiten an anderen Tagen kompensiert werden können. Des Weiteren hat Polen mit Anfang 2018 zusätzliche Steuern für Gewerbeimmobilien eingeführt.

## RUMÄNIEN

Mit einem Wirtschaftswachstum von 5,7% im Jahr 2017 (2016: 4,6%) hat sich Rumänien an die Spitze der CEE-Länder gesetzt. Treiber dafür waren vor allem deutliche Erhöhungen der Gehälter im privaten und öffentlichen Bereich, Steuererleichterungen sowie eine niedrige Inflation. In den nächsten Jahren sollte eine höhere Inflation zwar die private Kaufkraft dämpfen, im Gegenzug wird jedoch mit einer Zunahme der Investitionen vor allem auch aus EU-Mitteln gerechnet. Mit einem Wachstum von 4,4% bzw. 4,1% sollte Rumänien in den kommenden Jahren unverändert über dem EU-Durchschnitt liegen. Die Inflationsrate belief sich 2017 auf 1,0% (2016: -1,0%) und sollte in den Folgejahren auf an die 3% steigen. Die Arbeitslosenquote erreichte mit 5,3% (2016: 5,9%) den niedrigsten Wert seit 20 Jahren und wird weiterhin in etwa auf diesem Niveau erwartet.

Das Transaktionsvolumen am rumänischen Immobilienmarkt kletterte auf rund EUR 1 Mrd. (2016: EUR 714 Mio.), wobei mit 43% der größte Anteil auf Einzelhandelsimmobilien entfiel. Der Anteil der Büroimmobilien sank auf 17% und fiel damit hinter Logistik und Hotels zurück. Ausländische Investoren dominieren weiterhin den rumänischen Investmentmarkt, wobei erneut südafrikanische Investoren sehr aktiv waren.

### BÜRO

Die Gesamtfläche des Bukarester Büromarkts hat sich 2017 auf 2,8 Mio. m<sup>2</sup> nur leicht erhöht. Für den Zeitraum 2018 bis 2020 wird allerdings mit Fertigstellungen von an die 900.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Die Leerstandsrate, die 2014 noch bei 15% lag, sank zuletzt auf 9%. Bei den Neuvermietungen war die für die IMMOFINANZ wichtige Pipera-Region bei den Mietern gut nachgefragt. Das Mietniveau für Objekte in guten Lagen entwickelte sich stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum erreichen EUR 18,5/m<sup>2</sup>/Monat, in den umliegenden Bezirken reichen sie von EUR 10,0 bis ca. EUR 16,0. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt konstant bei 7,5%.

### EINZELHANDEL

Dank der gestiegenen Kaufkraft sind auch die Umsätze im rumänischen Einzelhandel deutlich gestiegen. Davon haben vor allem der Lebensmitteleinzelhandel und Diskonter profitiert. 2017 wurden ca. 100.000 m<sup>2</sup> an neuen Einzelhandelsflächen fertiggestellt. Für 2018 wird mit einem ähnlichen Anstieg gerechnet. Das Mietniveau entwickelt sich stabil, wobei es aufgrund des beschränkten Angebots in guten Lagen auch zu leicht steigenden Mieten kommen kann. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien außerhalb Bukarests gab nochmals leicht nach und sank auf 7,25%.

## SLOWAKEI

Mit 3,3% wuchs die slowakische Wirtschaft 2017 ebenso stark wie im Jahr davor. Privater Konsum und steigende Beschäftigung waren in Kombination mit niedrigen Zinsen im Euroraum die treibenden Faktoren. Für die Folgejahre wird mit einem BIP-Anstieg um 3,8% bzw. 4,0% gerechnet, wobei die von der EU geförderten öffentlichen Investitionen anziehen sollten. Die Inflationsrate betrug 1,3% und sollte weiter steigen. Mit 8,3% war die Arbeitslosenquote erneut rückläufig (2016: 9,7%) und sollte dank des guten Wirtschaftswachstums weiter sinken. Vor allem bei hochqualifizierten Arbeitskräften könnte es zu einer Verknappung kommen.

Mit einem Volumen von EUR 525 Mio. blieb der Investmentmarkt sowohl unter dem Vorjahr (2016: EUR 853 Mio.) als auch unter den Erwartungen von Marktteilnehmern. Hauptgrund dafür ist die mangelnde Verfügbarkeit von Prime-Assets.

### BÜRO

Der Markt für moderne Büroimmobilien in Bratislava umfasst rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup>. 2017 wurden ca. 43.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, weitere rund 215.000 m<sup>2</sup> befinden sich in Bau. Die Leerstandsrate sank leicht auf 6,45%, das Mietpreinsniveau entwickelte sich stabil. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank ebenfalls leicht und beträgt nun rund 6,5%.

### EINZELHANDEL

Die Slowakei punktet bei internationalen Einzelhändlern nach wie vor mit einem stabilen Wirtschaftswachstum und einer hohen Kaufkraft in Bratislava, obwohl der Markt im Vergleich zu anderen CEE-Ländern bereits relativ gesättigt ist. Die Neubauleistung ist gering und beschränkt sich derzeit auf Sekundärstädte. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte liegt bei 6,0%.

## TSCHECHIEN

Mit mehr als 4% ist Tschechiens Wirtschaft 2017 deutlich kräftiger als im Jahr davor (2,6%) gewachsen. Auch hier fungiert eine steigende Kaufkraft der Privathaushalte als Motor, ebenso wie eine höhere Investitionstätigkeit und ein Exportüberschuss. Dank Vollbeschäftigung und steigender Importe sollte sich das BIP-Wachstum in den kommenden Jahren bei um die 3% einpendeln. Die Inflationsrate stieg auf 2,4% gegenüber 0,6% im Jahr 2016, nachdem die Notenbank die Bindung der Krone an den Euro über einen Mindestkurs beendet hat. Für 2018 und 2019 werden Inflationsraten von um die 2% erwartet. Die Arbeitslosenquote erreichte mit 3,0% (2016: 4,0%) einen historischen Tiefststand und sollte sich in etwa auf diesem Niveau einpendeln. Steigende Lohnkosten und die Verknappung von Arbeitskräften stellen gleichzeitig die größten Risikopotenziale für die tschechische Wirtschaft dar.

Mit Transaktionen im Wert von EUR 3,5 Mrd. verfehlte der Immobilieninvestmentmarkt 2017 seinen Höchstwert aus dem Vorjahr nur knapp. Hauptursache ist der Mangel an verfügbaren Assets. Auf Einzelhandelsobjekte entfielen 45% des Gesamtvolumens, gefolgt von Büroimmobilien mit 29%.

### BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasste Ende 2017 rund 3,3 Mio. m<sup>2</sup> an modernen Flächen, rund 333.000 m<sup>2</sup> befinden sich in Bau. Der Leerstand hat sich auf 7,7% reduziert, wobei in den kommenden Jahren aufgrund der Fertigstellungen mit einem erneuten Anstieg gerechnet wird. Das Mietniveau ist stabil bis leicht steigend, und die Spitzenmiete liegt bei EUR 20,0/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrendite ist auf 4,75% gesunken.

### EINZELHANDEL

Die gute Wirtschaftslage schlug sich 2017 in einem deutlichen Anstieg der Einzelhandelsumsätze um mehr als 5% nieder. Der Bestand an Einzelhandelsflächen belief sich Ende 2017 auf rund 2,4 Mio. m<sup>2</sup>. Aktuell sind Projekte mit einem Ausmaß von rund 90.000 m<sup>2</sup> angekündigt, die 2018 und 2019 fertiggestellt werden sollten. Aufgrund der begrenzten Fläche ist mit einem leicht steigenden Mietniveau zu rechnen. Die Spitzenmiete für Retail Parks außerhalb von Prag liegt bei EUR 11,0/m<sup>2</sup>/Monat.

## UNGARN

Mit 3,7% lag das Wirtschaftswachstum 2017 über dem Vorjahreswert von 2,2%. Das war vor allem eine Folge der hohen Investitionstätigkeit aus EU-Förderungen und des guten Privatkonsums. Auch in den kommenden beiden Jahren sollte das BIP-Wachstum über 3% liegen. Die Inflationsrate kletterte auf 2,3% (2016: 0,4%) und wird 2018 und 2019 knapp unterhalb des Notenbankziels von 3,0% erwartet. Die Arbeitslosenquote erreichte mit 4,2% (2016: 5,1%) einen neuen Tiefststand und sollte aufgrund der beschränkten Verfügbarkeit von Arbeitskräften in etwa auf diesem Niveau bleiben.

Am Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde mit einem Volumen von EUR 1,8 Mrd. knapp der Vorjahreswert von rund EUR 1,5 Mrd. verfehlt. Wie auch in Rumänien ist in Ungarn ein steigendes Interesse südafrikanischer Investoren zu beobachten.

### BÜRO

Per Jahresende 2017 hatte Budapest rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup> moderne Büroflächen. Der Leerstand war mit 7,5% auf dem bislang tiefsten Niveau seit Beginn der Aufzeichnungen. Für 2018 wird eine Neuflächenproduktion von rund 270.000 m<sup>2</sup> erwartet, was wieder Druck auf den Vermietungsgrad bringen könnte. Das Mietniveau ist leicht gestiegen. Die Durchschnittsmieten liegen derzeit bei EUR 12,8 bis 13,9/m<sup>2</sup>/Monat.

### EINZELHANDEL

Das Wirtschaftswachstum und der private Konsum sind gute Stützen für den Einzelhandel. Die Neuflächenproduktion wird 2018 eher gering ausfallen. Aufgrund der Nachfrage seitens Investoren ist die Spitzenrendite im Einzelhandel auf 5,85% gesunken, für Retail Parks liegt sie stabil bei 7,5%. Die Spitzenmiete in Fachmarktzentren liegt bei rund EUR 9,0/m<sup>2</sup>/Monat.

**myhive**  
**Park Postępu** | PL |  
ca. 34.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



# Portfoliobericht

Zum 31. Dezember 2017 umfasst das Immobilienportfolio 239 Objekte\* (31. Dezember 2016: 244) mit einem Portfoliowert von EUR 4.194,8 Mio.\*\* (31. Dezember 2016: EUR 4.003,5 Mio.\*\*\*) in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien und Polen. Davon entfällt der Großteil mit EUR 3.527,2 Mio. bzw. 84,1% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,9 Mio. m<sup>2</sup>, die laufende Mieteinnahmen erwirtschaften. Den aktiven Entwicklungsprojekten sind EUR 404,1 Mio. bzw. 9,6% des Buchwerts zuzurechnen und Immobilienvorräten EUR 61,2 Mio. bzw. 1,5%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 202,3 Mio. bzw. 4,8% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhalten.

**Portfoliowert  
von EUR 4,2 Mrd.**

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus. Im Einzelhandelsbereich sind das STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren. Mit myhive wurde im Herbst 2016 eine internationale Büromarke eingeführt und im zurückliegenden Geschäftsjahr auf mehrere bestehende Bürogebäude ausgerollt. Per Ende 2017 entfallen bereits 67,0% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 71,9% der Mieterlöse auf Immobilien dieser drei Marken. Nähere Informationen zur Markenwelt der IMMOFINANZ finden Sie auf den Seiten 12 bis 27.

## STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 4.194,8



\* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 4.8 im Konzernabschluss, Seite 172).  
\*\* inkl. Nicht-Kernländer, exkl. IFRS 5



Aus geografischer Sicht liegt der Schwerpunkt des Immobilienportfolios mit 19,6% in Rumänien, gefolgt von Österreich mit 19,5%, Polen mit 18,2% und Ungarn mit 12,2%. Gemessen am Bestandsimmobilienportfolio ist Österreich der größte Markt, gefolgt von Polen und Rumänien. Auf die Nicht-Kernländer entfällt ein Anteil von 3,2% des Buchwerts.

#### IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Immobilienvorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	34	799,3	9,0	0,0	9,7	818,1	19,5%
Deutschland	12	114,0	293,6	55,9	0,0	463,4	11,0%
Tschechien	21	390,3	0,0	0,0	1,0	391,3	9,3%
Ungarn	31	481,8	0,0	0,0	31,2	513,0	12,2%
Polen	34	711,2	45,0	3,9	1,7	761,8	18,2%
Rumänien	67	622,1	48,6	1,2	150,8	822,8	19,6%
Slowakei	21	290,1	0,0	0,0	1,2	291,3	6,9%
Nicht-Kernländer <sup>1</sup>	19	118,3	7,9	0,2	6,7	133,1	3,2%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>239</b>	<b>3.527,2</b>	<b>404,1</b>	<b>61,2</b>	<b>202,3</b>	<b>4.194,8</b>	<b>100,0%</b>
		<b>84,1%</b>	<b>9,6%</b>	<b>1,5%</b>	<b>4,8%</b>	<b>100,0%</b>	

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, Ukraine

**Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau am 6. Dezember abgeschlossen**

#### VERKAUF DER MOSKAUER EINKAUFSZENTREN

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde strategiekonform das russische Einzelhandelsportfolio (Retail Moskau) verkauft. Dieses war bereits seit 31. Dezember 2016 als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dargestellt worden und ist damit kein Bestandteil dieses Portfolioberichts. Für Details zur Transaktion siehe Kapitel 2.4 im *Konzernabschluss*, Seite 135.

#### ABGABE NICHT-STRATEGIEKONFORMER IMMOBILIEN

Die allgemeine Portfoliooptimierung sieht den Verkauf von nicht zum Kerngeschäft zählenden Immobilien vor. 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.

**Immobilienverkäufe von EUR 279,9 Mio.**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden in konsequenter Umsetzung dieser Strategie Immobilien im Ausmaß von EUR 279,9 Mio. verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen etwa kleinere Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Tschechien; ferner nicht strategiekonforme Einzelhandelsimmobilien in Österreich, der Slowakei und Ungarn sowie Immobilienvorräte in Polen, Tschechien und Rumänien. Des Weiteren wurden sämtliche Immobilien in Köln in zwei Schritten abgegeben: Dies umfasste im Jänner mit dem Verkauf des *Friesenquartiers* ein Paket aus gemischt genutzten Immobilien samt Tiefgarage sowie die noch nicht entwickelten Liegenschaften des zweiten Bauabschnitts im *Gerling Quartier*. Zudem wurde im Rahmen eines Forward Purchase das noch in der Projektentwicklungsphase befindliche Hotel im Kölner *Gerling Quartier* verkauft, die Fertigstellung durch die IMMOFINANZ ist für das 1. Halbjahr 2018 geplant. Im Juli 2017 wurden die sechs Büroimmobilien des ersten Bauabschnitts im *Gerling Quartier*, ein Gewerbeobjekt am *Hohenzollernring 62* sowie die restlichen Wohnungen des ersten Bauabschnitts im *Gerling Quartier* aufschiebend bedingt verkauft. Der Abschluss der Transaktionen wird im Geschäftsjahr 2018 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 Geschäftsjahr 2017 belaufen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf insgesamt EUR 276,0 Mio. (2016\*: EUR 183,8 Mio.).

\* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

## STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 3.519,2 (exkl. Sonstige); Angaben im MEUR



Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ setzt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

## IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KATEGORIEN UND MARKEN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Immobilien-vorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
<b>Büro</b>	<b>82</b>	<b>2.165,4</b>	<b>373,8</b>	<b>25,5</b>	<b>59,8</b>	<b>2.624,5</b>	<b>62,6%</b>
davon myhive	20	1.028,3	0,0	0,0	0,0	1.028,3	24,5%
<b>Einzelhandel</b>	<b>104</b>	<b>1.353,8</b>	<b>16,6</b>	<b>0,0</b>	<b>38,9</b>	<b>1.409,2</b>	<b>33,6%</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	12	650,7	2,4	0,0	0,3	653,4	15,6%
davon STOP SHOP/ Retail Park	82	682,5	14,2	0,0	6,7	703,4	16,8%
Sonstige	53	8,1	13,7	35,7	103,6	161,1	3,8%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>239</b>	<b>3.527,2</b>	<b>404,1</b>	<b>61,2</b>	<b>202,3</b>	<b>4.194,8</b>	<b>100,0%</b>

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).

**VIVO!**  
Krosno | PL |  
ca. 21.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche





**VIVO!**  
Krosno | PL |  
ca. 21.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

## BESTANDSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von 84,1% 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 der Fokus auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung sowie der Gewinnung neuer Mieter.

**Bestandsimmobilien sind wichtigster Ertragsbringer im Immobilienportfolio**

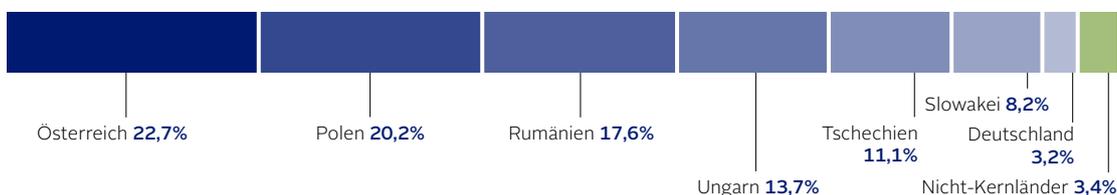
Zum 31. Dezember 2017 weisen die 153 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 3.527,2 Mio. auf (31. Dezember 2016: 143 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.309,1 Mio.). Davon entfallen 61,4% auf den Büro- und 38,4% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert, liegt der Schwerpunkt in den Märkten Österreich (EUR 799,3 Mio.), Polen (EUR 711,2 Mio.) und Rumänien (EUR 622,1 Mio.).

Die vermietbare Fläche beträgt 1.865.178 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2016: 1.770.031 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse\* (Mieteinnahmen Q4 2017: EUR 56,8 Mio.) weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,4% bzw. auslastungsbereinigt von 6,8% auf.

Der Vermietungsgrad wurde im Jahr 2017 deutlich auf 94,2% verbessert (31. Dezember 2016: 89,6%). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ rund 254.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien). Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien beläuft sich dabei auf rund 230.000 m<sup>2</sup> bzw. 12% der gesamten vermietbaren Bestandsfläche. Davon entfallen rund 106.000 m<sup>2</sup> oder rund 46% auf Neuvermietungen sowie 124.000 m<sup>2</sup> auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Vermietungen über 24.000 m<sup>2</sup> betreffen Projektentwicklungen. Die durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT\*\*) beträgt per 31. Dezember 2017 4,3 Jahre.

**Vermietungsgrad auf 94,2% erhöht**

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:



### MIETAUSLAUFPROFIL BESTANDSIMMOBILIEN GESAMT

Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA<sup>1</sup>):

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
17%	12%	19%	15%	13%	4%	3%	16%	1%

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

\* Die Mieterlöse des 4. 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 <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
Österreich	31	799,3	22,7%	307.389	291.223	94,7%
Deutschland	2	114,0	3,2%	37.720	36.256	96,1%
Tschechien	20	390,3	11,1%	236.349	216.769	91,7%
Ungarn	25	481,8	13,7%	299.562	281.108	93,8%
Polen	26	711,2	20,2%	373.399	352.808	94,5%
Rumänien	18	622,1	17,6%	343.171	324.756	94,6%
Slowakei	20	290,1	8,2%	185.699	174.402	93,9%
Nicht-Kernländer	11	118,3	3,4%	81.889	80.340	98,1%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>153</b>	<b>3.527,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.865.178</b>	<b>1.757.661</b>	<b>94,2%</b>

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % <sup>2</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	11,2	5,6% (5,9%)	456,8	1,9%	2,7%	57,1%
Deutschland	1,5	5,3% (5,5%)	81,5	0,7%	1,2%	71,5%
Tschechien	6,0	6,1% (6,7%)	107,9	1,6%	2,1%	27,6%
Ungarn	7,7	6,4% (6,8%)	194,4	2,1%	2,3%	40,3%
Polen	11,0	6,2% (6,5%)	436,8	1,8%	2,4%	61,4%
Rumänien	12,0	7,7% (8,1%)	116,5	3,4%	3,7%	18,7%
Slowakei	5,0	6,9% (7,4%)	155,1	2,1%	2,3%	53,4%
Nicht-Kernländer	2,4	8,1% (8,3%)	65,0	3,5%	3,5%	54,9%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>56,8</b>	<b>6,4% (6,8%)</b>	<b>1.613,9</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>45,8%</b>

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	1,4		253,8	1,8%	1,9%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten	2,2		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		563,6	2,1%	2,1%	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>60,4</b>		<b>2.431,3</b>	<b>2,0%</b>	<b>2,3%</b>	
Marktwert Immobilienportfolio						4.194,8
Marktwert BUWOG-Aktien (0,7 Mio. Stück) <sup>3</sup>						19,8
EPRA NAV CA IMMO-Aktien (25,7 Mio. Stück) <sup>4</sup>						768,1
Liquide Mittel			-479,3			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals)			188,4			263,3
<b>IMMOFINANZ</b>			<b>2.140,3</b>			<b>40,8%</b>

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.  
<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)  
<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld  
<sup>3</sup> Rund 0,7 Mio. Stück BUWOG-Aktien mal Börsenschlusskurs zum 31. Dezember 2017 in Höhe von à EUR 28,75  
<sup>4</sup> 25,7 Mio. Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG zum EPRA NAV pro Aktie per 31. Dezember 2017 in Höhe von EUR 29,90

## LIKE-FOR-LIKE-MIETERLÖSE DEUTLICH GESTIEGEN

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum 4. Quartal 2016\* wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für das 4. Quartal 2017 einen Anstieg um EUR 2,1 Mio. oder 4,5% auf EUR 50,0 Mio. auf. Das ist primär auf einen Anstieg des Vermietungsgrads in den einzelnen Märkten zurückzuführen.

\* Vergleichszeitraum ungeprüft

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR	Mieteinnahmen Q4 2016 <sup>2</sup> in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q4 2017 zu Q4 2016 <sup>2</sup> in MEUR
Österreich	30	781,9	25,2%	11,2	10,8	0,4
Deutschland	1	40,6	1,3%	0,5	0,5	0,0
Tschechien	20	390,3	12,6%	6,0	5,4	0,6
Ungarn	23	460,6	14,8%	7,2	6,6	0,5
Polen	20	588,8	19,0%	8,7	8,6	0,2
Rumänien	15	562,8	18,1%	11,1	10,8	0,3
Slowakei	12	181,6	5,9%	3,4	3,3	0,1
Nicht-Kernländer	9	97,5	3,1%	1,9	1,8	0,1
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>130</b>	<b>3.104,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>50,0</b>	<b>47,9</b>	<b>2,1</b>
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				10,4		
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>60,4</b>		

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH MARKEN

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR	Mieteinnahmen Q4 2016 <sup>2</sup> in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q4 2017 zu Q4 2016 <sup>2</sup> in MEUR
<b>Büro</b>	<b>53</b>	<b>1.890,0</b>	<b>60,9%</b>	<b>26,2</b>	<b>25,1</b>	<b>1,2</b>
davon myhive	18	975,0	31,4%	13,9	13,1	0,8
<b>Einzelhandel</b>	<b>72</b>	<b>1.206,1</b>	<b>38,9%</b>	<b>23,6</b>	<b>22,7</b>	<b>0,9</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	9	612,9	19,7%	11,9	11,7	0,2
davon STOP SHOP/ Retail Park	59	572,7	18,4%	11,2	10,5	0,7
Sonstige	5	8,1	0,3%	0,1	0,1	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>130</b>	<b>3.104,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>50,0</b>	<b>47,9</b>	<b>2,1</b>

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 Vergleichszeitraum ungeprüft

## BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 64 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 2.165,4 Mio. (31. Dezember 2016: 64 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.102,6 Mio.) und repräsentiert somit 61,4% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 52,8% der Mieteinnahmen im 4. Quartal 2017. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 681,6 Mio.), Polen (EUR 447,0 Mio.) und Rumänien (EUR 308,5 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.046.828 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2016: 1.031.414 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen Q4 2017: EUR 30,0 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,5% bzw. auslastungsbereinigt von 6,0% auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.028,3 Mio. und Mieteinnahmen im 4. Quartal 2017 von EUR 14,6 Mio. bzw. annualisiert von EUR 58,5 Mio. sowie eine Bruttorendite von 5,7% (auslastungsbereinigt: 6,1%).

Im Geschäftsjahr 2017 wurde der Vermietungsgrad im Büroportfolio um 4,6 Prozentpunkte auf 91,9% gesteigert (31. Dezember 2016: 87,3%), die myhive-Büros sind zu 93,0% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich beläuft sich auf rund 199.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen rund 182.000 m<sup>2</sup> auf Bestandsimmobilien; das entspricht mehr als 17% der gesamten Bürobestandsfläche. Rund 45% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 55% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die größten Einzelneuvermietungen wurden dabei über jeweils mehr als 2.000 m<sup>2</sup> im Bukarester *Baneasa Airport Tower* mit einer großen nationalen Bank und in Warschau für den *EMPARK* mit einem Unternehmen der Nahrungsmittel- und Getränkeindustrie abgeschlossen. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen liegt bei rund 17.000 m<sup>2</sup>.

**Bürovermietungsgrad auf 91,9% gesteigert**

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 17% der Bestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. 36% der gesamten Mietverträge für Büroflächen haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Die WAULT\* liegt per 31. Dezember 2017 bei 4,5 Jahren.

#### MIETAUSLAUFPROFIL BÜROSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA<sup>1</sup>):

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

<sup>1</sup> 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), *BB Centrum Gamma* (Prag), *myhive S-Park* (Bukarest), *myhive Átrium Park* (Budapest), *myhive Park Poștepu* (Warschau), *Cluster Produktionstechnik* (Aachen), *myhive Haller Gardens* (Budapest) und *IRIDE Business Park* (Budapest).

#### KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>64</b>	<b>2.165,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.046.828</b>	<b>962.408</b>	<b>91,9%</b>
davon myhive	20	1.028,3	47,5%	460.786	428.538	93,0%

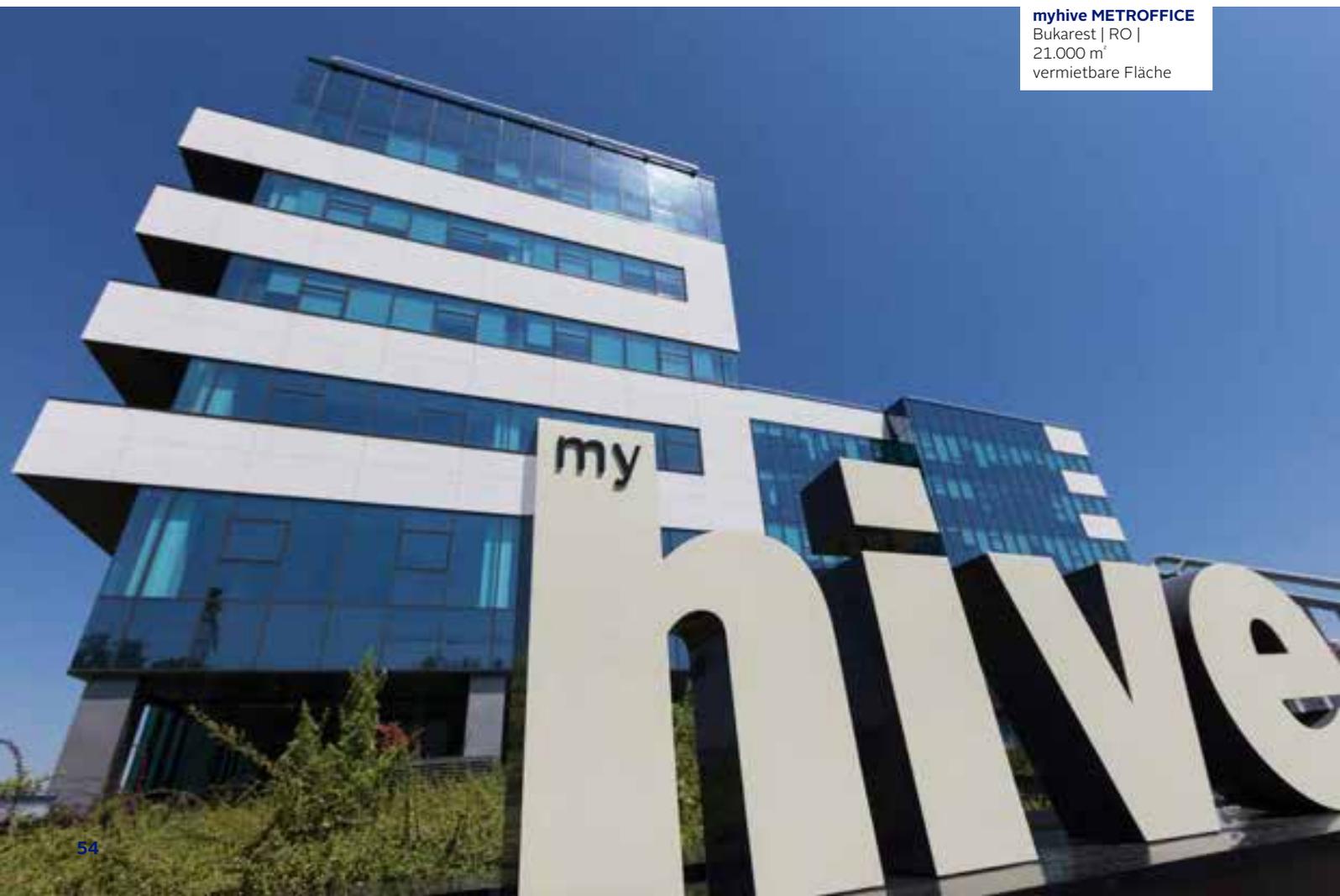
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % <sup>2</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>30,0</b>	<b>5,5% (6,0%)</b>	<b>1.000,6</b>	<b>1,9%</b>	<b>2,6%</b>	<b>46,2%</b>
davon myhive	14,6	5,7% (6,1%)	493,3	2,0%	2,7%	48,0%

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

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

<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

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

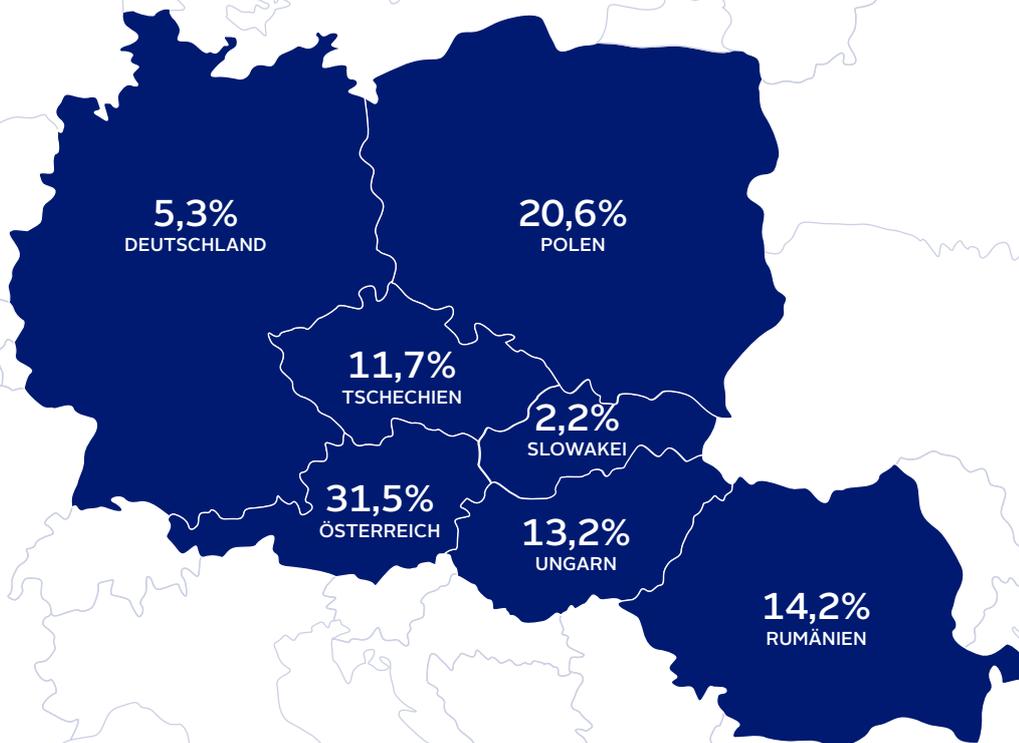


**myhive METROFFICE**  
Bukarest | RO |  
21.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio  
(gemessen am Buchwert MEUR 2.165,4)



### ÖSTERREICH 31,5%

Anzahl der Immobilien	16
Buchwert in MEUR	681,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	247.119
Vermietungsgrad in %	94,0%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	9,0
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,6%

### POLEN 20,6%

Anzahl der Immobilien	15
Buchwert in MEUR	447,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	226.687
Vermietungsgrad in %	92,4%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	6,5
Bruttorendite in %	5,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,3%

### RUMÄNIEN 14,2%

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	308,5
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	189.939
Vermietungsgrad in %	91,4%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	4,8
Bruttorendite in %	6,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,8%

### UNGARN 13,2%

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	286,9
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	163.309
Vermietungsgrad in %	91,1%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	3,9
Bruttorendite in %	5,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,0%

### TSCHECHIEN 11,7%

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	252,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	130.583
Vermietungsgrad in %	87,8%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	3,3
Bruttorendite in %	5,2%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,9%

### DEUTSCHLAND 5,3%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	114,0
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	37.720
Vermietungsgrad in %	96,1%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	1,5
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,5%

### SLOWAKEI 2,2%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	46,6
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	35.584
Vermietungsgrad in %	88,3%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	0,5
Bruttorendite in %	4,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	4,9%

### NICHT-KERNLÄNDER<sup>2</sup> 1,3%

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,2
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	15.887
Vermietungsgrad in %	99,7%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	0,4
Bruttorendite in %	5,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,7%

### IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	64
Buchwert in MEUR	2.165,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	1.046.828
Vermietungsgrad in %	91,9%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	30,0
Bruttorendite in %	5,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,0%

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)  
<sup>2</sup> Kroatien

## BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 84 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf EUR 1.353,8 Mio. (31. Dezember 2016: 73 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.202,4 Mio.) und umfasst somit 38,4% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 47,0% der Mieteinnahmen im 4. Quartal 2017. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 312,4 Mio., Polen mit EUR 264,3 Mio. und die Slowakei mit EUR 243,5 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 682,5 Mio. und Mieteinnahmen im 4. Quartal 2017 von EUR 13,5 Mio.; die VIVO! Shopping Center einen Buchwert von EUR 650,7 Mio. und Mieteinnahmen von EUR 12,7 Mio.

Die vermietbare Fläche beträgt 818.350 m<sup>2</sup> (31. Dezember 2016: 738.019 m<sup>2</sup>). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieteinnahmen Q4 2017: EUR 26,7 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,9% bzw. auslastungsbereinigt von 8,1% auf.

**34% der Mietverträge im Einzelhandel haben eine zumindest fünf-jährige Laufzeit**

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich wurde per 31. Dezember 2017 um mehr als vier Prozentpunkte auf 97,2% gesteigert (31. Dezember 2016: 93,0%), die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 97,9% bzw. 96,8% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung beläuft sich in 2017 dabei auf rund 55.000 m<sup>2</sup>, auf Bestandsimmobilien entfallen davon rund 48.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht rund 6% der gesamten Einzelhandelsbestandsfläche. Rund 50% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die anderen 50% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Großflächige Neuvermietungen über jeweils rund 2.300 m<sup>2</sup> betreffen z.B. *STOP SHOP Vršac* in Serbien und *Na Příkopě* in Prag.

Durch einen ausgewogenen Mietermix sowie die Einbindung von Freizeit- und Entertainmentmöglichkeiten wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld gewährleistet. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter. Einzelhändler aus dem Modebereich sind – gemessen an der Mietfläche – die größte Mietergruppe, gefolgt vom Lebensmittelhandel. Weitere bedeutende Mietergruppen sind Elektronik & Telekommunikation, Health & Beauty, Sport, Möbel & Haushalt sowie Entertainment & Fitness. 34% der Mietverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger. Die WAULT\* liegt per 31. Dezember 2017 bei knapp vier Jahren.

## MIETAUSLAUFPROFIL EINZELHANDELSSEKTOR

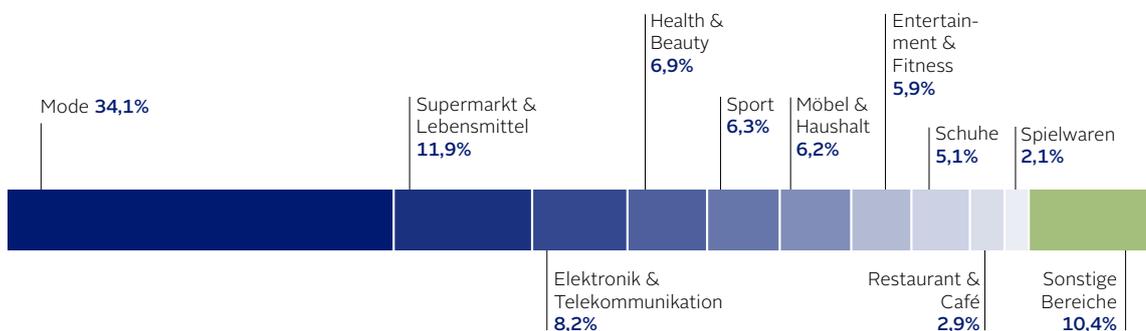
Auslaufende Fläche bis zum frühestmöglichen Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtmietfläche (GLA<sup>1</sup>):

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
17%	14%	19%	14%	10%	5%	4%	15%	2%

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

## BRANCHENMIX – RETAIL

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2017



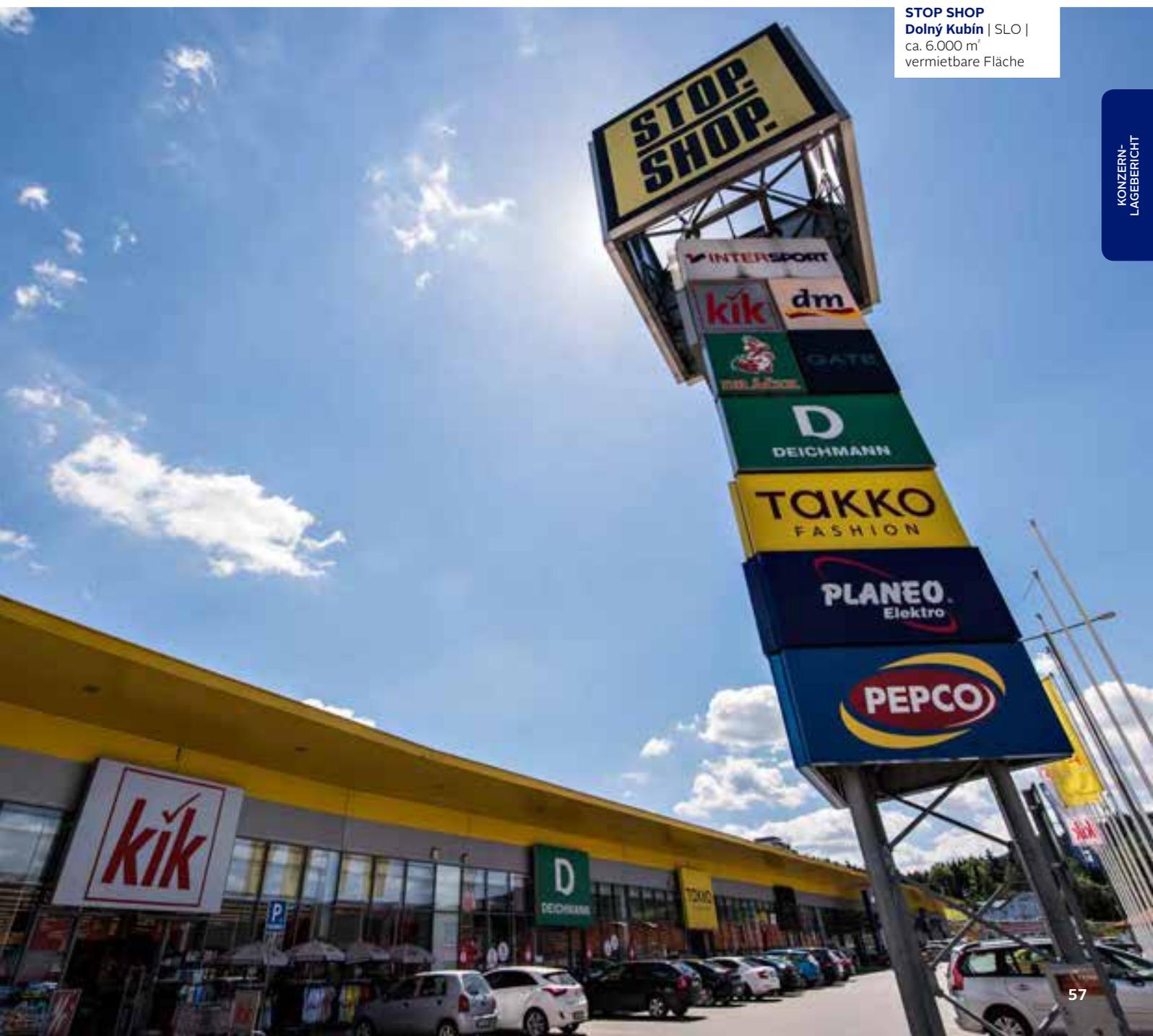
Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): *VIVO! Cluj* (Rumänien), *Tarasys Zamkowe* (Polen), *Polus City Center* (Slowakei), *VIVO! Constanța* (Rumänien), *VIVO! Baia Mare* (Rumänien), *VIVO! Piła* (Polen), *VIVO! Stalowa Wola* (Polen), *VIVO! Krosno* (Polen), *VIVO! Hostivař* (Tschechien) und *STOP SHOP Veszprém* (Ungarn).

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

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	Vermietungsgrad in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>84</b>	<b>1.353,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>818.350</b>	<b>795.253</b>	<b>97,2%</b>
davon VIVO!/Shopping Center	10	650,7	48,1%	310.250	300.254	96,8%
davon STOP SHOP/Retail Park	70	682,5	50,4%	483.606	473.563	97,9%
Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % <sup>2</sup>	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>26,7</b>	<b>7,9% (8,1%)</b>	<b>609,8</b>	<b>2,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>45,0%</b>
davon VIVO!/Shopping Center	12,7	7,8% (8,1%)	203,3	2,0%	2,4%	31,2%
davon STOP SHOP/Retail Park	13,5	7,9% (8,1%)	406,5	2,2%	2,3%	59,6%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.  
<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)  
<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld



**STOP SHOP**  
Dolný Kubín | SLO |  
ca. 6.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

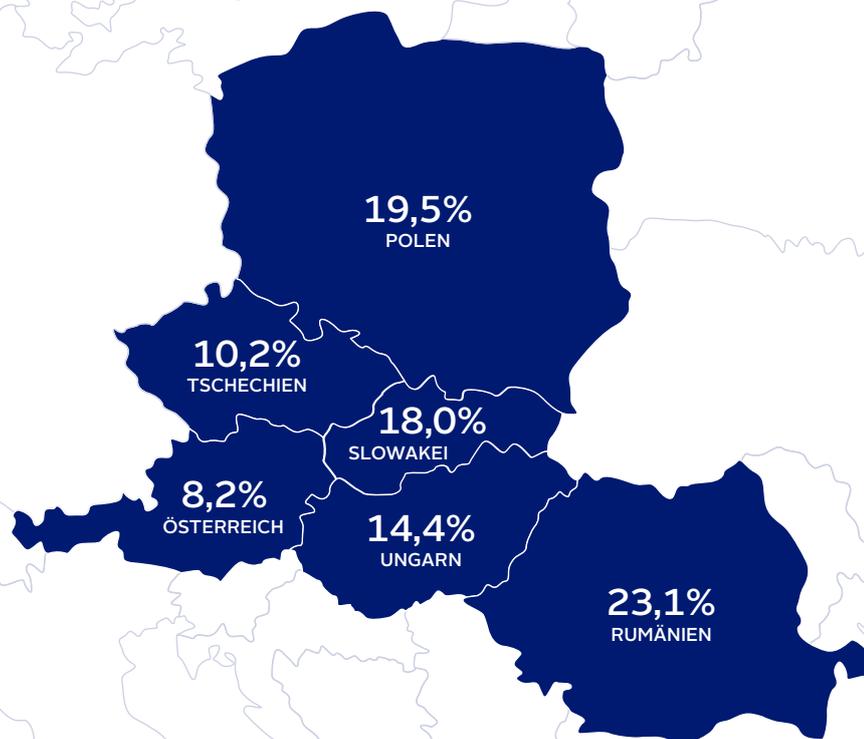


**Tarasy Zamkowe**  
Lublin | PL |  
ca. 39.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio  
(gemessen am Buchwert MEUR 1.353,8)



<b>RUMÄNIEN</b>	<b>23,1%</b>
Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	312,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	153.232
Vermietungsgrad in %	98,6%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	7,1
Bruttorendite in %	9,2%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	9,3%

<b>POLEN</b>	<b>19,5%</b>
Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	264,3
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	146.712
Vermietungsgrad in %	97,7%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	4,5
Bruttorendite in %	6,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,0%

<b>SLOWAKEI</b>	<b>18,0%</b>
Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	243,5
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	150.115
Vermietungsgrad in %	95,2%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	4,5
Bruttorendite in %	7,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,8%

<b>UNGARN</b>	<b>14,4%</b>
Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	194,9
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	136.253
Vermietungsgrad in %	97,1%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	3,8
Bruttorendite in %	7,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,0%

<b>TSCHECHIEN</b>	<b>10,2%</b>
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	137,7
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	105.766
Vermietungsgrad in %	96,6%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	2,7
Bruttorendite in %	7,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,1%

<b>ÖSTERREICH</b>	<b>8,2%</b>
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	110,8
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	60.271
Vermietungsgrad in %	97,8%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	2,1
Bruttorendite in %	7,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,6%

<b>NICHT-KERNLÄNDER<sup>2</sup></b>	<b>6,7%</b>
Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	90,1
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	66.002
Vermietungsgrad in %	97,7%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	2,0
Bruttorendite in %	8,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	9,1%

<b>IMMOFINANZ</b>	<b>100,0%</b>
Anzahl der Immobilien	84
Buchwert in MEUR	1.353,8
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	818.350
Vermietungsgrad in %	97,2%
Mieteinnahmen Q4 2017 in MEUR <sup>1</sup>	26,7
Bruttorendite in %	7,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,1%

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)  
<sup>2</sup> Nicht-Kernländer: Slowenien und Serbien

## 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.

**Aktive Projektentwicklungen mit einem Buchwert von EUR 312,9 Mio.**

Per 31. Dezember 2017 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 404,1 Mio. auf; das sind 9,6% des Gesamtimmobilienportfolios. Davon entfallen EUR 312,9 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 91,2 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können und die auf Sicht der nächsten Quartale in die aktiven Projekte übernommen werden.

Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 451,7 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Kernmarkt Deutschland mit EUR 382,2 Mio. erwartetem Verkehrswert nach Fertigstellung. In den aktiven Projektentwicklungen sind auch Erweiterungen und Umbauten von Bestandsimmobilien erfasst, die nach Fertigstellung wieder in das Bestandsportfolio übernommen werden. Per 31. Dezember 2017 sind das zwei Gebäude: Der Umbau eines Bürogebäudes im *Business Park Vienna* in ein Hotel- und Büroobjekt sowie die Erweiterung des Einkaufszentrums *VIVO! Stalowa Wola*.

Die in Vorbereitung befindlichen Projektentwicklungen inkludieren umfangreichere Modernisierungen von Bestandsimmobilien, wie z.B. drei Büroobjekte in Bukarest, zwei Grundstücke für Einzelhandels-Entwicklungen in Rumänien und Polen sowie drei Bestandsgebäude und ein Grundstück des *EMPARK* Bürokomplexes in Warschau.

## DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

### DEUTSCHLAND

#### Düsseldorf

**Schwerpunkt der Entwicklungsprojekte liegt auf Deutschland**

Mit einer Büromietfläche von rund 26.000 m<sup>2</sup> 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 Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für das 3. Quartal 2018 vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt können weitere Expansionsflächen (mehr als 20.000 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> und somit die gesamte Bürofläche gemietet und wird das Gebäude ab dem 3. Quartal 2018 als neue Firmenzentrale nutzen.

Bei beiden Büroprojekten handelt es sich um Einzelmieter-Objekte, die daher nicht als *myhive*-Immobilien gebrandet sind.

### POLEN

In Polen wird aktuell die Erweiterung des Einkaufszentrums *VIVO! Stalowa Wola* umgesetzt. Dieses hat eine Fläche von rund 22.500 m<sup>2</sup>, ist nahezu voll vermietet und wird nun um 2.800 m<sup>2</sup> vergrößert. Die neuen Flächen sind bereits zur Gänze vermietet und teilweise auch schon fertiggestellt. Des Weiteren setzt die IMMOFINANZ in Polen die Expansion mit ihrer Eigenmarke *STOP SHOP* fort. Aktuell beläuft sich die Anzahl der Retail Parks auf sieben, weitere Standorte werden geprüft bzw. sind in Vorbereitung.

### SERBIEN

**Zwei neue STOP SHOP-Standorte in Serbien für 2018 geplant**

Aktuell sind drei *STOP SHOP*-Standorte in Serbien in Entwicklung: Die neuen Retail Parks in Požarevac, Vršac und Sremska Mitrovica werden über eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 25.000 m<sup>2</sup> verfügen und befinden sich derzeit in unterschiedlichen Phasen der Umsetzung. Die Eröffnungen sollen im April 2018 bzw. in 2019 stattfinden.

## PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % <sup>1</sup>
Österreich	1	9,0	2,9%	26,5	10.191	35,6	2,1	6,0%
Deutschland	3	293,6	93,8%	67,3	63.870	382,2	16,8	4,7%
Polen	1	2,4	0,8%	3,7	6.357	6,4	0,5	8,3%
Nicht-Kernländer	3	7,9	2,5%	17,3	22.468	27,6	2,5	10,1%
<b>Aktive Projekte</b>	<b>8</b>	<b>312,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>114,9</b>	<b>102.886</b>	<b>451,7</b>	<b>22,0</b>	<b>5,2%</b>
Projekte in Vorbereitung	9	91,2						
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>17</b>	<b>404,1</b>						

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. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.

## AKTIVE PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH MARKEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % <sup>1</sup>
<b>Aktive Projekte</b>	<b>8</b>	<b>312,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>114,9</b>	<b>102.886</b>	<b>451,7</b>	<b>22,0</b>	<b>5,2%</b>
davon VIVO!/ Shopping Center	1	2,4	0,8%	3,7	6.357	6,4	0,5	8,3%
davon STOP SHOP/ Retail Park	3	7,9	2,5%	17,3	22.468	27,6	2,5	10,1%

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

## IMMOBILIENVORRÄTE

Bei den Immobilienvorräten handelt es sich um Wohnungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen bzw. im Fall von Deutschland bereits 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 und voraussichtlich im 1. Halbjahr 2018 übergeben. Zum 31. Dezember 2017 haben sich die Immobilienvorräte durch Verkäufe um 34,3% gegenüber 31. Dezember 2016 (EUR 93,1 Mio.) reduziert.

Immobilienvorräte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Deutschland	7	55,9	91,2%	26,4	82,2
Polen	1	3,9	6,4%	0,0	3,9
Rumänien	7	1,2	2,0%	0,0	1,2
Nicht-Kernländer	1	0,2	0,3%	0,0	0,2
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>16</b>	<b>61,2</b>	<b>100,0%</b>	<b>26,4</b>	<b>87,6</b>

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

## PIPELINEPROJEKTE

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

*Pipelineprojekte mit einem Buchwert von EUR 202,3 Mio.*

Die Pipelineprojekte weisen per 31. Dezember 2017 einen Buchwert von EUR 202,3 Mio. auf (31. Dezember 2016: EUR 222,2 Mio.). Diese Grundstücke bzw. 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	4,8%
Tschechien	1	1,0	0,5%
Ungarn	6	31,2	15,4%
Polen	1	1,7	0,8%
Rumänien	38	150,8	74,6%
Slowakei	1	1,2	0,6%
Nicht-Kernländer	4	6,7	3,3%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>53</b>	<b>202,3</b>	<b>100,0%</b>

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

## ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 31. Dezember 2017 EUR 265,1 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2016: EUR 1.602,4 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 4.8 im Konzernabschluss, Seite 172.



**JINDŘIŠSKÁ 16**  
Prag | CZ |  
ca. 7.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

# Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und führt eine regelmäßige Neubewertung der Immobilien durch unabhängige Experten durch. Diese externe Bewertung erfolgt jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zudem entsprechend den EPRA-Empfehlungen („EPRA Best Practices Policy Recommendations“) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

**Unabhängige,  
externe Immobilien-  
bewertung durch  
CBRE und  
BNPP REC**

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 hat CBRE das CEE-Portfolio (EUR 2,8 Mrd. bzw. 67,8% des gesamten Immobilienportfolios) und BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) die Immobilien in Österreich und Deutschland (EUR 1,2 Mrd. bzw. 29,2%) bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfielen 2,9% bzw. EUR 123,7 Mio.

Grundsätzlich wird die Immobilienbewertung alle drei Jahre neu ausgeschrieben, wobei pro Immobilie ein Pauschalpreis für die Halbjahres- und die Jahresbewertung vereinbart wird. Dieser Pauschalpreis ist unabhängig von Größe und Fair Value. Davon ausgenommen ist die erstmalige Bewertung eines Objekts, hier kann es zu abweichenden Kostensätzen kommen, die sich an der Größe orientieren.

## ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2017

**Positiver Neu-  
bewertungseffekt  
von EUR 28,5 Mio.**

Die gesamte Neubewertung (fortgeführte Geschäftsbereiche) beläuft sich in 2017 auf EUR 28,5 Mio. (2016\*: EUR -85,8 Mio.). Diese betrifft mit EUR 22,0 Mio. (2016\*: EUR -90,5 Mio.) die währungsberingte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v.a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *FLOAT* und *trivago-Campus* sowie den mittlerweile fertiggestellten Objekten *Cluster Produktionstechnik* (ebenfalls Deutschland) und *VIVO! Krosno* (Polen) aus. Gegenläufig dazu wirkten u.a. Abwertungen bei einzelnen Bürogebäuden in Wien und Bukarest infolge erhöhter Aufwendungen im Zuge von Umbauten bzw. Modernisierungen.

Die währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 6,5 Mio. (2016\*: EUR 4,7 Mio.). Diese betrifft Immobilien in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

\* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft



**Cluster  
Produktionstechnik**  
Aachen | DE |  
ca. 28.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

## ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG LIKE-FOR-LIKE

Eine Like-for-like-Betrachtung – also der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für das Geschäftsjahr 2017 einen positiven währungsbereinigten Bewertungseffekt in Höhe von EUR 17,6 Mio. Höhere Vermietungsgrade bzw. eine Verbesserung des Marktumfelds sind ausschlaggebend für Aufwertungen in Ungarn, Tschechien und der Slowakei. Leichte Abwertungen in Polen, Österreich und Rumänien sind u.a. auf erhöhte Aufwendungen im Zuge von Umbauten bzw. Modernisierungen und auf den Auszug von Einzelmietern im Bürobereich (etwa aus einem voll vermieteten Bürogebäude in Polen) zurückzuführen. Die Neuvermietungen dafür laufen bereits.

### BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte GJ 2017 in MEUR
Österreich	30	781,9	25,2%	-3,6
Deutschland	1	40,6	1,3%	0,4
Tschechien	20	390,3	12,6%	8,5
Ungarn	23	460,6	14,8%	21,1
Polen	20	588,8	19,0%	-9,8
Rumänien	15	562,8	18,1%	-1,5
Slowakei	12	181,6	5,9%	1,9
Nicht-Kernländer	9	97,5	3,1%	0,6
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>130</b>	<b>3.104,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,6</b>

### BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like <sup>1</sup>	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte GJ 2017 in MEUR
Büro	53	1.890,0	60,9%	3,2
Einzelhandel	72	1.206,1	38,9%	14,1
Sonstige	5	8,1	0,3%	0,4
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>130</b>	<b>3.104,1</b>	<b>100,0%</b>	<b>17,6</b>

<sup>1</sup> 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.



# Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der IMMOFINANZ ist auf eine jederzeit ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit der Kapitalstruktur sowie eine Optimierung der Finanzierungskosten ausgelegt. Die bestmögliche Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat eine hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung der Immobilien zu den entscheidendsten Faktoren für das Gesamtergebnis der IMMOFINANZ.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2017 wurden Finanzierungen mit einem Volumen von rund EUR 1,6 Mrd. refinanziert. Das entspricht rund 60,0% der gesamten Finanzverbindlichkeiten des fortgeführten Konzerns per 31. Dezember 2017 und betrifft sowohl Verlängerungen als auch Neufinanzierungen.

Im Bereich der Immobilienfinanzierung konnten durch die strategische Zusammenführung von Immobilien einer Marke oder Assetklasse in spezifische Portfolios wirtschaftlich vorteilhaftere Konditionen erzielt werden. Hervorzuheben ist dabei etwa die Refinanzierung der Retail Parks STOP SHOP in insgesamt acht Ländern in mehreren Portfoliofinanzierungen mit einem Volumen von über EUR 414,1 Mio. oder eines Büroimmobilienportfolios in Warschau mit einem Volumen von EUR 205,0 Mio.

## Verbesserung des Fälligkeitsprofils und der Finanzierungskosten

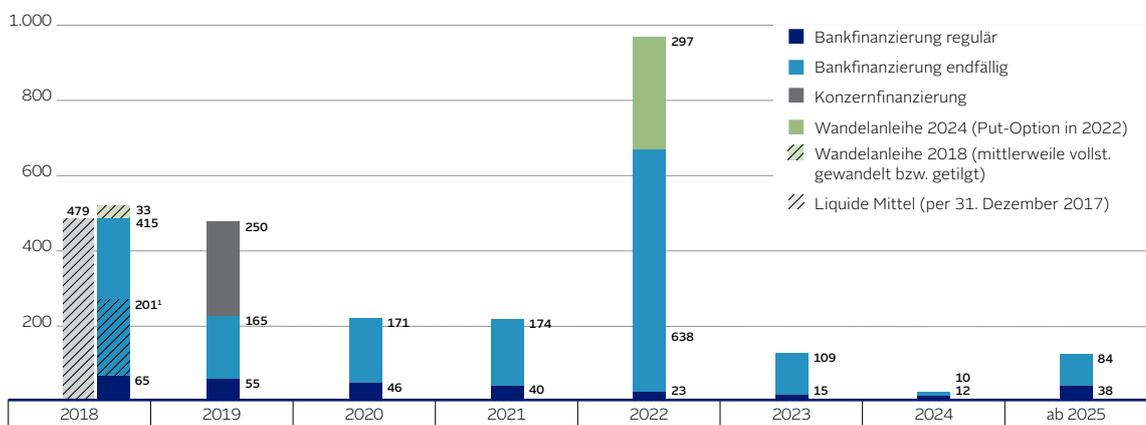
Auf Konzernebene wurde das Volumen ausstehender Anleihen mit historisch hoher Verzinsung durch eine mehrstufige Refinanzierung sowie durch Tilgungen deutlich reduziert. Das gesamte ausstehende Nominale aus Anleihen hat sich damit auf rund EUR 330,0 Mio. verringert (31. Dezember 2016: EUR 628,5 Mio.), wovon rund EUR 32,8 Mio. auf die im März 2018 ausgelaufene Wandelanleihe 2018 entfallen sind. Aktuell ausstehend ist damit nur die im Jänner 2017 neu begebene Wandelanleihe mit einem Volumen von EUR 297,2 Mio., einer Laufzeit bis 2024 und einem Kupon von 2,0%\*.

Die liquiden Mittel betragen per 31. Dezember 2017 EUR 479,3 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel). Die gesamten Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 2,6 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,8 Mrd.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, beträgt somit EUR 2,1 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,6 Mrd.).

## FÄLLIGKEITSPROFIL VERBESSERT

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,5 Jahre. Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2017, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2018 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 447,6 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 676,9 Mio.). Davon entfallen EUR 201,4 Mio. auf Finanzierungen von Immobilien, die verkauft worden sind und im Jahr 2018 aus den Verkaufserlösen rückgeführt werden. Weitere EUR 32,8 Mio. umfassen die Wandelanleihe 2018, welche per 31. Dezember 2017 „im Geld“ notiert und mit Anfang März 2018 vollumfänglich gewandelt/getilgt worden ist. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Objektfinanzierungen beläuft sich auf 4,0 Jahre.

## FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 31. DEZEMBER 2017



<sup>1</sup> EUR 201,4 Mio. entfallen auf Finanzierungen von Immobilien, die verkauft worden sind und im Jahr 2018 aus den Verkaufserlösen rückgeführt werden.

\* Kuponreduktion um 50 Basispunkte bei Investment-Grade-Rating

## ROBUSTE BILANZSTRUKTUR

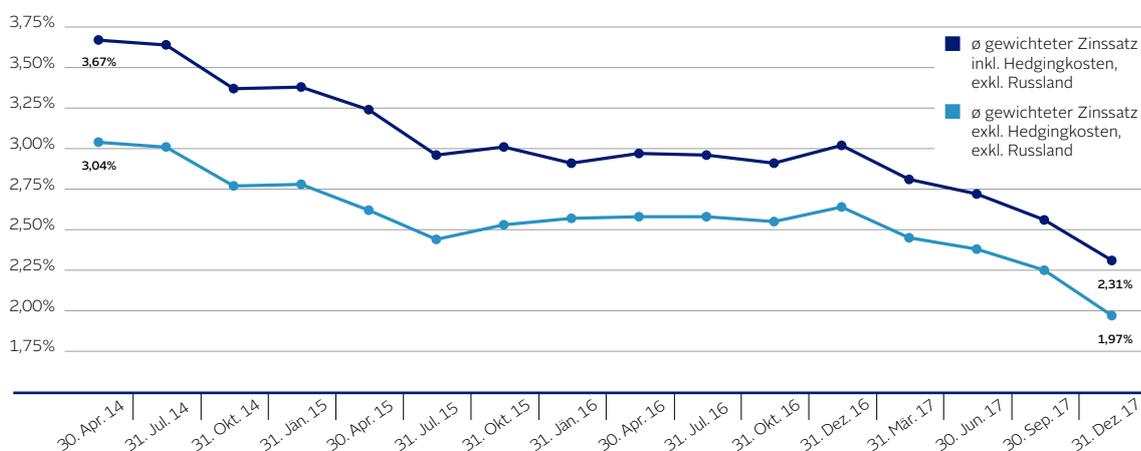
Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 46,3% (31. Dezember 2016: 37,8%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 40,8% (31. Dezember 2016: 49,0%).

*Netto-Loan-to-Value deutlich reduziert*

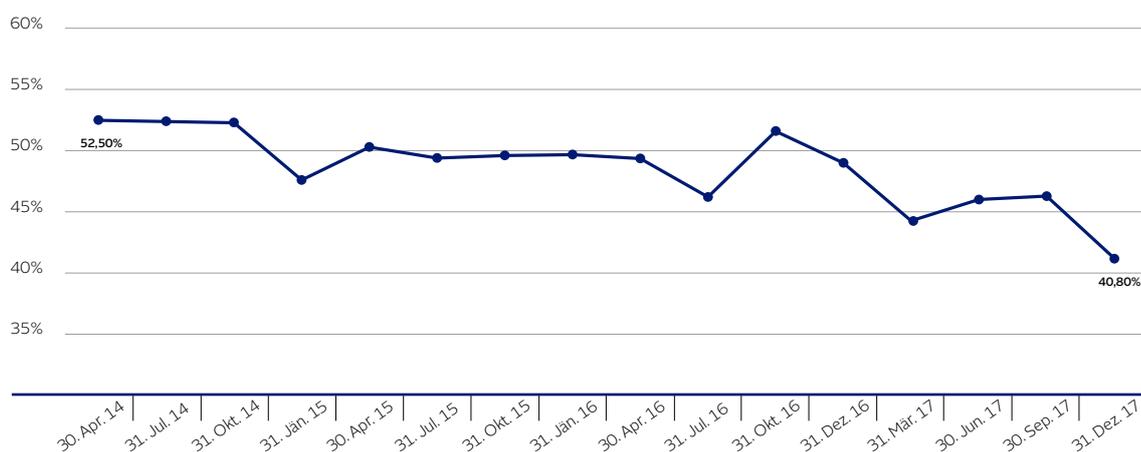
Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien, dem Marktwert der gehaltenen BUWOG-Aktien sowie dem EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) des Anteils an der CA Immobilien Anlagen AG (CA Immo).

## ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTLICHEN FINANZIERUNGSKOSTEN

*Zinskosten reduziert*



## ENTWICKLUNG DES NETTO-LTVS



## BERECHNUNG NETTO-LTV PER 31. DEZEMBER 2017

Werte in TEUR	
Buchwert der Finanzierungen	2.619.634,3
- Liquide Mittel	-479.266,5
Netto-Buchwert der Finanzierungen	2.140.367,8
Buchwert der Immobilien & Marktwert der BUWOG-Aktien sowie EPRA NAV der CA Immo-Aktien <sup>1</sup>	5.246.092,8
<b>Netto-LTV</b>	<b>40,80%</b>

<sup>1</sup> Marktwert BUWOG-Aktien: rund 0,7 Mio. Stück à EUR 28,75 (Schlusskurs Wiener Börse per 29. Dezember 2017), CA Immo-Aktien zum EPRA NAV per 31. Dezember 2017: 25,7 Mio. Stück à EUR 29,90.

## FINANZIERUNGSKOSTEN GESENKT

Der Finanzierungsaufwand sank im zurückliegenden Geschäftsjahr auf EUR 94,9 Mio. (2016\*: EUR 110,0 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 31. Dezember 2017 inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung auf 2,31% p.a. (31. Dezember 2016: 3,02% p.a.) bzw. auf 1,97% p.a. exklusive der Derivate (31. Dezember 2016: 2,64% p.a.).

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten für Bestandsimmobilien belaufen sich auf 2,00% p.a. exkl. Derivate und 2,51% p.a. inkl. Derivate.

## UNBELASTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 31. Dezember 2017 EUR 846,1 Mio. bzw. 19,0% (31. Dezember 2016: EUR 755,2 Mio. bzw. 13,9%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Der Anteil der unbelasteten Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 566,7 Mio. bzw. 16,1% (31. Dezember 2016: EUR 312,2 Mio. bzw. 9,44%).

19,0% des  
Immobilien-  
vermögens  
unbelastet

## AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN NACH ASSETKLASSEN

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 846,1



## ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen. Zum 31. Dezember 2017 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31. Dezember 2017	Gewichteter Durchschnittszinssatz exkl. Derivate <sup>1</sup>	Fix verzinst in % <sup>1</sup>	Variabel verzinst in % <sup>1</sup>	Zinssatz fix in % <sup>1</sup>	Zinssatz variabel in % <sup>1</sup>
Wandelanleihen in EUR	313.216,6	2,22%	100,00%	0,00%	2,22%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.306.417,7	1,93%	7,07%	92,93%	1,25%	1,99%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>2.619.634,3</b>	<b>1,97%</b>	<b>18,69%</b>	<b>81,31%</b>	<b>1,90%</b>	<b>1,99%</b>

<sup>1</sup> Auf Basis nomineller Restschuld

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2017 auf EUR 2.619,6 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

## BANKVERBINDLICHKEITEN

### ERFOLGTE KREDITFINANZIERUNGEN

Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen im Bereich der Bankverbindlichkeiten beläuft sich im Geschäftsjahr 2017 auf EUR 1.316,6 Mio.

Hervorzuheben ist dabei die in der Assetklasse Einzelhandel erfolgte Refinanzierung von STOP SHOP-Immobilien.

Portfolio STOP SHOP	Finanzierungsvolumen in MEUR
Mehrere Länder (AT, PL, SRB, SLO, RO)	142,9
Ungarn	110,0
Slowakei	96,9
Tschechien	64,3
<b>Summe</b>	<b>414,1</b>

\* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Gesamtvolumen an Kreditrefinanzierungen: EUR 1,3 Mrd.

Durch diese vorzeitigen Refinanzierungen wurden die Finanzierungskosten gesenkt sowie das Fälligkeitsprofil weiter optimiert.

Für die Assetklasse Büro konnten Refinanzierungen von EUR 592,5 Mio. abgeschlossen werden. Hervorzuheben ist dabei die Portfoliofinanzierung der myhive-Büroimmobilien in Warschau mit einem Volumen von EUR 205,0 Mio. Weiters wurde die Finanzierung für das *Gerling Quartier* um ein weiteres Jahr verlängert, wobei für das Jahr 2018 die Rückführung aus dem Verkaufserlös geplant ist. Das restliche Finanzierungsvolumen entfiel auf die abgeschlossene Bestandsfinanzierung für den *IRIDE Business Park* in Bukarest, Rumänien.

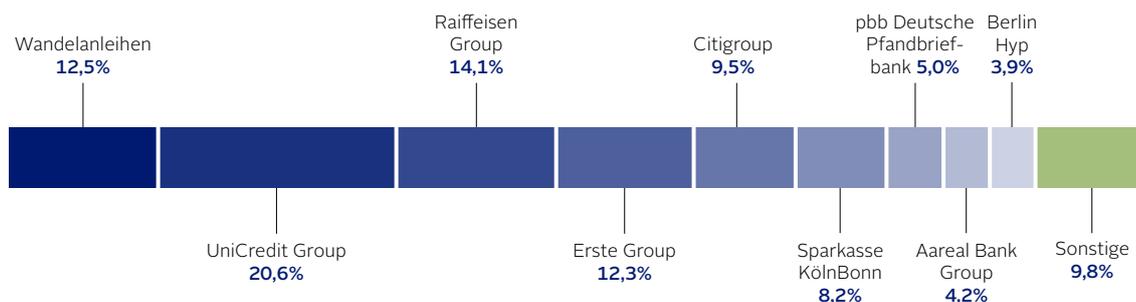
Für die Projektentwicklungen in Deutschland wurde von den zugesagten Kreditfazilitäten ein Betrag von insgesamt EUR 192,3 Mio. abgerufen. Für das *Cluster Produktionstechnik* konnte eine attraktive Bestandsfinanzierung mit einer laufenden Verzinsung von unter 1,00% p.a. über eine Laufzeit von fünf Jahren gesichert werden.

*Diversifikation der Kreditgeber*

Auf Konzernebene wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr 2017 die ursprünglich im Jahr 2018 auslaufende Konzernfinanzierung in Höhe von EUR 210,0 Mio. vor Laufzeitende refinanziert und auf EUR 250,0 Mio. aufgestockt. Diese war für den Kauf von rund 26% der CA Immo-Aktien zur Finanzierung des Kaufpreises von rund EUR 604 Mio. abgeschlossen worden. Die Refinanzierung führte 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 Konzernfinanzierung*

#### FINANZIERUNGSQUELLEN PER 31. DEZEMBER 2017



#### DERIVATE

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 beträgt das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.182,7 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 1.178,8 Mio.). In Summe sind damit 63,50% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; 44,81% via Zinsderivate, weitere 18,69% sind Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

*63,50% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert*

Zinsderivat <sup>1</sup>	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31. Dezember 2017 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-6.418,3	963.714,6	0,35%
Zinsswap	6-M-EURIBOR	-2.275,6	219.000,0	0,96%
<b>IMMOFINANZ AG</b>		<b>-8.693,9</b>	<b>1.182.714,6</b>	

<sup>1</sup> Inklusive IFRS 5

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 31. DEZEMBER 2017



**Anleihen im Gesamtnominale von EUR 628,5 Mio. auf EUR 330,0 Mio. reduziert**

### ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf EUR 330,0 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 628,5 Mio.). Die Unternehmensanleihe 2017 mit einem Volumen von EUR 100,0 Mio. wurde Anfang des 3. Quartals getilgt. Die Wandelanleihe 2017, die ein restliches ausstehendes Volumen von EUR 21,4 Mio. hatte, wurde im 4. Quartal getilgt. Unter Berücksichtigung der Tilgung bzw. vorherigen Wandlung der Wandelanleihe 2018 reduziert sich das gesamte ausstehende Nominale aus Anleihen ab 8. März 2018 (Fälligkeitstag der Wandelanleihe 2018) auf EUR 297,2 Mio.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31. Dez. 2016 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen/Wandlungen/Neuemissionen 2017 in TEUR	Nominale per 31. Dez. 2017 in TEUR
Wandelanleihe 2007–2017	XS0332046043	19. Nov. 2017	3,75% <sup>1</sup>	21.400,0	-21.400,0	0,0
Wandelanleihe 2011–2018	XS0592528870	8. Mär. 2018	4,25%	507.094,2	-474.274,4	32.819,7 <sup>4</sup>
Wandelanleihe 2017–2024	XS1551932046	24. Jän. 2022 <sup>2</sup>	2,00% <sup>3</sup>	0,0	297.200,0	297.200,0
Unternehmensanleihe 2012–2017	AT0000A0VDP8	3. Jul. 2017	5,25%	100.000,0	-100.000,0	0,0
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>628.494,2</b>	<b>-298.474,5</b>	<b>330.019,7<sup>4</sup></b>

<sup>1</sup> Held to maturity (Kupon 1,25%)

<sup>2</sup> Fälligkeit zur Put Option; Laufzeitende in 2024

<sup>3</sup> Kuponreduktion um 50 Basispunkte bei Investment-Grade-Rating

<sup>4</sup> Nach Tilgung bzw. Wandlung per 8. März 2018 hat sich das ausstehende Nominale aus Anleihen auf EUR 297,2 Mio. reduziert.

### Wandelanleihe 2024

Die IMMOFINANZ hat im Jänner 2017 eine siebenjährige Wandelanleihe (ISIN XS1551932046) mit einem Kupon von 2,0% und einem Volumen von EUR 297,2 Mio. emittiert. Die Anleihebedingungen sehen eine Kuponreduktion um 50 Basispunkte ab der Zinszahlungsperiode vor, die unmittelbar auf den Tag folgt, an dem die Gesellschaft ein Investment-Grade-Rating von S&P, Moody's oder Fitch erhalten hat. Anleiheinhaber der Wandelanleihe 2024 haben nach fünf Jahren (24. Jänner 2022) eine Put Option zur vorzeitigen Rückführung. Sofern die Anleihe nicht vorher ganz oder teilweise gewandelt wird, kommt es am 24. Jänner 2024 (Fälligkeitstag) zur Tilgung von 100% des Nennbetrags.

Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihe angepasst. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2024 (Nominale EUR 100.000,0) betrug per 31. Dezember 2017 EUR 2,2937 (anfänglicher Wandlungspreis bei Emission: EUR 2,3933), sodass die Wandelanleihe 2024 aktuell zur Wandlung in 129,6 Mio. Stückaktien der IMMOFINANZ berechtigt.

### Wandelanleihe 2018

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2017 hat die IMMOFINANZ zwei incentivierte Wandlungen durchgeführt, dabei das ausstehende Nominale der 4,25%-Wandelanleihe 2018 (ISIN XS0592528870) von EUR 507,1 Mio. auf rund EUR 32,8 Mio. gesenkt und das Eigenkapital um EUR 239,4 Mio. gestärkt.

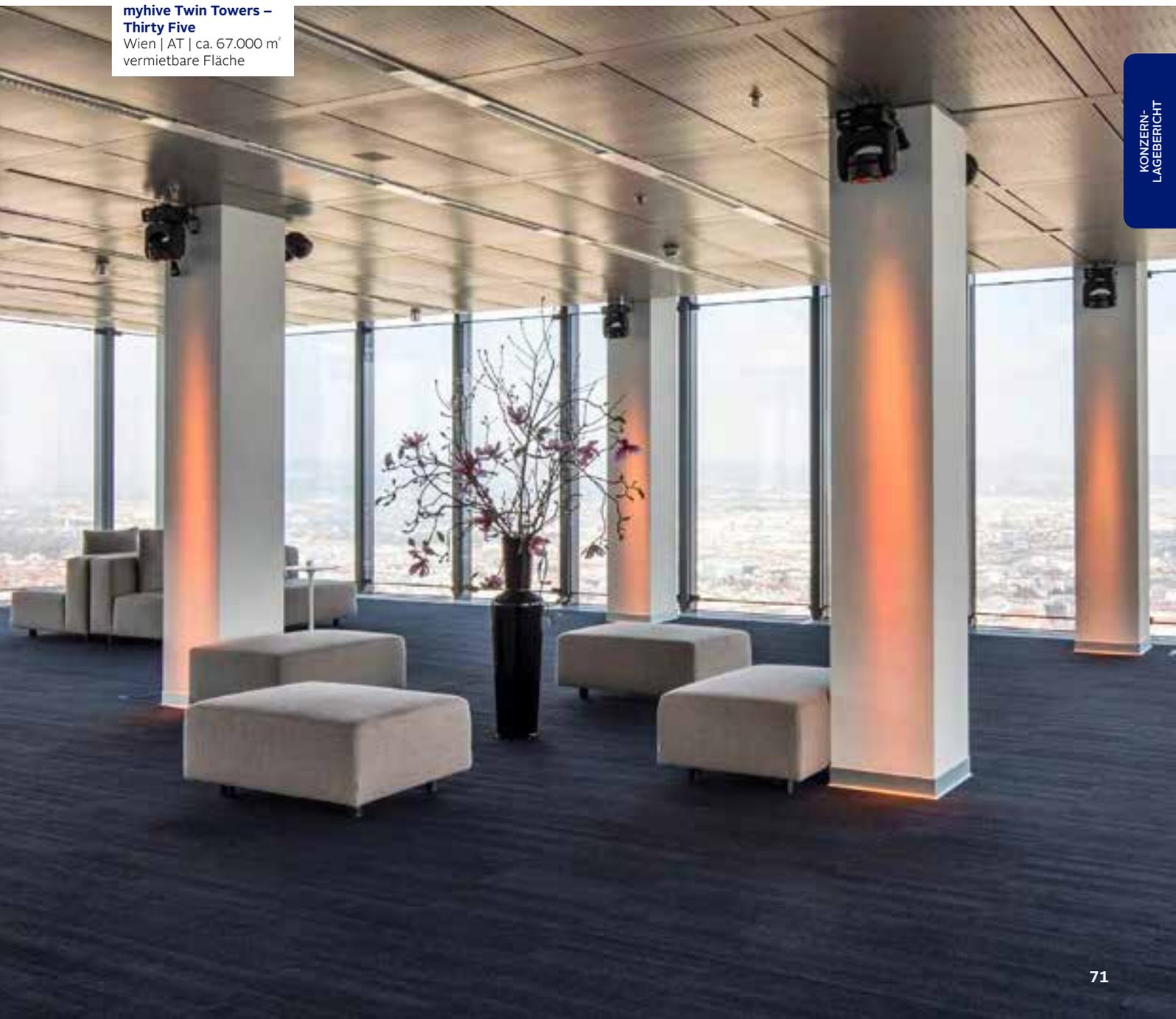
Im Detail erfolgte im Jänner 2017 eine Einladung an Anleiheinhaber zur incentivierten Wandlung in unterlegte IMMOFINANZ- bzw. BUWOG-Aktien samt Wandlungsprämie. Anstelle von BUWOG-Aktien erhielten die Inhaber

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.

Im September 2017 hat die IMMOFINANZ Inhaber der Wandelanleihe 2018 erneut zur incentivierten Wandlung in unterlegte IMMOFINANZ- bzw. BUWOG-Aktien samt Wandlungsprämie eingeladen. Dieses Angebot wurde von 88,6% (EUR 254,4 Mio.) der Inhaber angenommen. Das ausstehende Nominale der Wandelanleihe 2018 reduzierte sich damit auf rund EUR 32,8 Mio. Die IMMOFINANZ hat zur entsprechenden Bedienung der Wandlungsrechte die im Bestand befindlichen rund 13,1 Mio. eigenen Aktien verwendet und weitere 63,6 Mio. neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

Per 31. Dezember 2017 war die Wandelanleihe mit einem aushaftenden Nominale von EUR 32,8 Mio. im Geld. Das Wandlungsrecht in Aktien der IMMOFINANZ und BUWOG konnte bis zum 26. Februar 2018 ausgeübt werden, wobei ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) in insgesamt 1,2410 Stück IMMOFINANZ-Aktien und 0,0671 Aktien der BUWOG gewandelt werden konnte. Das Wandlungsrecht wurde von 47,3% der Nominale in Anspruch genommen und das verbleibende Nominale von EUR 17,3 Mio. am Fälligkeitstag – 8. März 2018 – aus vorhandenen liquiden Mitteln getilgt.

**myhive Twin Towers –  
Thirty Five**  
Wien | AT | ca. 67.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



# 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 12-Monatszeitraum des Kalenderjahres 2016 (2016\*). Dabei handelt es sich um ungeprüfte Pro-forma Zahlen. Eine Gegenüberstellung mit dem Acht-Monatszeitraum 2016R wäre nicht sinnvoll und würde das Gesamtbild verzerren. Weitere Informationen zu den ungeprüften Pro-forma Finanzinformationen werden in einem eigenen Abschnitt ab Seite 102 angeführt.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Werte in TEUR	2017	2016 <sup>1</sup>	2016R
Mieterlöse	234.494	233.366	156.696
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>150.845</b>	<b>133.070</b>	<b>91.009</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>25.985</b>	<b>-18.912</b>	<b>-2.811</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-28.802</b>	<b>-6.505</b>	<b>-18.120</b>
Sonstige betriebliche Erträge	8.700	18.964	12.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.165	-52.103	-32.093
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>107.563</b>	<b>74.514</b>	<b>50.936</b>
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>4.066</b>	<b>-135.792</b>	<b>-13.196</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>111.629</b>	<b>-61.278</b>	<b>37.740</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>88.777</b>	<b>-107.572</b>	<b>-45.209</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>200.406</b>	<b>-168.850</b>	<b>-7.469</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>181.013</b>	<b>-147.427</b>	<b>26.858</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-718.097	-274.359	-208.818
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-537.084</b>	<b>-421.786</b>	<b>-181.960</b>

<sup>1</sup> 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr 2017 das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen (exkl. Russland) mit EUR 181,0 Mio. signifikant ins Plus gedreht (2016\*: EUR -147,4 Mio.). Die Mieterlöse konnten trotz fortschreitendem Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien leicht gesteigert werden und betragen EUR 234,5 Mio. (2016\*: EUR 233,4 Mio.). Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich ein Zuwachs um 13,4% auf EUR 150,8 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 26,0 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -18,9 Mio.\*), während das Ergebnis aus Immobilienentwicklung mit EUR -28,8 Mio. (2016\*: EUR -6,5 Mio.) ausgewiesen wird. Das operative Ergebnis konnte somit insgesamt um 44,4% auf EUR 107,6 Mio. (2016\*: EUR 74,5 Mio.) verbessert werden.

Das Finanzergebnis drehte auf EUR 88,8 Mio. stark ins Plus (2016\*: EUR -107,6 Mio.). Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den Beteiligungen an CA Immo und BUWOG und eines gesunkenen Finanzierungsaufwands. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich signifikant auf EUR 181,0 Mio. verbessert (2016\*: EUR -147,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,17 (2016\*: EUR -0,15).

Das Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Russland) ist wie erwartet mit EUR -718,1 Mio. deutlich negativ (2016\*: EUR -274,4 Mio.). Darin enthalten ist – wie bereits im Rahmen der Q3-Zahlen mitgeteilt – eine Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR -540,2 Mio. Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden beim Abgang das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Das Ergebnis aus der Endkonsolidierung des Einzelhandelsportfolios Moskau beträgt somit EUR -524,2 Mio. Das gesamte Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -537,1 Mio. (2016\*: EUR -421,8 Mio.).

\* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

## Nachfolgend eine Detailanalyse der Gewinn- und Verlustrechnung:

### ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse konnten leicht gesteigert werden und betragen EUR 234,5 Mio. nach EUR 233,4 Mio. im ungeprüften 12-Monatszeitraum 2016\*. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 2,5% auf EUR 113,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 1,0% auf EUR 103,5 Mio.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 324,4 Mio. (2016\*: EUR 323,1 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management ist um 13,4% kräftig auf EUR 150,8 Mio. gestiegen (2016\*: EUR 133,1 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR 95,0 Mio. (2016\*: EUR -111,5 Mio.) um 14,9% unter dem Vergleichswert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -28,9 Mio. nach EUR -38,9 Mio.\*), Hauseigentümergebietskosten (EUR -13,0 Mio. nach EUR -18,1 Mio.\*) und Leerstandskosten (EUR -12,1 Mio. nach EUR -13,2 Mio.\*).

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen drehte im Berichtszeitraum mit EUR 26,0 Mio. deutlich ins Positive (2016\*: EUR -18,9 Mio.). Dabei wirkte sich vor allem ein Ergebnisbeitrag aus der Endkonsolidierung in Höhe von EUR 32,9 Mio. (2016\*: EUR 5,8 Mio.) positiv aus. Dieser stammt fast gänzlich aus der nicht cash-wirksamen Reklassifizierung von kumulierten historischen Fremdwährungsdifferenzen in die Gewinn- und Verlustrechnung als Folge des Verkaufs einer ukrainischen Grundbesitzgesellschaft. Insgesamt beläuft sich die Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt) auf EUR -4,8 Mio. (2016\*: EUR -10,5 Mio.) und ist u.a. eine Folge der Portfoliooptimierung im österreichischen Einzelhandelsbereich.

### ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten erfasst. Trotz deutlich positiver Bewertungseffekte bei den Projektentwicklungen in Deutschland (EUR 35,2 Mio.), vor allem bei *trivago*, *FLOAT* und dem im zurückliegenden Geschäftsjahr fertiggestellten *Cluster Produktionstechnik*, beläuft sich das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR -28,8 Mio. (2016\*: EUR -6,5 Mio.). Dieser Verlust ist – wie bereits im 2. Quartal 2017 berichtet – 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. Das *Gerling Quartier* wurde bereits verkauft, ein Closing der Transaktionen wird im Geschäftsjahr 2018 erwartet.

### OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis erhöhte sich stark auf EUR 107,6 Mio. nach EUR 74,5 Mio.\* im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten dabei um 5,6% auf EUR -49,2 Mio. gesenkt werden (2016\*: EUR -52,1 Mio.), u.a. als Folge gesunkener Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen.

### NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR 6,5 Mio. (2016\*: EUR -109,8 Mio.). Das Finanzergebnis drehte mit EUR 88,8 Mio. deutlich ins Plus (2016\*: EUR -107,6 Mio.). Durch die im zurückliegenden Geschäftsjahr getätigten Refinanzierungen konnte der Finanzierungsaufwand dabei um 13,8% auf EUR -94,9 Mio. gesenkt werden (2016\*: EUR -110,0 Mio.). Dies ist v.a. auf die Zinsersparnis 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%) sowie auf Refinanzierungen auf Objektebene zurückzuführen. Des Weiteren wurde die mit 5,25% verzinsten EUR 100 Mio. Unternehmensanleihe getilgt.

Die Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis in Höhe von EUR -8,4 Mio. (2016\*: EUR 0,6 Mio.) resultieren hauptsächlich aus nicht in Euro bilanzierenden Tochterunternehmen. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -12,1 Mio. (2016\*: EUR 13,1 Mio.) ist auf die Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR 8,2 Mio. sowie den Ergebniseffekt aus den incentivierten Wandlungen der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -37,7 Mio. zurückzuführen. Aufwertungen der verbliebenen BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 11,3 Mio. sowie von Immobilienfondsanteilen in Höhe von EUR 2,9 Mio. resultierten in einem positiven Ergebnisbeitrag.

\* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind auf EUR 200,0 Mio. (2016\*: EUR -19,8 Mio.) stark gestiegen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: EUR 61,5 Mio. entfallen auf Ergebnisanteile der CA Immo sowie EUR 91,9 Mio. aus einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien. EUR 18,1 Mio. sind Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien, sowie EUR 25,8 Mio. stammen aus einer Bewertung der BUWOG-Aktien zum Börsenkurs anlässlich der Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 31. Dezember 2017 bei EUR 26,55 (31. Dezember 2016: EUR 21,02). Sämtliche verbliebenen BUWOG-Aktien wurden nach dem Berichtszeitraum in das Übernahmeangebot der deutschen Vonovia getendert.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ist mit EUR 200,4 Mio. stark positiv (2016\*: EUR -168,9 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -19,4 Mio. (2016\*: EUR 21,4 Mio.).

### **ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN (RUSSLAND)**

Das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -718,1 Mio. (2016\*: EUR -274,4 Mio.) und ist primär auf eine Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR -540,2 Mio. zurückzuführen. Diese waren in den zurückliegenden Jahren gemäß IAS 21 über das sonstige Ergebnis (other comprehensive income, OCI) direkt im Eigenkapital zu erfassen. Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden beim Abgang das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Die negativen Fremdwährungsdifferenzen resultieren daraus, dass der Einstieg in den russischen Markt zu Zeiten eines, am heutigen Wechselkurs EUR/RUB gemessen, deutlich stärkeren Rubels erfolgt ist. Darüber hinaus spiegelt sich im Ergebnis ein negativer Bewertungseffekt in Höhe von EUR -160,6 Mio. infolge der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau an die FORT Group wider.

Der Kaufvertrag mit der FORT Group wurde am 13. November 2017 unterzeichnet, das Closing der Transaktion erfolgte am 6. Dezember 2017. Wie mitgeteilt, beläuft sich der Kaufpreis für das Reinvermögen auf bis zu RUB 15,0 Mrd. und setzt sich aus drei Kaufpreisbestandteilen zusammen: aus einem baren Kaufpreis in Höhe von RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet rund EUR 72 Mio.), der bereits geflossen ist, einer garantierten Zahlung im Jänner 2022 in Höhe von RUB 1,0 Mrd. (umgerechnet mit einem fixierten Kurs EUR/RUB von 68,9655: EUR 14,5 Mio. mit einem Barwert zum Closing-Zeitpunkt in Höhe von EUR 9,4 Mio.) und einem nicht bilanzierten, von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9,0 Mrd., der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist. Weiters kann die IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 0,8 Mrd. an einer etwaigen Realisierung von Eventualforderungen aus laufenden Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren. Details zur Transaktion siehe Kapitel 2.4 im *Konzernabschluss*.

### **KONZERNERGEBNIS**

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich signifikant auf EUR 181,0 Mio. verbessert (2016\*: EUR -147,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,17 (2016\*: EUR -0,15). Das gesamte Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -537,1 Mio. (2016\*: EUR -421,8 Mio.). Das ist ein Ergebnis je Aktie von EUR -0,51 (2016\*: EUR -0,43).

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

### KONZERNBILANZ

Werte in TEUR	31. Dezember 2017	in %	31. Dezember 2016	in %
Immobilienvermögen	3.729.519		3.531.379	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	404.064	73,6%	379.036	80,0%
Immobilienvorräte	61.221		93.100	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	265.148		1.602.428	
Sonstige Sachanlagen	1.719	0,0%	2.243	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.056	0,4%	25.955	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	685.984	11,3%	739.254	10,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	365.137	6,0%	414.190	5,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	32.015	0,5%	10.493	0,1%
Latente Steuererstattungsansprüche	5.291	0,1%	4.385	0,1%
Steuererstattungsansprüche	9.621	0,2%	11.626	0,2%
Liquide Mittel	477.889	7,9%	189.287	2,7%
<b>Aktiva</b>	<b>6.062.664</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.003.376</b>	<b>100,0%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.808.043</b>	<b>46,3%</b>	<b>2.650.616</b>	<b>37,8%</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	313.217	5,2%	530.265	7,6%
Finanzverbindlichkeiten	2.306.418	38,0%	2.114.794	30,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	242.656	4,0%	270.168	3,9%
Steuerschulden	5.704	0,1%	12.973	0,2%
Rückstellungen	58.853	1,0%	50.773	0,7%
Latente Steuerschulden	325.112	5,4%	312.414	4,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	2.661	0,0%	1.061.373	15,2%
<b>Passiva</b>	<b>6.062.664</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.003.376</b>	<b>100,0%</b>

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 6,1 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 7,0 Mrd.) und teilen sich auf in langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. und in kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,1 Mrd.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 4,5 Mrd., somit 73,6% 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 den Erwerb von neun Fachmarktzentren in der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Die Zugänge bei „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ beziehen sich v.a. auf die deutschen Projektentwicklungen *trivago-Campus*, *FLOAT* und *Cluster Produktionstechnik* sowie *VIVO! Krosno* in Polen.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen reduzierten sich von EUR 739,3 Mio. auf EUR 686,0 Mio. Dieser Rückgang ist zum einen auf den Verkauf von rund 4,5 Mio. Stück 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 in Höhe von EUR 61,5 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 477,9 Mio. (exklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel) erhöht. Das ist u.a. eine Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, die neben dem Verkauf von BUWOG-Aktien auch die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 inkludiert hat (Details dazu im Kapitel *Finanzierung* auf Seite 66). Des Weiteren sind Refinanzierungen und der Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien für die Erhöhung verantwortlich.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,7 Mrd.). Erhöhend wirkten dabei v.a. die Begebung junger Aktien für die Wandlungen der Wandelanleihen 2018 und 2017. Demgegenüber waren unter anderem die Dividendenauszahlung, der Aktienrückkauf sowie das negative Konzernergebnis eigenkapitalmindernd.

Die gesamten Schulden betragen EUR 3,3 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf in langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,5 Mrd. und in kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,8 Mrd. auf. Der Rückgang ist vor allem eine Folge des Verkaufs nicht strategischer Immobilien und hier vor allem des Einzelhandelsportfolios Moskau.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2017 somit 46,3% (31. Dezember 2016: 37,8%).

## CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

### KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Werte in TEUR	2017	2016 <sup>1</sup>	2016R
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	110.868	77.550	63.093
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	84.821	78.338	98.347
Cashflow aus Investitionstätigkeit	196.158	334.906	-120.234
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.466	-504.112	-154.723

<sup>1</sup> 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 110,9 Mio. nach EUR 77,6 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt bei EUR 84,8 Mio. nach EUR 78,3 Mio.

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

WERTE IN TEUR	2017	2016 <sup>1</sup>	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>99.540</b>	<b>71.485</b>	<b>28.055</b>	<b>39,2%</b>
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.666	9.151	-7.485	-81,8%
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	2.099	4.623	-2.524	-54,6%
Gezahlte Zinsen	-69.177	-77.071	7.894	10,2%
Derivate <sup>2</sup>	-10.404	-11.328	924	8,2%
Anpassungen für im CF aus dem Ergebnis enthaltene Kosten aus Immobilientransaktionen und Developments	18.213	43.773	-25.560	-58,4%
Wirtschaftlicher Anteil am FFO 1 der CA Immo Gruppe <sup>3</sup>	29.431	12.611	16.820	≥ +100,0%
<b>FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung)</b>	<b>71.368</b>	<b>53.244</b>	<b>18.124</b>	<b>34,0%</b>
Ergebnis aus Immobilienverkäufen <sup>4</sup>	25.985	-18.912	44.897	n.a.
<b>FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) vor Steuern</b>	<b>97.353</b>	<b>34.332</b>	<b>63.021</b>	<b>≥ +100,0%</b>
Cash Taxes	-25.096	-39.359	14.263	36,2%
<b>FFO 2 nach Steuern</b>	<b>72.257</b>	<b>-5.027</b>	<b>77.284</b>	<b>n.a.</b>
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)	1.051.837.608	995.797.451	56.040.156	5,6%
<b>FFO 2 je Aktie (nach Steuern)</b>	<b>0,07</b>	<b>-0,01</b>	<b>0,08</b>	<b>n.a.</b>

Um einen nachhaltigen FFO 1 aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung vollständig bereinigt.

<sup>1</sup> 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

<sup>2</sup> Exklusive Einmaleffekte aufgrund von vorzeitigen Auflösungen bedingt durch Verkäufe bzw. Refinanzierungen

<sup>3</sup> Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA Immo – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

<sup>4</sup> Ergebnis entspricht GuV-Position und enthält unbare Bestandteile und FX-Effekte

## EPRA-KENNZAHLEN

### NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen 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 Practices 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 31. Dezember 2017 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus potenziellen Wandlungen der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2018 resultieren könnten. Diese Effekte wurden erstmalig zum 30. Juni 2017 angesetzt, da die Wandelanleihe 2018 zum 30. Juni ebenso wie zum 31. Dezember „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 31. Dezember 2017 um 16,6% auf 1.126.066.583 Stück.

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

#### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.821.521</b>		<b>2.660.300</b>	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2018	19.121		0	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>2.840.642</b>		<b>2.660.300</b>	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	123.993			
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	74		336	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	7.375		30.455	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	274.977		421.067	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-1.643		-7.032	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.848		-90.935	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>1.116.174</b>		<b>965.956</b>
<b>Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>9.893</b>		
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.220.570</b>	<b>2,86</b>	<b>3.014.190</b>	<b>3,12</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-7.375		-30.455	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	5.737		-38.757	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	197		16.476	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-17.495		-93.596	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.201.634</b>	<b>2,84</b>	<b>2.867.859</b>	<b>2,97</b>

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich insgesamt um 6,8% auf EUR 3,2 Mrd. Der EPRA NAV je Aktie liegt bei EUR 2,86 (31. Dezember 2016: EUR 3,12), wobei der Rückgang primär auf die höhere Aktienanzahl sowie den negativen Bewertungseffekt aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau zurückzuführen ist. Der EPRA Triple Net Asset Value erhöhte sich um 11,6% auf EUR 3,2 Mrd., der EPRA NNNAV je Aktie beträgt EUR 2,84 (31. Dezember 2016: EUR 2,97).

## EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 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 den ungeprüften 12-Monatszeitraum 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	2017	2016 <sup>1</sup>
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>1.051.838</b>	<b>995.797</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil</b>	<b>183.484</b>	<b>-151.426</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-33.329	75.327
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-25.983	18.911
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	867	25.909
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-24.305	-14.580
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	0	197
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	7.755	-12.303
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	3.482	3.469
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>111.971</b>	<b>-54.496</b>
<b>EPRA-Ergebnis pro Aktie</b>	<b>0,11</b>	<b>-0,05</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Erhöhung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten iZm Anlegerklagen	0	-72
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	-25.841	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	37.661	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	8.447	-653
Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe	-91.850	91.850
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-4.864	1.012
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>35.524</b>	<b>37.642</b>
<b>EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>0,03</b>	<b>0,04</b>

<sup>1</sup> 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im Geschäftsjahr 2017 EUR 0,11 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,03 je Aktie.

## EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	2017	2016 <sup>1</sup>
Immobilienvermögen	3.862.140	4.894.556
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	46.268	49.067
abzüglich unbebaute Grundstücke	-182.924	-193.105
abzüglich Russland-Portfolio	0	-1.024.050
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.283	-1.927
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>3.724.201</b>	<b>3.724.541</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	67.036	67.042
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>3.791.237</b>	<b>3.791.582</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	241.031	234.707
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.815	1.661
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-42.037	-41.350
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-55	-136
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>200.755</b>	<b>194.882</b>
<b>EPRA NIY</b>	<b>5,30%</b>	<b>5,14%</b>

<sup>1</sup> 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum ungeprüften 12-Monatszeitraum 2016 von 5,1% auf 5,3% gesteigert werden.

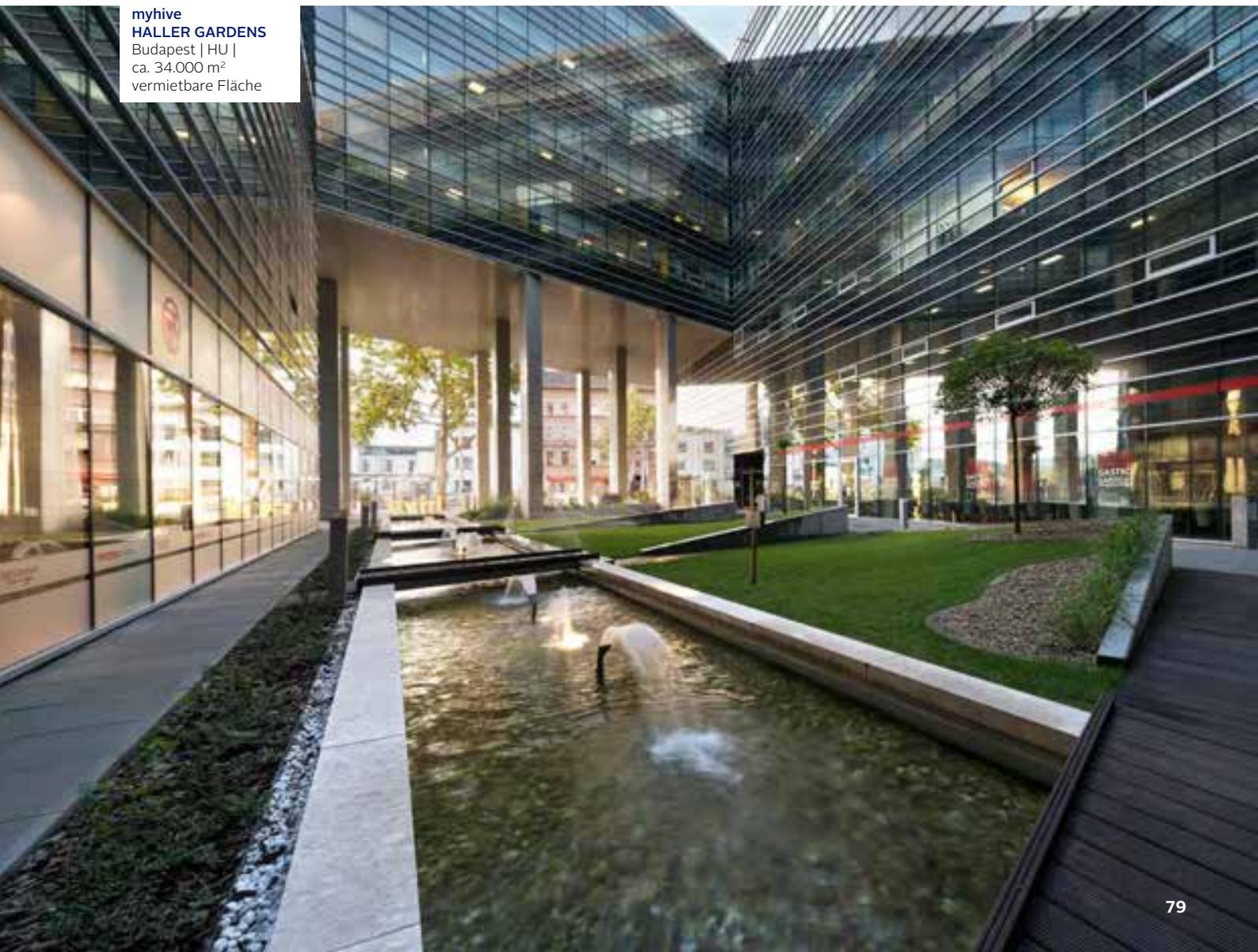
# Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung zum Bericht für das Geschäftsjahr 2017

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 in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 62,6% des Portfoliowerts bzw. 52,8% der Bestandsmieteinnahmen per Ende des Geschäftsjahres 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 33,6% des Portfoliowerts bzw. 47,0% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

Gemäß dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) ist die IMMOFINANZ verpflichtet, für das Geschäftsjahr 2017 eine nichtfinanzielle Erklärung bzw. einen nichtfinanziellen Bericht zu veröffentlichen. Dies wird mit folgendem Kapitel im Lagebericht erfüllt.

Um Redundanzen zu vermeiden, wird mitunter auf andere Stellen im Geschäftsbericht verwiesen, etwa bei Angaben zum Risikomanagement.

myhive  
HALLER GARDENS  
Budapest | HU |  
ca. 34.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## WESENTLICHKEITSANALYSE

Die Festlegung der berichteten Inhalte und die Ermittlung aktueller und potenzieller künftiger Kennzahlen basieren auf einer im Jahr 2017 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse. In einem internen Workshop wurden zunächst wesentliche Themen zur Positionierung des Unternehmens, seinen Produkten und Dienstleistungen sowie zu den Auswirkungen seiner Tätigkeit abgeleitet und kategorisiert. Dabei wurde sowohl die Bedeutung für das Unternehmen als auch für dessen interne und externe Stakeholder (Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Geschäftspartner) berücksichtigt. Mit eingeflossen sind dabei etwa Umfragen unter Mietern und Mitarbeitern sowie Kriterien, die im Fokus von Investoren und Dienstleistern im ESG-Bereich (Environmental Social Governance) stehen.

Die Auflistung der wesentlichen Themen umfasste Energieeffizienz und Ressourcenschonung bei Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen sowie damit verbundene Einsparungen, nachhaltige Investitionen in die Qualität des Bestandsportfolios, Zertifizierungen im Nachhaltigkeitsbereich, Mieterzufriedenheit und damit die Erreichung bzw. Sicherstellung eines hohen Vermietungsgrads, Personalentwicklung und Mitarbeiterzufriedenheit, Diversität bei den Mitarbeitern, verantwortungsbewusste Beschaffungspolitik sowie Compliance und Anti-Korruption.

Im Einzelnen wurden folgende Verantwortungsbereiche definiert:

- > Umwelt
- > Mitarbeiter
- > Kunden
- > Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

Auf die einzelnen Bereiche, die zugrunde liegenden Ziele und die Maßnahmen wird nachfolgend eingegangen. Mittelfristig ist eine schrittweise Erweiterung der berichteten Kennzahlen geplant. Dies wird durch die laufende Energie-Auditierung des Bestandsportfolios sowie die Ausrollung eines Kundenmanagement-Tools für den Mieter- und Lieferantenbereich unterstützt werden.

In dieser nichtfinanziellen Erklärung werden alle Konzernunternehmen der IMMOFINANZ einbezogen (siehe Kapitel 8. *Konzernunternehmen der IMMOFINANZ*).

## VERANTWORTUNG GEGENÜBER DER UMWELT

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Der Umfang kann aktuell nicht quantifiziert werden, dient aber der Reduktion der Umweltrisiken und -auswirkungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Umweltwirkungen abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen – aktuell sind rund 250.000 m<sup>2</sup> in Evaluierung bzw. im Zertifizierungsprozess.

### NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNGEN

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Bereich Büro und VIVO!-Einkaufszentren ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude vorrangig eine Zertifizierung nach LEED (Leadership in Energy and Environment Design) zur Anwendung bzw. für Shopping Center eine Zertifizierung nach BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method). Künftig ist auch im Bürobereich eine stärkere Anwendung der BREEAM-Standards geplant. Für die Retail Parks der Marke STOP SHOP erfolgt keine Zertifizierung nach internationalen Standards. Die hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung definiert jedoch umfangreiche Kriterien für eine nachhaltige Errichtung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das neu eröffnete Shopping Center *VIVO! Krosno* in Polen mit „BREEAM Very Good (Design Stage)“ zertifiziert. Des Weiteren erhielten drei Büroimmobilien in Bukarest eine Nachhaltigkeitszertifizierung: *myhive METROFFICE* (LEED Gold), *Victoria Park* (LEED Gold) und *myhive S-Park* (BREEAM In-Use).

Insgesamt belaufen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2017 auf rund 350.000 m<sup>2</sup> bzw. 18% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 225.000 m<sup>2</sup> bzw. 12,7% per Ende Dezember 2016). Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und Erhöhung der Effizienz.

## NACHHALTIGES ENERGIEMANAGEMENT

Im Sinne der laufenden Optimierung der Energieeffizienz wird das Bestandsportfolio einem Energie-Audit unterzogen. Ziel ist es, allfällige Ursachen eines erhöhten Energieverbrauchs festzustellen und daraus Maßnahmen abzuleiten. Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt 33 Bestandsimmobilien in Österreich, Rumänien, Ungarn, Polen und der Slowakei auditiert und in weiterer Folge sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert und durch energetische Analysen unterstützt. Ziel für das Geschäftsjahr 2018 ist es, mindestens zehn weitere Bestandsgebäude in Rumänien und Österreich diesem Energieaudit zu unterziehen.

### Beispiel

Im *Business Park Vienna* bzw. in den *myhive Twin Towers* wurde durch verschiedene Maßnahmen, wie die Senkung der Kühlwasservorlauftemperatur oder die Optimierung von Steuerungs- und Regelungsmechanismen im Jahresbetrieb, von Mai 2016 bis April 2017 eine Energieeinsparung von rund 8.400 Megawattstunden im Vergleich zum Referenzjahr 2014 erzielt. Das entspricht umgerechnet einer Einsparung von rund 23% im Vergleich zum Verbrauch im Referenzjahr. Im nächsten Schritt erfolgen u.a. die Umrüstung auf LED-Beleuchtung und der Einbau einer Hochtemperaturwärmepumpe.



## ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Das Portfolio der IMMOFINANZ wurde in den zurückliegenden Jahren einem Optimierungs- und Konzentrationsprozess unterzogen. So erfolgten die Fokussierung auf zwei Assetklassen und drei Marken sowie die Abgabe von nicht länger strategiekonformen Immobilien. Im nächsten Schritt wurde nun mit dem Aufbau eines konzernweiten, standardisierten Erhebungsprozesses für Energieverbrauchszahlen begonnen. Das umfasst etwa im Bereich des Facility Managements die Erhebung nichtfinanzieller Leistungsindikatoren.

Ziel ist es, darauf aufbauend den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Nutzung der Gebäude mittels Energiesparmaßnahmen kontinuierlich zu senken und damit Einsparungen zu erzielen und Umweltauswirkungen und -risiken zu reduzieren. Das umfasst auch den Eigenverbrauch im IMMOFINANZ-Headquarter sowie in den Länderorganisationen.

Des Weiteren wird eine Ausweitung von Nachhaltigkeitszertifizierungen auf Wirtschaftlichkeit geprüft.

Die Einhaltung von Standards bei Projektentwicklungen und Refurbishments wird durch die Development-Prozess-Richtlinie sichergestellt. Die Richtlinie ist konzernweit gültig und regelt sämtliche Aktivitäten, die mit den Bauvorhaben in Zusammenhang stehen.

Die wesentlichen Risiken in diesem Bereich sind durch die Ausführungen im *Risikobericht* ab Seite 88 abgedeckt.

## VERANTWORTUNG GEGENÜBER MIETERN UND KUNDEN

Die Zufriedenheit der IMMOFINANZ-Mieter ist ein wichtiger Faktor für einen hohen Vermietungsgrad und eine geringe Mieterfluktuation. Dies wiederum gewährleistet eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien.

Daher liegt ein strategischer Fokus auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Im Geschäftsjahr 2017 hat sich der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsportfolios von 84,2% auf 94,2% erhöht.

## MARKENPOLITIK UND INVESTITIONEN IN DIE QUALITÄT

Für das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ wurde eine **klar definierte Markenpolitik** eingeführt: myhive verkörpert das Büro der Zukunft, STOP SHOPS sind Retail Parks und VIVO! vollwertige Einkaufszentren. Diese Marken sind ein Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen für diese Sicherheit und Vertrauen. Ein hoher

Standardisierungsgrad durch umfangreiche Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design begünstigt zudem eine nachhaltige Beschaffungspolitik.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte die weitere Ausrollung der Ende 2016 vorgestellten Büromarke myhive. Die myhive-Büros punkten mit zahlreichen Serviceleistungen, bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter, etwa durch attraktive Kommunikationszonen, Mieter-Lounges und regelmäßige Veranstaltungen, wie After-Work-Events, Business Breakfasts mit Fachvorträgen oder die Organisation von Sportaktivitäten (siehe auch detaillierte Darstellung im Markenteil).

Der Vernetzung der Mieter untereinander wird dabei ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Die neu eingeführten Community Manager – ein Mitarbeiter pro Land – kümmern sich um den Austausch der Mieter, erkennen Kooperationsmöglichkeiten und vermitteln entsprechende Kontakte. Im Dezember 2017 wurde zudem länderübergreifend eine maßgeschneiderte myhive-offices-App eingeführt. Diese informiert über alle Neuigkeiten im jeweiligen Bürogebäude und in der myhive-Community, ermöglicht die Kommunikation mit Experten anderer Unternehmen am Standort und unterstützt zentrale Serviceleistungen der IMMOFINANZ, etwa durch ein direktes Feedback-Tool. Damit können Anmeldungen zu Veranstaltungen, Anregungen und Wünsche oder Schadensmeldungen unkompliziert und schnell kommuniziert werden.

Um den Vermietungsgrad und die Kundenzufriedenheit langfristig auf hohem Niveau zu halten, tätigt die IMMOFINANZ gezielte **Investitionen in die Qualität** ihrer Immobilien. Dies erfolgte im zurückliegenden Geschäftsjahr zum Beispiel im Zuge des myhive-Rollouts in mehreren Bürogebäuden in Wien, Budapest, Warschau und Bukarest.

### Beispiel

Die *myhive Twin Towers* in Wien wurden einer umfassenden Neugestaltung unterzogen: Das Rebranding als „myhive“-Immobilien verspricht nicht nur beste Infrastruktur und zahlreiche Services, das neue Design orientiert sich am freundlichen Ambiente einer Hotel-Lobby. Ein zentraler Welcome Desk sowie eine exklusive Mieter-Lounge sind Teil der neuen Ausstattung. Ebenfalls neu gestaltet und modernisiert wurden die Shopping Mall, Allgemeinflächen, der Food Court im Stil eines großen, gemütlichen Esszimmers sowie ein großer Fahrradraum mit Duschen. Das Gastronomieangebot wurde ebenfalls erweitert.



Im Bereich der Retail Parks STOP SHOP erfolgen Investitionen in die Erhöhung der Service- und Aufenthaltsqualität, um damit das Einkaufserlebnis zu optimieren. Dies beinhaltet u.a. die Ergänzung ausgewählter Standorte durch Spielplätze, gratis WLAN und ein Gastronomieangebot in Form von Cafés. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden mehrere Spielplätze an STOP SHOP-Standorten in Österreich, Ungarn, der Slowakei und Slowenien fertiggestellt. Die jeweiligen standortspezifischen Aufwertungen erfolgen in enger Abstimmung mit unseren Mietern und berücksichtigen auch etwaige Besonderheiten der lokalen Einkaufsgewohnheiten.

### EVALUIERUNG DER KUNDENZUFRIEDENHEIT

Zur **Evaluierung der Kundenzufriedenheit** finden im Bürobereich bereits seit mehreren Jahren regelmäßige Mieterbefragungen statt. Basierend auf den Ergebnissen werden standortspezifische Optimierungen abgeleitet. In die Konzeption der neuen Büromarke myhive flossen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diesen Mieterbefragungen ein. Die Mieterbefragung 2017 wurde in sämtlichen sieben Büro-Kernmärkten der IMMOFINANZ durchgeführt. Der Fokus lag dabei auf der Bewertung der Kundenorientierung, der Zufriedenheit mit der Qualität der Immobilie sowie der angebotenen Infrastruktur, Services und der Kommunikation.

Im Einzelhandelsbereich werden in den VIVO!-Einkaufszentren in regelmäßigen Abständen – meist jährlich – Befragungen der Besucher durchgeführt. Die Schwerpunkte liegen dabei auf dem Einzugsgebiet, demografischen Daten, Kaufverhalten und der Markenbekanntheit des jeweiligen Shopping Centers, der Zufriedenheit mit dem Angebots- und Branchenmix sowie auf Anregungen und Verbesserungsvorschlägen. Diese Ergebnisse sowie die Rückschlüsse aus Frequenzzählungen in den Einzelhandelsimmobilien werden mit den Mietern geteilt und daraus Optimierungen für den Branchenmix, der Anordnung der Mieter und weitere frequenzsteigernde Maßnahmen abgeleitet.

## ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Im Geschäftsjahr 2018 ist eine weitere Verstärkung der Kundennähe unter anderem durch Digitalisierungsmaßnahmen geplant. Die Ausrollung einer Customer Relationship Management (CRM) Applikation beinhaltet u.a. ein Service- und Sales-Modul, das künftig zur Messung der Mieterzufriedenheit im Büro- und Einzelhandelsbereich eingesetzt werden kann, sowie ein Ticket-System, mit dem eine bessere und schnellere Erfassung von Kundenanfragen ermöglicht wird.

Darauf aufbauend ist mittelfristig die Veröffentlichung zentraler Indikatoren der Kundenzufriedenheit geplant.

Die Asset-Management-Prozess-Richtlinie reguliert sämtliche Prozesse hinsichtlich Vermietungsaktivität, angefangen vom ersten Kontakt mit dem Mieter bis hin zur laufenden Mieterbetreuung.

Die wesentlichen Risiken dieses Verantwortungsbereichs und deren Handhabung sind im Kapitel *Risikobericht* ab Seite 88 zusammengefasst.

## VERANTWORTUNG GEGENÜBER MITARBEITERN

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter der IMMOFINANZ sind wichtige Voraussetzungen für den langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird. Arbeitgeberattraktivität sowie Mitarbeiterbindung und Weiterentwicklung stehen dabei im Vordergrund. Durch untenstehende Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

Die Diversität der Beschäftigten wird als Bereicherung gesehen. Durch Diversität auf jeder Mitarbeiterenebene lassen sich beim Austausch von unterschiedlichen Werten und Erfahrungen positive Effekte erzielen. Die IMMOFINANZ wendet sich gegen jegliche Diskriminierung und Belästigung aufgrund von Geschlecht, Rasse, Hautfarbe, Religion, Alter, nationaler/ethnischer Herkunft, Behinderung oder sexueller Ausrichtung. Mitarbeiter und Bewerber werden nach dem Grundsatz der Gleichbehandlung beurteilt.

### KONTINUIERLICHE PERSONALENTWICKLUNG

Bei der Personalentwicklung liegt der Fokus der Ausbildung sowohl auf fachlichen als auch auf sozialen und methodischen Kompetenzen. Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Darin werden klare Zielvereinbarungen und individuelle Fortbildungsaktivitäten fixiert. Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2017 ihren Mitarbeitern zahlreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung Human Resources eingerichtet. Diese entwickelt eine Nachfolgeplanung in Schlüsselpositionen von Kernbereichen.

### IMMOFINANZ ACADEMY

Die IMMOFINANZ Academy fungiert als konzernweite Aus- und Weiterbildungsinstitution. Individuelle Fortbildungspläne in Form von Einzelschulungen und Gruppentrainings nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Des Weiteren werden interne Schulungen, bei denen Experten der IMMOFINANZ referieren, durchgeführt. Beispiele dafür sind Workshops zur Markenstrategie sowie die Ausbildungsreihe IMMOFINANZ Real Estate Training. Im Geschäftsjahr 2017 nahmen mehr als 370 Mitarbeiter an Schulungen teil. Ab dem kommenden Geschäftsjahr ist die Angabe von Schulungsstunden pro Mitarbeiter geplant.

### AUSBILDUNGSPROGRAMME

Mit dem 2016 gestarteten Lehrlingsprogramm ermöglicht die IMMOFINANZ ambitionierten jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern. Die in Ausbildung stehenden Lehrlinge absolvieren ein Rotationsprogramm in unterschiedlichen Abteilungen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Lehrberufen Immobilienkaufmann sowie Finanz- und Rechnungswesensassistent. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zusätzlich das Nachwuchsförderprogramm „Young Professionals“ etabliert, das sich an Studierende bzw. Studienabsolventen richtet. Ebenso als Rotationsprogramm konzipiert, steht hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus.

Das Leadership Curriculum stellt die konzernweite Ausbildungsreihe für Führungskräfte dar. In mehreren Modulen werden den Mitarbeitern verschiedene Inhalte zu diversen Führungsthemen vermittelt. Durch die unternehmensinterne Wissensvermittlung und -weitergabe werden Mitarbeiter als Führungskräfte gefördert. Die IMMOFINANZ bietet damit optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Führungskräfte.

## GESUNDHEITSMANAGEMENT UND WORK-LIFE-BALANCE

Am Standort Wien gibt es eine Betriebsärztin, die regelmäßig im Haus ist. Zu ihren Aufgaben zählen neben den gesetzlichen Anforderungen die Durchführung von z.B. Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen sowie die Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Typischen Büroerkrankungen soll so rechtzeitig vorgesorgt werden.

Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Mitarbeiter auch mit diversen Angeboten außerhalb des Arbeitsalltags: Teambuilding und die Förderung der Work-Life-Balance stehen dabei im Vordergrund. Dazu zählen etwa Sportangebote, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

## ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt: So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, das ist die größte Arbeitgeber-Bewertungsplattform in Europa mit über 2,3 Millionen Bewertungen zu mehr als 610.000 Unternehmen, eine überdurchschnittlich gute Bewertung:

### KUNUNU SCORES IM VERGLEICH

Stand: Jänner 2018	Wertung	Punkte	Bewertungen
IMMOFINANZ	★★★★★	4,15	128
Branchen-Durchschnitt (Immobilien/Facility Management)	★★★★★	3,20	19.235
kununu-Durchschnitt	★★★★★	3,23	2.376.000

Mehr Informationen unter <https://www.kununu.com/at/immofinanz>



**myhive S-Park**  
Bukarest | RO |  
ca. 34.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

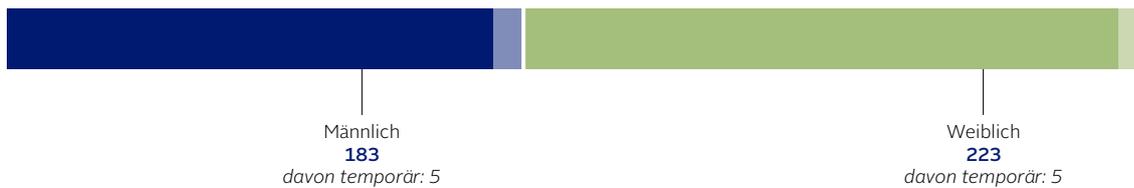
## MITARBEITERSTRUKTUR

Per 31. Dezember 2017 beschäftigte die IMMOFINANZ 406\* Mitarbeiter in neun Ländern (31. Dezember 2016: 492). Im Jahresdurchschnitt\*\* 2017 sind das 470 beschäftigte Mitarbeiter (2016: 534). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 17 Nationen für die IMMOFINANZ tätig.

## GESAMTZAHL DER ANGESTELLTEN 2017

### NACH ARBEITSVERTRAG (PERMANENT UND TEMPORÄR) UND GESCHLECHT UNTERTEILT

Mitarbeiter gesamt: 406 (davon temporär: 10)



### NACH ARBEITSVERTRAG (PERMANENT UND TEMPORÄR) UND REGION UNTERTEILT

Länder	Headcount	davon temporär
Österreich	181	6
Tschechien	29	1
Deutschland	23	
Ungarn	30	
Polen	45	
Rumänien	46	1
Serbien	5	
Russland	22	
Slowakei	25	2
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>406</b>	<b>10</b>

### NACH BESCHÄFTIGungsverhältnis (VOLLZEIT UND TEILZEIT) UND GESCHLECHT UNTERTEILT

Arbeitszeit	Gender	Vollzeit	Teilzeit
40 Stunden	Männlich	178	5
40 Stunden	Weiblich	199	24
<b>Mitarbeiter gesamt</b>		<b>377</b>	<b>29</b>

Die wesentlichen Risiken dieses Verantwortungsbereichs und deren Handhabung sind im Kapitel *Risikobericht* ab Seite 88 zusammengefasst.

## DIVERSITÄTSKONZEPT

Für die IMMOFINANZ ist die Chancengleichheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeiter ohne Differenzierung etwa nach Geschlecht, Alter oder nationaler/ethnischer Herkunft selbstverständlich.

Die Gesellschaft verfolgt kein abstrakt definiertes Diversitätskonzept. Die HR-Abteilung erachtet die Aspekte der Diversität, insbesondere im Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale/ethische Herkunft, Religion, Bildungs- und Berufshintergrund für sehr wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen neben Kriterien wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung und Verfügbarkeit besonders gewürdigt und berücksichtigt.

\* Ohne karenzierte Mitarbeiter (43), ohne Vorstand, inkl. Russland

\*\* Ohne Karenzen, ohne Vorstand, berechnet nach der Anzahl der absoluten Mitarbeiteranzahl am Ende der Monate/Anzahl der Monate

## VERANTWORTUNGSBEWUSSTE GESCHÄFTSPRAKTIKEN

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Gegenseitiges Vertrauen als Grundverständnis bietet dabei die Basis für die gemeinsame konstruktive Zusammenarbeit im Unternehmen und mit Geschäftspartnern. Darauf basieren sämtliche Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

Für diese Bereiche wurden mehrere Konzernrichtlinien vom Vorstand beschlossen, die für alle Mitarbeiter des Unternehmens und der Gruppengesellschaften gelten.

Der Unternehmenskodex dient als Grundlage für alle unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens und enthält insbesondere Vorgaben für die Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, Korruptionsbekämpfung, Geschenkannahme, Diskriminierungsverbot sowie für die Beziehungen zu Wettbewerbern, Kunden und Verbänden.

Die Compliance-Richtlinie umfasst die gesetzlichen Verbote der Nutzung von Insiderinformationen durch Insidergeschäfte und die unrechtmäßige Weitergabe von Insiderinformationen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde zudem ein E-Learning-Tool für die Schulung der Kapitalmarkt-Compliance eingeführt. Darüber hinaus steht die Compliance-Verantwortliche den Mitarbeitern bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Weitere Details sind dem konsolidierten *Corporate-Governance-Bericht* (siehe Seite 35) zu entnehmen.

### NACHHALTIGE BESCHAFFUNGSPOLITIK

Bei den Beziehungen zu Lieferanten und Geschäftspartnern liegt der Fokus im Sinne der Nachhaltigkeit und Kontinuität auf dem Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen. Als internationaler Konzern hat die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2017 mit Lieferanten aus 29 Ländern zusammengearbeitet. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu pflegen, stammen 79% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ und werden somit als „local supplier“ gemäß Standards der Global Reporting Initiative (GRI) definiert. Damit entfallen mehr als 90% des Einkaufsvolumens auf die in den operativen Märkten ansässigen Lieferanten. Die Unterstützung lokaler Lieferanten sowie ein Beitrag zur Wertschöpfung in den operativen Märkten sind somit zentrale Anliegen.

### LIEFERANTEN DER IMMOFINANZ

Herkunft



Im Geschäftsjahr 2018 wird die Implementierung eines Supplier-Relationship-Management-Tools (SRM) angestrebt. Mit Hilfe dieser interaktiven Plattform wird zum einen die Kommunikation mit den Lieferanten weiter intensiviert, zum anderen müssen sich die Geschäftspartner mit ihrer Registrierung zur Einhaltung nachhaltiger und ethischer Grundsätze verpflichten.

Die Grundlage dafür bildet die organisationsinterne Group Procurement Guideline, welche die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert. Diese Richtlinie weist auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl der Lieferanten hin und wird im Geschäftsjahr 2018 in Anlehnung an den Unternehmenskodex sowie auf Basis der GRI-Standards weiter konkretisiert und verfeinert. Dabei ist für die IMMOFINANZ entscheidend, dass Lieferanten die Menschenwürde achten, gesetzliche Vorschriften einhalten, Verantwortungsbewusstsein gegenüber der Umwelt zeigen und einen fairen Wettbewerb vertreten.

Die wesentlichen Risiken dieses Verantwortungsbereichs und deren Handhabung sind im Kapitel *Risikobericht* ab Seite 88 zusammengefasst.

### ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE

Die IMMOFINANZ legt großen Wert auf die Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Die Würde des Einzelnen genießt höchsten Stellenwert. Neben der Einhaltung der nationalen (verfassungs-)gesetzlichen Vorgaben schenkt die IMMOFINANZ der Einhaltung der Konventionen der International Labour Organization (ILO) zur

Vereinigungsfreiheit, Abschaffung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit sowie Diskriminierungen besondere Aufmerksamkeit. Der Verstoß gegen Menschenrechte sowie insbesondere Zwangs- und Kinderarbeit werden strikt abgelehnt und die Einhaltung dieser ethischen Standards von Geschäftspartnern der IMMOFINANZ erwartet und verlangt (siehe dazu auch voranstehend unter „Nachhaltige Beschaffungspolitik“).

Da die IMMOFINANZ eine Vielzahl an Geschäftsbeziehungen unterhält, besteht das Risiko, dass Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen bestehen, die geringere ethische Standards anlegen. Durch die im Geschäftsjahr 2018 beabsichtigte Implementierung des Supplier-Relationship-Management-Tools (SRM) (siehe dazu auch voranstehend unter „Nachhaltige Beschaffungspolitik“) soll die Einhaltung dieser ethischen Grundsätze sichergestellt werden.

## BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

Die Gesellschaft hat für alle Mitarbeiter und Organmitglieder verbindliche Richtlinien zur Vermeidung von Korruption und sonstigen Interessenkonflikten erlassen. Diese gelten insbesondere in Hinblick auf Annahme und Gewährung von Zuwendungen/Vorteilen im geschäftlichen Verkehr zwischen den IMMOFINANZ-Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern mit dem Ziel, ein rechtmäßiges und integrires Verhalten der IMMOFINANZ-Mitarbeiter im Umgang mit Geschäftspartnern oder Kunden sicherzustellen und die Entstehung von Interessenkonflikten zu verhindern.

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den IMMOFINANZ-Mitarbeitern die Grundsätze dieser Richtlinien näher gebracht. Dabei werden die Mitarbeiter insbesondere auch auf potenzielle Interessenkonflikte und problematische Situationen in Zusammenhang mit der Annahme und Gewährung von Zuwendungen/Vorteilen sensibilisiert.

Geschenkannahmen, Korruption, Bestechung und Interessenkonflikte begründen ein Reputationsrisiko und ein Risiko von für die IMMOFINANZ-Gruppe nachteiligen Geschäften. Dem wirken diese Richtlinien entgegen. Es gibt derzeit keine Hinweise auf Korruptionsrisiken. Durch laufende Schulungsmaßnahmen sollen die Mitarbeiter zusätzlich geschult und sensibilisiert werden.



**FLOAT**  
Düsseldorf | DE |  
ca. 30.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

# Risikobericht

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

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Beginn des Geschäftsjahres 2018 als im Wesentlichen unverändert einzustufen. Durch den strategiekonformen Verkauf des Moskauer Einzelhandelsportfolios im Geschäftsjahr 2017 hat die IMMOFINANZ den unverändert schwierigen Markt Russland verlassen und damit weitere, die Liquidität belastende, Eigenkapitalzuschüsse für das russische Portfolio vermieden.

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

## STRUKTUR DES RISIKOMANAGEMENTS

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

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



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

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

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

\* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management. [www.coso.org](http://www.coso.org)

### Risikomanagementprozess

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

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

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

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

### Kategorisierung von Risiken

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

Im Folgenden werden die für den Konzern als wesentlich erachteten Risikofelder dargestellt sowie Maßnahmen zur Bewältigung der damit verbundenen Einzelrisiken beschrieben. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im *Konzernabschluss* im Kapitel 7.2 ab Seite 201 ersichtlich.

## MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

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

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

**VIVO!**  
Krosno | PL |  
21.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## WESENTLICHE MARKT- UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

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

## WESENTLICHE UNTERNEHMENS- UND SONSTIGE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
<b>Strategische Unternehmensrisiken</b>	> Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio	> Sektorale und regionale Diversifikation
	> Kapitalmarktbebewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital	> Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur
	> Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar	> Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement
<b>Finanzielle Risiken</b>	> Siehe <i>Konzernabschluss</i> Kapitel 7.2, Seite 201	
<b>Rechtliche und steuerliche Risiken</b>	> Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden	> Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen
	> Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen	> Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
<b>Organisationsrisiken</b>	> IT-Risiken werden schlagend, z.B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation	> Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum
	> Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder menschlich verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten	> Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken
	> HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen	> Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme
	> Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann	> Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter
	> Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber dem Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsengpässen führen	> Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung
	<b>Beteiligungsrisiken</b>	> Bewertungsschwankungen der CA Immo-Beteiligung und Risiken aufgrund eines möglichen Zusammenschlusses mit der CA Immo

### Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

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

Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2018) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### **Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems**

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Oktober bis Dezember 2017 das Risikomanagementsystem der IMMOFINANZ geprüft. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinne der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2017 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

## **RISIKEN IM GESCHÄFTSJAHR 2017**

### **MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukäufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2016 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten, mit Ausnahme der Reduktion des länderspezifischen Risikos für Russland.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 94,2%. Das entspricht einer Steigerung von 4,6 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2016. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 91,9% (31. Dezember 2016: 87,3%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich belief sich auf 97,2% (31. Dezember 2016: 93,0%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 404,1 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 379,0 Mio.), die Immobilienvorräte einen Buchwert von EUR 61,2 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 93,1 Mio.). Die budgetierten offenen Baukosten für Entwicklungsprojekte und Immobilienvorräte betragen zum 31. Dezember 2017 EUR 141,3 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 280,8 Mio.).

### **Verkauf des Russland-Portfolios**

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde strategiekonform das Einzelhandelsportfolio Moskau verkauft. Der Verkauf führte zu einem unmittelbaren Nettozufluss im Konzern (nach Ablösung von vorhandenen Fremdfinanzierungen) von insgesamt RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet rund EUR 72,0 Mio.) bei Closing im Dezember 2017. Darüber hinaus sieht der Kaufvertrag eine garantierte Zahlung in Höhe von weiteren EUR 14,5 Mio. im Jänner 2022 vor und einen von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9,0 Mrd., der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist. Der beizulegende Zeitwert dieses Earn-outs war nach Einschätzung des Managements sowohl zum Closing-Zeitpunkt als auch zum 31. Dezember 2017 mit einem Wert von null zu bemessen. Weiters kann die IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 0,8 Mrd. an einem positiven Ausgang laufender Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren. Da die Realisierung dieser Erträge weder zum Closing-Zeitpunkt noch zum 31. Dezember 2017 gesichert war, wurde diese Eventualforderung bilanziell ebenfalls nicht berücksichtigt und stellt somit ein künftiges Upside dar. Weitere Details siehe Kapitel 2.4 im *Konzernabschluss*, Seite 135.

### **UNTERNEHMENSRISEN UND SONSTIGE RISIKEN**

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern, Informationssicherheit und Human Resources blieben im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2016 im Wesentlichen unverändert.

### **Verfahren gegen frühere Organe**

Im Geschäftsjahr 2017 sind die gerichtlichen Auseinandersetzungen mit dem ehemaligen Vorstandsmitglied Mag. Karl Petrikovics mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 im Vergleichsweg bereinigt worden.

### **Überprüfung des Umtauschverhältnisses bei der Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ**

Dieses Verfahren ist im Geschäftsjahr 2017 im Wege eines Vergleichs beendet worden. Details dazu im Kapitel *Angaben zum Kapital*, Seite 94.

### Sonstige Rechtsstreitigkeiten

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten, die Grundeigentumsverhältnisse betreffend, auftreten. Dies trifft insbesondere auf das Einkaufszentrum *VIVO! Cluj* zu.

### Beteiligungen

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

Als Immobilienbestandshalter und -entwickler unterliegt die CA Immo sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen. Die Aktie der CA Immo notiert im Prime-Segment der Wiener Börse und unterliegt Marktpreisrisiken.

## MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

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

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

### Überwachung durch die Interne Revision

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

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

# Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Dezember 2017 EUR 1.116.173.778,00 (31. Dezember 2016: EUR 975.955.651,00) und ist in 1.116.173.778 (31. Dezember 2016: 975.955.651) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Das Grundkapital und die Aktienanzahl haben sich durch folgende Maßnahmen erhöht:

- > *1. incentiviertes Wandlungsangebot:* Im Jänner 2017 hat die Gesellschaft 63.532.467 Aktien an die Gläubiger der Wandelanleihe 2018 ausgegeben, die das Angebot zur incentivierten Wandlung angenommen haben. Dazu erfolgte eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.532.467,00 zur Ausgabe von 63.532.467 Aktien.
- > *Vergleich zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung mit IMMOEAST AG:* Im Mai 2017 hat die Gesellschaft 13.037.257 Aktien als Teil der Vergleichsleistung zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens des Umtauschverhältnisses aus der Verschmelzung mit der IMMOEAST an ehemalige IMMOEAST-Aktionäre ausgegeben (siehe unten). Dazu wurde eine Kapitalerhöhung zur Ausgabe zusätzlicher Aktien im Überprüfungsverfahren (§ 225j Abs 2 AktG) aus dem genehmigten Kapital 2014 um EUR 13.037.257,00 zur Ausgabe von 13.037.257 Aktien durchgeführt.
- > *2. incentiviertes Wandlungsangebot:* Im Oktober 2017 hat die Gesellschaft 63.588.158 Aktien an die Gläubiger der Wandelanleihe 2018 ausgegeben, die das weitere Angebot zur incentivierten Wandlung angenommen haben. Dazu erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.588.158,00 zur Ausgabe von 63.588.158 Aktien.
- > Weitere 60.245 Aktien wurden im Zuge laufender Wandlungen der Wandelanleihen 2017 und 2018 durch Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital ausgegeben.\*

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

## EIGENE AKTIEN

### BESTAND AN EIGENEN AKTIEN, AKTIENRÜCKKAUF UND VERWENDUNG VON EIGENEN AKTIEN

Zum 31. Dezember 2017 halten IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ keine eigenen Aktien.\*\* Der Bestand an eigenen Aktien zum 31. Dezember 2016 betrug 9.999.973 Stück mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 9.999.973,00. Sämtliche eigenen Aktien wurden von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten.

#### Aktienrückkaufprogramm 1/2017

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 1/2017 hat IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zwischen 22. März 2017 und 7. September 2017 insgesamt 20 Mio. Stück eigene Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 2,012 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 40.231.587,06.

Das Aktienrückkaufprogramm 1/2017 erfolgte gemäß Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 29. September 2016. Auf die rückerworbenen Aktien entfallen EUR 20 Mio. des Grundkapitals, entsprechend 1,79% des Grundkapitals (Basis: 31. Dezember 2017).

#### Verwendung von eigenen Aktien für den Vergleich zum Umtauschverhältnis

Das Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225c ff AktG) der Verschmelzung von IMMOEAST auf IMMOFINANZ ist durch Vergleich beendet worden. Gemäß Vergleich sind als Ausgleich an die Aktionärsgruppe der ehemaligen IMMOEAST-Aktionäre zusätzliche Aktien der IMMOFINANZ (ISIN AT0000809058) im Zuteilungsverhältnis von 0,088 Aktien der IMMOFINANZ pro Stück ehemaliger IMMOEAST-Aktie (ISIN AT0000A0GYT7) ausgegeben worden. Ausgleichsberechtigt waren insgesamt rund 340,7 Mio. ehemalige IMMOEAST-Aktien.

\* Nach dem Bilanzstichtag wurden weitere 4.678.921 Stück IMMOFINANZ-Aktien aufgrund von Wandlungen der Wandelanleihe 2018 ausgegeben.

\*\* Nach dem Bilanzstichtag, im März 2018, wurde das Aktienrückkaufprogramm 1/2018 zum Rückerwerb von bis zu 15 Mio. IMMOFINANZ-Aktien gestartet. Der aktuelle Stand des Aktienrückkaufprogramms 1/2018 ist auf der Internetseite der Gesellschaft (<https://www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm>) veröffentlicht.

Im Mai 2017 sind somit insgesamt 29.985.306 zusätzliche IMMOFINANZ-Aktien, und zwar 16.948.049 Stück aus dem Bestand eigener Aktien und 13.037.257 junge Aktien aus genehmigtem Kapital, ausgegeben worden. Die Zuteilung der Aktien erfolgte am 30. Mai 2017.

Die Verwendung eigener Aktien nach § 65 Abs. 1b AktG erfolgte gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 29. September 2016. Auf die verwendeten Aktien entfallen EUR 16.948.049,00 des Grundkapitals, entsprechend 1,52% des Grundkapitals (Basis: 31. Dezember 2017).

#### Verwendung von eigenen Aktien für das incentivierte Wandlungsangebot (WA 2018)

Im Oktober 2017 sind sämtliche 13.051.924 Stück eigene Aktien an Gläubiger der Wandelanleihe 2018 ausgegeben worden. Der Großteil davon (13.051.865 Stück) wurde für das Angebot der IMMOFINANZ zur incentivierten Wandlung sowie 59 Aktien für weitere Konvertierungen verwendet.

Die Verwendung eigener Aktien nach § 65 Abs. 1b AktG erfolgte gemäß der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. Juni 2017. Auf die verwendeten Aktien entfallen EUR 13.051.924,00 des Grundkapitals, entsprechend 1,17% des Grundkapitals (Basis: 31. Dezember 2017).

#### ÜBERBLICK ZU DEN EIGENEN AKTIEN IM GESCHÄFTSJAHR 2017

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital (31. Dezember 2017)	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
<b>Dezember 2016</b>	<b>9.999.973</b>		<b>0,90%</b>	<b>n.a.</b>
März – Mai 2017	6.948.076	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 1/2017 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	0,62%	13.091.813,14
Mai 2017	-16.948.049	Vergleich Überprüfungsverfahren Umtauschverhältnis (§ 65 Abs. 1b AktG)	-1,52%	n.a.
Juni – September 2017	13.051.924	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 1/2017 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	1,17%	27.139.773,92
Oktober 2017	-13.051.924	Incentivierte Wandlung WA 2018 sowie weitere Konvertierungen (§ 65 Abs. 1b AktG)	-1,17%	Tausch gegen 2.552.733 Stück WA 2018
<b>Dezember 2017</b>	<b>0</b>		<b>0,00%</b>	<b>n.a.</b>

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

Die Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

#### GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung vom 30. September 2014 hat den Vorstand bis zum 29. Jänner 2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 225.790.537,00 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu 10% des Grundkapitals zum Ausnutzungszeitpunkt sowie bei Sacheinlage, Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen bis zu 20% des Grundkapitals. Auf diese 20%-Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die aufgrund einer während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind.

Diese Ermächtigung ist zum Teil für die Ausgabe von 13.037.257 Aktien als Teil der Vergleichsleistung zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens des Umtauschverhältnisses (siehe oben) ausgenutzt worden. Der verbleibende Ermächtigungsumfang beträgt 212.753.280 Aktien.

## KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

### Wandelanleihen

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2024 sind die Wandelanleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zu diesem Stichtag angefallenen Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2024 enthalten (siehe zur Wandelanleihe auch *Konzernabschluss*, Kapitel 4.12).

### Investitionskredit („Margin Loan“)

Der für den Ankauf der Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft abgeschlossene Kreditvertrag wurde im Jahr 2017 mit der Citibank Europe PLC mit einem Volumen von EUR 250,0 Mio. refinanziert. Kreditnehmerin ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ. Der Kreditgeber ist berechtigt, die aushaftenden Kreditbeträge zuzüglich aufgelaufener Zinsen fällig zu stellen, falls die Kreditnehmerin nicht mehr 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ ist.

### Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen könnten. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht.

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

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

## ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

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

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

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) abrufbar.

## BEDEUTENDE BETEILIGUNGEN

Nach den der Gesellschaft bekannt gegebenen Informationen bestanden per 31. Dezember 2017 folgende Beteiligungen bzw. börsenrechtlich zurechenbare Stimmrechtsanteile, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen (Basis: Grundkapital zum Meldezeitpunkt).

- > Fries-Gruppe (Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH und Mitglieder der Familie Fries): 7,15%
- > PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (CA Immo zurechenbar): 4,91%
- > CEE Immobilien GmbH (s IMMO AG zurechenbar): 5,03%\*
- > Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen: 5,02%\*\*

\* Nach dem Bilanzstichtag hat s IMMO AG mit Stimmrechtsmeldung vom 28. Februar 2018, mitgeteilt, dass von CEE Immobilien GmbH am 27. Februar 2018 eine meldepflichtige Anteilsschwelle überschritten wurde und dieser Stimmrechtsanteile in Höhe von 11,82% aus Aktien sowie sonstigen Finanzinstrumenten in IMMOFINANZ zugerechnet werden.  
\*\* Nach dem Bilanzstichtag hat Erste Asset Management GmbH mit Stimmrechtsmeldung vom 21. März 2018 mitgeteilt, dass von Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit Tochtergesellschaften am 21. März 2018 eine meldepflichtige Anteilsschwelle unterschritten wurde und dieser Stimmrechtsanteile in Höhe von 4,94% aus Aktien in IMMOFINANZ zugerechnet werden.



**myhive Nimbus**  
Warschau | PL |  
ca. 21.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

# Forschung & Entwicklung

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

## Ausblick

Die IMMOFINANZ hat das Geschäftsjahr 2017 konsequent genutzt, um Risiken in Form rechtlicher Altlasten und im Portfolio zu beseitigen, die Bilanz und das operative Geschäft zu stärken sowie Kostensenkungen im Finanzierungs- und Verwaltungsbereich umzusetzen. Die vergleichsweise Beendigung der gerichtlichen Überprüfung des Umtauschverhältnisses aus der Verschmelzung IMMOFINANZ und IMMOEAST sowie die strategiekonforme Veräußerung des russischen Einzelhandelsportfolios markieren Meilensteine bei der Neuausrichtung des Konzerns.

Das Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel sowie die drei Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! wurde 2017 weiter geschärft und der Vermietungsgrad deutlich erhöht.

Konsequenterweise liegt der Fokus im Geschäftsjahr 2018 auf der weiteren Verbesserung der operativen Kennzahlen sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

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

### **BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTENTWICKLUNG**

Das kundenorientierte IMMOFINANZ-Vertriebsteam, Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands sowie eine Verbesserung des Serviceangebots für unsere Mieter hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen deutlichen Anstieg des Vermietungsgrads zur Folge. Dieser Weg soll 2018 fortgesetzt werden. Angestrebt wird eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads im Bürobereich sowie ein Beibehalten der bereits sehr hohen Auslastung im Einzelhandelsbereich.

Für unsere Kernmärkte rechnen wir mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Auf Basis einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Im Bereich der Projektentwicklung erfolgt im laufenden Geschäftsjahr die plangemäße Fertigstellung der beiden großen Büroprojektentwicklungen *FLOAT* und *trivago-Campus* in Düsseldorf sowie von zwei STOP SHOPS in Serbien. Damit erhöht sich die Anzahl der STOP SHOP-Standorte auf 72.

### **BETEILIGUNG AN DER CA IMMO**

Aufsichtsrat und Vorstand der IMMOFINANZ haben Ende Februar 2018 beschlossen, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen zu prüfen.

Nachdem die mehrjährige Neuausrichtung der IMMOFINANZ kurz vor Jahresende 2017 mit dem Verkauf des Russland-Portfolios erfolgreich abgeschlossen worden ist, sollen die sich auf Sicht der kommenden Quartale verbessernden Kennzahlen zum Vorteil der Aktionäre bestmöglich in potenzielle künftige Verhandlungen mit der CA Immo eingebracht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein allfälliger Zusammenschluss beider Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018 nicht erfolgen wird.

In den kommenden Monaten wird sich die IMMOFINANZ auf die weitere Verbesserung ihrer operativen Entwicklung sowie die Vorteile aus ihrer Beteiligung an der CA Immo konzentrieren, um damit Werte für ihre Aktionäre zu schaffen. Unabhängig von der Möglichkeit eines Zusammenschlusses inkludiert dies die Prüfung weiterer strategischer Optionen. Dazu zählt unter anderem auch ein möglicher gewinnbringender Verkauf der CA Immo-Beteiligung.

## **FINANZIERUNG UND KAPITALMARKT**

Das Umfeld für Refinanzierungen von Immobilienfinanzierungen wird weiterhin als vernünftig eingeschätzt, dies gilt auch für Projektentwicklungen. Mit den im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Refinanzierungen auf Konzernebene und im Immobilienbereich wurde das aktuelle Zinsniveau langfristig gesichert, das Fälligkeitsprofil verbessert sowie die zukünftigen Finanzierungskosten deutlich gesenkt. Auch im Geschäftsjahr 2018 sollen weitere Optimierungsschritte gesetzt werden.

Am Kapitalmarkt wurde die IMMOFINANZ wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 25. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Geschäftsjahr 2017 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 7 Eurocent je Aktie. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 wird eine Dividende in Höhe von 8 Eurocent je Aktie in Aussicht gestellt.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 30. März 2018 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

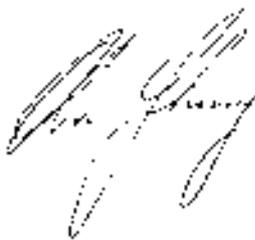
Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.6 erläutert.

Wien, am 30. März 2018

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer  
CFO



Dr. Oliver Schumy  
CEO



Mag. Dietmar Reindl  
COO



**JINDŘIŠKÁ 16**  
Prag | CZ |  
ca. 7.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

# PRO-FORMA- FINANZINFORMATIONEN (UNGEPRÜFT)

Allgemeine Angaben	102
Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	103
Aufgegebene Geschäftsbereiche	104
Pro-forma-Informationen zu den Geschäftssegmenten	106
Erläuterungen zur Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	111
Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung (verkürzt)	117

# PRO-FORMA-FINANZ- INFORMATIONEN (UNGEPRÜFT)

## Allgemeine Angaben

Die vorliegenden Pro-forma-Finanzinformationen unterstellen fiktiv, dass auch das vorangegangene Geschäftsjahr der IMMOFINANZ den Zeitraum vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2016 umfasst. Die Darstellung ermöglicht eine unmittelbare Gegenüberstellung der Zahlen des Geschäftsjahres mit entsprechenden Vergleichszahlen. Die Pro-forma-Finanzinformationen wurden in sinngemäßer Anwendung des IDW-Rechnungslegungshinweises „Erstellung von Pro-forma-Finanzinformationen“ (IDW RH HFA 1.004) und ausschließlich zu illustrativen Zwecken erstellt. Sie wurden auf der Basis folgender (historischer) Finanzinformationen erstellt:

- > Geprüfter Konzernabschluss der IMMOFINANZ für das zum 30. April 2016 endende Geschäftsjahr
- > Geprüfter Konzernabschluss der IMMOFINANZ für das zum 31. Dezember 2016 endende Rumpfgeschäftsjahr
- > Ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 1. Mai bis zum 31. Dezember 2015 und die ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung (verkürzt) für denselben Zeitraum, die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 in einem gesonderten Abschnitt berichtet wurden.

Den ungeprüften Pro-forma-Finanzinformationen für das fiktive Geschäftsjahr 2016 liegen die Vergleichszahlen aller in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogenen Konzernunternehmen zugrunde. Sie wurden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der IMMOFINANZ aufgestellt.

Die nachfolgenden erläuternden Angaben beziehen sich auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017, die ungeprüfte Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das fiktive Geschäftsjahr 2016, die verkürzt dargestellte Konzern-Geldflussrechnung 2017 und die ungeprüfte, verkürzt dargestellte Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung für das fiktive Geschäftsjahr 2016 (Pro-forma-Finanzinformationen).

# Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
<b>Mieterlöse</b>	<b>234.494</b>	<b>233.366</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	83.537	81.850
Sonstige Umsatzerlöse	6.372	7.867
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>324.403</b>	<b>323.083</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-94.963	-111.527
Betriebskostenaufwendungen	-78.595	-78.486
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>150.845</b>	<b>133.070</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	210.464	179.078
Buchwertabgänge	-210.464	-179.078
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	32.946	5.812
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.164	-14.258
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-13.113	-15.064
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>17.669</b>	<b>-23.510</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	8.316	4.598
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>25.985</b>	<b>-18.912</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	30.852	59.425
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-26.045	-63.664
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-56.180	-30.269
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.824	-6.554
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	28.657	34.424
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-28.540</b>	<b>-6.638</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-262	133
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-28.802</b>	<b>-6.505</b>
Sonstige betriebliche Erträge	8.700	18.964
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.165	-52.103
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>107.563</b>	<b>74.514</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.472	-109.836
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-1.539	-46
Firmenwertabschreibungen	-867	-25.910
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>4.066</b>	<b>-135.792</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>111.629</b>	<b>-61.278</b>
Finanzierungsaufwand	-94.852	-110.023
Finanzierungsertrag	4.200	8.454
Wechselkursveränderungen	-8.448	648
Sonstiges Finanzergebnis	-12.144	13.113
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	200.021	-19.764
<b>Finanzergebnis</b>	<b>88.777</b>	<b>-107.572</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>200.406</b>	<b>-168.850</b>
Laufende Ertragsteuern	-11.882	-26.132
Latente Ertragsteuern	-7.511	47.555
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>181.013</b>	<b>-147.427</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-718.097	-274.359
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-537.084</b>	<b>-421.786</b>
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-534.613	-425.785
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-2.471	3.999
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,43</b>
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,17	-0,15
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,68	-0,28
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,43</b>
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0,17	-0,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-0,68	-0,28

# Aufgegebene Geschäftsbereiche

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, den bisherigen Kernmarkt Russland aufzugeben und demzufolge als aufgegebenen Geschäftsbereich darzustellen. Infolge dieses Beschlusses wurden die fünf russischen Einkaufszentren sowie die zugehörigen Servicegesellschaften und in weiterer Folge auch eine russische Grundstücksgesellschaft bis zum Closing-Zeitpunkt als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Einzelhandelsportfolios Moskau sowohl im Geschäftsjahr 2017 als auch in den ungeprüften Vergleichsinformationen in einer separaten Zeile dargestellt.

Mit Closing zum 6. Dezember 2017 wurde der aufgegebene Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau veräußert. Die Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau ist damit bis auf die Veräußerung einer russischen Servicegesellschaft – deren Closing erst zum 8. Februar 2018 erfolgte – abgeschlossen.

Am 6. August 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, das Logistikportfolio des Konzerns an die Investmentgesellschaft Blackstone zu veräußern. Seit der Beschlussfassung bis zum Closing stellte das Logistikportfolio der IMMOFINANZ einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Veräußerung erfolgte transaktionsbedingt in mehreren Teilschritten und war im August 2016 abgeschlossen.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 und in der ungeprüften Proforma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das fiktive Geschäftsjahr 2016 dargestellte Ergebnis der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	-714.655	-264.118
Ergebnis Logistikportfolio	-3.442	-10.241
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-718.097</b>	<b>-274.359</b>

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

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau	
	2017	(ungeprüft) 2016
<b>Mieterlöse</b>	<b>76.766</b>	<b>75.372</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.175	18.232
Sonstige Umsatzerlöse	1.593	1.140
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>95.534</b>	<b>94.744</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-29.476	-23.392
Betriebskostenaufwendungen	-16.829	-17.017
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>49.229</b>	<b>54.335</b>
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3	-11
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-3</b>	<b>-11</b>
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung und Immobilienvorräten	0	-113
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>0</b>	<b>-113</b>
Sonstige betriebliche Erträge	807	272
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.481	-6.084
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>44.552</b>	<b>48.399</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.795	-574.463
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-39.420	160.555
Firmenwertabschreibungen	-5.197	-33.539
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-37.822</b>	<b>-447.447</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>6.730</b>	<b>-399.048</b>
Finanzierungsaufwand	-52.811	-54.105
Finanzierungsertrag	8	11
Wechselkursveränderungen	17.259	128.785
Sonstiges Finanzergebnis	0	2
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-35.544</b>	<b>74.693</b>
<b>Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-28.814</b>	<b>-324.355</b>
Laufende Ertragsteuern	-3.934	1.104
Latente Ertragsteuern	2.959	59.133
<b>Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-29.789</b>	<b>-264.118</b>
Verlust aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	-182.816	0
Ertragsteuern für den auf die Aufgabe entfallenden Bewertungsverlust	22.181	0
Verlust aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	-524.231	0
Ergebniseffekte aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen	0	0
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-714.655</b>	<b>-264.118</b>
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-714.655	-264.118

# Pro-forma-Informationen zu den Geschäftssegmenten

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

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2017	(ungeprüft) 2016	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	31.575	34.128	7.280	4.299
Einzelhandel	15.174	22.365	379	591
Sonstige	6.096	6.660	1.737	3.419
<b>Mieterlöse</b>	<b>52.845</b>	<b>63.153</b>	<b>9.396</b>	<b>8.309</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.111	12.505	3.375	1.447
Sonstige Umsatzerlöse	1.605	1.935	6	222
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>65.561</b>	<b>77.593</b>	<b>12.777</b>	<b>9.978</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-33.471	-41.951	-5.072	-4.930
Betriebskostenaufwendungen	-10.777	-12.415	-3.362	-1.886
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>21.313</b>	<b>23.227</b>	<b>4.343</b>	<b>3.162</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	117.267	150.805	70.140	10.845
Buchwertabgänge	-117.267	-150.805	-70.140	-10.845
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-311	-9	1	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.214	-8.830	-852	-1.306
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.082	-876	-639	-1.949
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-4.607</b>	<b>-9.715</b>	<b>-1.490</b>	<b>-3.255</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-4.607</b>	<b>-9.715</b>	<b>-1.490</b>	<b>-3.255</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	18	25.497	41.685
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	-20.466	-47.549
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-255	0	-55.615	-25.321
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-572	-18	-1.776	-2.919
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	-3.216	35.231	32.496
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-827</b>	<b>-3.216</b>	<b>-17.129</b>	<b>-1.608</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-827</b>	<b>-3.216</b>	<b>-17.129</b>	<b>-1.608</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.438	1.529	806	303
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.972	-1.847	-3.740	-2.264
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>15.345</b>	<b>9.978</b>	<b>-17.210</b>	<b>-3.662</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-10.326	25.556	-1.542	-7.175
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	0	0	0	0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-10.326</b>	<b>25.556</b>	<b>-1.542</b>	<b>-7.175</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>5.019</b>	<b>35.534</b>	<b>-18.752</b>	<b>-10.837</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>6.794</b>	<b>9.470</b>	<b>115.535</b>	<b>123.521</b>

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2017	(ungeprüft) 2016	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	26.399	25.275	11.766	13.223
Einzelhandel	14.308	13.826	10.248	9.790
Sonstige	3.061	2.990	1.025	1.475
<b>Mieterlöse</b>	<b>43.768</b>	<b>42.091</b>	<b>23.039</b>	<b>24.488</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.623	19.739	7.055	7.580
Sonstige Umsatzerlöse	1.911	1.892	237	239
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>66.302</b>	<b>63.722</b>	<b>30.331</b>	<b>32.307</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.072	-16.157	-5.595	-10.413
Betriebskostenaufwendungen	-19.269	-18.713	-6.793	-7.395
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>31.961</b>	<b>28.852</b>	<b>17.943</b>	<b>14.499</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	830	0	0
Buchwertabgänge	0	-830	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-11.567	844	4.763	2.223
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	842	-846	-759	-242
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-5.458	-23.382	-2.085	-138
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-16.183</b>	<b>-23.384</b>	<b>1.919</b>	<b>1.843</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-16.183</b>	<b>-23.384</b>	<b>1.919</b>	<b>1.843</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	4.816	11.672	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-5.237	-10.415	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-129	-2.379	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.491	-1.999	-298	-155
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	373	-12.802	0	-1.637
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-1.668</b>	<b>-15.923</b>	<b>-298</b>	<b>-1.792</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-1.668</b>	<b>-15.923</b>	<b>-298</b>	<b>-1.792</b>
Sonstige betriebliche Erträge	817	3.829	1.541	1.419
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.038	-3.569	-1.795	-1.946
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>11.889</b>	<b>-10.195</b>	<b>19.310</b>	<b>14.023</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-4.085	-15.537	8.021	674
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	-554	-211	-233	-12.114
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-4.639</b>	<b>-15.748</b>	<b>7.788</b>	<b>-11.440</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>7.250</b>	<b>-25.943</b>	<b>27.098</b>	<b>2.583</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>29.601</b>	<b>9.398</b>	<b>6.762</b>	<b>981</b>

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2017	(ungeprüft) 2016	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	1.969	1.697	14.162	12.830
Einzelhandel	15.537	12.933	14.057	12.491
Sonstige	346	251	1.131	1.032
<b>Mieterlöse</b>	<b>17.852</b>	<b>14.881</b>	<b>29.350</b>	<b>26.353</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.202	9.155	11.376	10.658
Sonstige Umsatzerlöse	207	644	305	596
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>25.261</b>	<b>24.680</b>	<b>41.031</b>	<b>37.607</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.980	-6.565	-9.735	-10.391
Betriebskostenaufwendungen	-5.480	-8.040	-11.049	-9.931
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>12.801</b>	<b>10.075</b>	<b>20.247</b>	<b>17.285</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	2.450	6.000	6.402	163
Buchwertabgänge	-2.450	-6.000	-6.402	-163
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	30	-102	0	-1.698
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-17	-23	-111	-155
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-60	-2.130	30	62
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-47</b>	<b>-2.255</b>	<b>-81</b>	<b>-1.791</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-47</b>	<b>-2.255</b>	<b>-81</b>	<b>-1.791</b>
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	-114	-202	-146	-118
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5.065	2.086	0	477
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-5.179</b>	<b>1.884</b>	<b>-146</b>	<b>359</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-5.179</b>	<b>1.884</b>	<b>-146</b>	<b>359</b>
Sonstige betriebliche Erträge	81	373	56	279
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.386	-1.582	-1.455	-243
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>6.270</b>	<b>8.495</b>	<b>18.621</b>	<b>15.889</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	2.834	-15.626	22.147	14.308
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	-25	-551	0	-2.711
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>2.809</b>	<b>-16.177</b>	<b>22.147</b>	<b>11.597</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>9.079</b>	<b>-7.682</b>	<b>40.768</b>	<b>27.486</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>69.207</b>	<b>10.968</b>	<b>21.271</b>	<b>686</b>

Werte in TEUR	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer	
	2017	(ungeprüft) 2016	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	18.937	17.864	1.207	1.249
Einzelhandel	26.893	24.944	6.893	5.537
Sonstige	3.957	4.129	357	368
<b>Mieterlöse</b>	<b>49.787</b>	<b>46.937</b>	<b>8.457</b>	<b>7.154</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.850	19.063	1.945	1.703
Sonstige Umsatzerlöse	1.884	2.070	217	269
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>72.521</b>	<b>68.070</b>	<b>10.619</b>	<b>9.126</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-16.433	-18.577	-2.605	-2.543
Betriebskostenaufwendungen	-20.010	-18.558	-1.855	-1.548
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>36.078</b>	<b>30.935</b>	<b>6.159</b>	<b>5.035</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	14.180	10.074	25	361
Buchwertabgänge	-14.180	-10.074	-25	-361
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	0	40.030	4.554
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-499	-653	1.446	-2.203
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-687	235	-2.132	13.114
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-1.186</b>	<b>-418</b>	<b>39.344</b>	<b>15.465</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	8.316	4.598
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-1.186</b>	<b>-418</b>	<b>47.660</b>	<b>20.063</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	539	5.720	0	330
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-342	-5.044	0	-656
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-160	-2.311	-21	-258
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.036	-777	-391	-366
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.151	13.190	-731	3.830
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-2.150</b>	<b>10.778</b>	<b>-1.143</b>	<b>2.880</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	-262	133
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-2.150</b>	<b>10.778</b>	<b>-1.405</b>	<b>3.013</b>
Sonstige betriebliche Erträge	316	1.275	261	622
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.027	-8.764	-2.440	-2.466
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>29.031</b>	<b>33.806</b>	<b>50.235</b>	<b>26.267</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-11.838	-88.043	-3.168	-23.993
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	2.890	-46
Firmenwertabschreibungen	-8	-7.281	-47	-3.042
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-11.846</b>	<b>-95.324</b>	<b>-325</b>	<b>-27.081</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>17.185</b>	<b>-61.518</b>	<b>49.910</b>	<b>-814</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>7.703</b>	<b>18.089</b>	<b>19.136</b>	<b>10.647</b>

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2017	(ungeprüft) 2016	2017	(ungeprüft) 2016	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	113.295	110.565	0	0	113.295	110.565
Einzelhandel	103.489	102.477	0	0	103.489	102.477
Sonstige	17.710	20.324	0	0	17.710	20.324
<b>Mieterlöse</b>	<b>234.494</b>	<b>233.366</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234.494</b>	<b>233.366</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	83.537	81.850	0	0	83.537	81.850
Sonstige Umsatzerlöse	6.372	7.867	0	0	6.372	7.867
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>324.403</b>	<b>323.083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324.403</b>	<b>323.083</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-94.963	-111.527	0	0	-94.963	-111.527
Betriebskostenaufwendungen	-78.595	-78.486	0	0	-78.595	-78.486
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>150.845</b>	<b>133.070</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.845</b>	<b>133.070</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	210.464	179.078	0	0	210.464	179.078
Buchwertabgänge	-210.464	-179.078	0	0	-210.464	-179.078
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	32.946	5.812	0	0	32.946	5.812
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.164	-14.258	0	0	-2.164	-14.258
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-13.113	-15.064	0	0	-13.113	-15.064
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>17.669</b>	<b>-23.510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.669</b>	<b>-23.510</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	8.316	4.598	0	0	8.316	4.598
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>25.985</b>	<b>-18.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.985</b>	<b>-18.912</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	30.852	59.425	0	0	30.852	59.425
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-26.045	-63.664	0	0	-26.045	-63.664
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-56.180	-30.269	0	0	-56.180	-30.269
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.824	-6.554	0	0	-5.824	-6.554
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	28.657	34.424	0	0	28.657	34.424
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-28.540</b>	<b>-6.638</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28.540</b>	<b>-6.638</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-262	133	0	0	-262	133
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-28.802</b>	<b>-6.505</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28.802</b>	<b>-6.505</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.316	9.629	3.384	9.335	8.700	18.964
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.853	-22.681	-29.312	-29.422	-49.165	-52.103
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>133.491</b>	<b>94.601</b>	<b>-25.928</b>	<b>-20.087</b>	<b>107.563</b>	<b>74.514</b>
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.472	-109.836	0	0	6.472	-109.836
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-1.539	-46	0	0	-1.539	-46
Firmenwertabschreibungen	-867	-25.910	0	0	-867	-25.910
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>4.066</b>	<b>-135.792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.066</b>	<b>-135.792</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>137.557</b>	<b>-41.191</b>	<b>-25.928</b>	<b>-20.087</b>	<b>111.629</b>	<b>-61.278</b>
<b>Segmentinvestitionen<sup>1</sup></b>	<b>276.009</b>	<b>183.760</b>	<b>2.857</b>	<b>3.608</b>	<b>278.866</b>	<b>187.368</b>

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

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

## ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

### MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	113.295	110.565
Einzelhandel	103.489	102.477
Sonstige	17.710	20.324
<b>Summe</b>	<b>234.494</b>	<b>233.366</b>

### AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Leerstand	-12.066	-13.238
Provisionsaufwendungen	-1.074	-721
Instandhaltungsaufwendungen	-28.858	-38.871
Hauseigentümbetriebskosten	-13.024	-18.053
Immobilienmarketing	-6.329	-6.437
Personalaufwand aus Asset Management	-6.337	-7.976
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-6.347	-4.097
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-2.714	-2.501
Ausbaukosten	-9.889	-10.110
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.175	-4.271
Sonstiger Aufwand	-6.150	-5.252
<b>Summe</b>	<b>-94.963</b>	<b>-111.527</b>

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf die Umsetzung des Bürokonzepts „myhive“ und die Rebranding-Maßnahmen in Zusammenhang mit der Einkaufszentrenmarke VIVO! sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Büro	91.771	132.152
Einzelhandel	62.079	23.014
Sonstige	56.614	23.912
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>210.464</b>	<b>179.078</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-210.464	-179.078
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung</b>	<b>32.946</b>	<b>5.812</b>
Verkaufsprovisionen	461	-4.445
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.388	-1.289
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-779	-2.933
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	77	-5.000
Sonstige Aufwendungen	-535	-591
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-2.164</b>	<b>-14.258</b>
<b>Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen</b>	<b>-4.797</b>	<b>-10.466</b>
<b>Summe</b>	<b>25.985</b>	<b>-18.912</b>

## ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
<b>Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>30.852</b>	<b>59.425</b>
<b>Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>-26.045</b>	<b>-63.664</b>
Marketing für Immobilienvorräte	-2	-259
Maklergebühren Immobilienvorräte	-383	-851
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-3.248	-2.823
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	1.009	2.406
Wertminderung von Immobilienvorräten	-46.614	-26.819
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	329
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	-589	0
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	-6.353	-2.252
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-56.180</b>	<b>-30.269</b>
<b>Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-5.824</b>	<b>-6.554</b>
<b>Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen</b>	<b>28.395</b>	<b>34.557</b>
<b>Summe</b>	<b>-28.802</b>	<b>-6.505</b>

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 3,6 Mio. (2016: EUR 6,9 Mio.) enthalten.

## SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Weiterverrechnungen	878	221
Versicherungsvergütungen	298	5.960
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.415	1.833
Rückvergütung für Pönalen	40	894
Übrige	5.069	10.056
<b>Summe</b>	<b>8.700</b>	<b>18.964</b>

In den übrigen sonstigen betrieblichen Erträgen sind in beiden Geschäftsjahren Schadenersatzansprüche gegenüber ehemaligen Organvertretern der Gesellschaft enthalten. In der ungeprüften Vergleichsperiode 2016 hat die IMMOFINANZ Entschädigungsleistungen i.H.v. EUR 3,0 Mio. von der D&O Versicherung erhalten.

## SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Verwaltungsaufwendungen	-745	-277
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-11.596	-16.731
Pönalen	-93	236
Steuern und Gebühren	-1.775	-4.286
Werbung	-2.248	-2.654
Weiterverrechnungen	-252	-123
Miet- und Leasingaufwendungen	-590	-404
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.589	-2.139
Gutachten	-552	-601
Personalaufwand	-21.794	-22.373
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	37	1.141
Sonstige Abschreibungen	-817	-1.209
Übrige	-5.151	-2.683
<b>Summe</b>	<b>-49.165</b>	<b>-52.103</b>

## PERSONALAUFWENDUNGEN

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

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Löhne	-277	-861
Gehälter	-29.609	-33.832
Soziale Aufwendungen	-10.094	-10.202
<b>Summe</b>	<b>-39.980</b>	<b>-44.895</b>

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,1 Mio. (2016: EUR 0,2 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 1,5 Mio. (2016: EUR 0,8 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sowie EUR 6,1 Mio. (2016: EUR 6,9 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

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

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Ergebnis aus Asset Management	6.969	9.655
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.388	1.289
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	3.581	6.928
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.794	22.373
<b>Summe fortgeführter Geschäftsbereiche</b>	<b>33.732</b>	<b>40.245</b>
Aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau	6.248	4.607
Aufgegebener Geschäftsbereich Logistikportfolio	0	43
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>39.980</b>	<b>44.895</b>

## SONSTIGES BEWERTUNGSERGEBNIS

### WÄHRUNGSBEREINIGTE UND WÄHRUNGSBEDINGTE NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Werte in TEUR	Währungsbereinigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			2017
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	81.057	-74.585	6.472	-806	-733	-1.539	4.933
In Bau befindliches Immobilienvermögen	42.710	-14.053	28.657	-185	-77	-262	28.395
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	18.898	-32.011	-13.113	8.177	139	8.316	-4.797
<b>Summe</b>	<b>142.665</b>	<b>-120.649</b>	<b>22.016</b>	<b>7.186</b>	<b>-671</b>	<b>6.515</b>	<b>28.531</b>

Werte in TEUR	Währungsbereinigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			(ungeprüft) 2016
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	2.472	-112.308	-109.836	-1.693	1.647	-46	-109.882
In Bau befindliches Immobilienvermögen	55.616	-21.192	34.424	225	-92	133	34.557
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	48.266	-63.330	-15.064	4.550	48	4.598	-10.466
<b>Summe</b>	<b>106.354</b>	<b>-196.830</b>	<b>-90.476</b>	<b>3.082</b>	<b>1.603</b>	<b>4.685</b>	<b>-85.791</b>

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

### FIRMENWERTABSCHREIBUNGEN, NEGATIVE UNTERSCHIEDSBETRÄGE UND ERGEBNISEFFEKTE AUS KAUFPREISANPASSUNGEN

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Wertminderung von Firmenwerten	-867	-26.592
Kaufpreisanpassungen	0	-9
Ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	0	691
<b>Summe</b>	<b>-867</b>	<b>-25.910</b>

### ERGEBNISANTEILE AUS NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2017
Anteil am Periodenergebnis	-353	62.731	62.378
Sonstige Anpassung	2.254	91.549	93.803
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	37	0	37
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-115	43.918	43.803
<b>Summe</b>	<b>1.823</b>	<b>198.198</b>	<b>200.021</b>

Werte in TEUR	Gemeinschafts unternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe (ungeprüft) 2016
Anteil am Periodenergebnis	14.902	35.425	50.327
Sonstige Anpassung	-14.636	-94.787	-109.423
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-730	-4	-734
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-3.858	43.923	40.065
<b>Summe</b>	<b>-4.322</b>	<b>-15.443</b>	<b>-19.765</b>

Im Geschäftsjahr 2017 sind im Anteil am Periodenergebnis im Wesentlichen EUR 61,8 Mio. aus der CA Immo Gruppe enthalten. In den ungeprüften Vorjahresvergleichszahlen setzt sich der Anteil am Periodenergebnis im Wesentlichen aus der CA Immo i.H.v. EUR 22,3 Mio., aus der BUWOG Gruppe i.H.v. EUR 30,2 Mio. sowie aus der Bulreal EAD i.H.v. EUR -19,0 Mio. zusammen.

In den sonstigen Anpassungen ist in 2017 eine Wertaufholung i.H.v. EUR 91,9 Mio. (2016 ungeprüft: Wertminderung i.H.v. EUR -91,9 Mio.) an der CA Immo enthalten. Daneben finden sich in diesem Posten die Fortschreibungen von Zeitwertanpassungen i.H.v. insgesamt EUR 0,3 Mio., die anlässlich des Anteilsrwerbs bei der CA Immo Gruppe aufgedeckt worden sind.

Im Geschäftsjahr 2017 sind im Ergebnis aus Verkäufen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen EUR 18,0 Mio. aus Aktienverkäufen an der BUWOG AG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens sowie EUR 25,9 Mio. aus dem Übergang auf eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 39 infolge des Verlustes des maßgeblichen Einflusses auf die BUWOG Gruppe und der damit verbundenen Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode enthalten.

Im ungeprüften Geschäftsjahr 2016 sind im Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen insgesamt Gewinne i.H.v. EUR 34,2 Mio. aus der Veräußerung von Aktien der BUWOG AG an die SAPINDA Group sowie EUR 7,9 Mio. aus Aktienverkäufen an der BUWOG AG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens enthalten.

## FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-83.743	-96.671
Für finanzielle Verbindlichkeiten FL@FV/P&L	0	-2.195
Für derivative Finanzinstrumente	-11.109	-11.157
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-94.852</b>	<b>-110.023</b>
Für finanzielle Forderungen L&R	4.160	8.425
Für derivative Finanzinstrumente	40	29
<b>Summe Finanzertrag</b>	<b>4.200</b>	<b>8.454</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-8.448</b>	<b>648</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-27.563	33.929
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option)	14.208	-20.699
Ausschüttungen	1.496	1.222
Forderungsabschreibungen	-285	-1.339
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-12.144</b>	<b>13.113</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>200.021</b>	<b>-19.764</b>
<b>Summe</b>	<b>88.777</b>	<b>-107.572</b>

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

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

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

Die Wechselkursveränderungen resultieren hauptsächlich aus nicht in Euro bilanzierenden Tochterunternehmen in der Türkei und in der Ukraine sowie Transaktionen in US-Dollar.

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

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	8.317	13.117
Erträge aus der Ausbuchung bzw. der ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts von Finanzverbindlichkeiten (aus Schätzungsänderungen der Cashflows)	0	33.330
Wertminderung von Finanzinstrumenten AFS	462	-2.602
Aufwendungen für die incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018	-37.661	0
Übrige	1.319	-9.916
<b>Summe</b>	<b>-27.563</b>	<b>33.929</b>

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

## STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
<b>Laufende Ertragsteuern</b>	<b>-11.882</b>	<b>-26.132</b>
Davon aus aktueller Periode	-6.962	-8.508
Davon aus vergangenen Perioden	-4.920	-17.624
<b>Latente Ertragsteuern</b>	<b>-7.511</b>	<b>47.555</b>
Davon aus aktueller Periode	-24.214	-2.073
Davon aus Steuersatzänderungen	82	4.851
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	22.282	67.113
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	-2.565	6.801
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	-3.096	-29.137
<b>Summe</b>	<b>-19.393</b>	<b>21.423</b>

# Pro-forma-Konzern- Geldflussrechnung (verkürzt)

Werte in TEUR	2017	(ungeprüft) 2016
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	110.868	77.550
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	84.821	78.338
Cashflow aus Investitionstätigkeit	196.158	334.906
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.466	-504.112

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



**STOP SHOP**  
Valjevo | SRB |  
ca. 6.000 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

# KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	120
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	121
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	122
Konzern-Geldflussrechnung	123
Konzern-Eigenkapitalver.nderungsrechnung	124
Konzernanhang	126
1. Allgemeine Angaben	126
2. Konsolidierungskreis	133
3. Informationen zu den Gesch.ftssegmenten	140
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	147
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	182
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	191
7. Sonstige Angaben	194
8. Konzernunternehmen	211
9. Freigabe des Konzernabschlusses	221
Bestätigungsvermerk	222
Erklärung des Vorstands	228

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2017	31.12.2016
Immobilienvermögen	4.1.1	3.729.519	3.531.379
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	404.064	379.036
Sonstige Sachanlagen		1.719	2.243
Immaterielle Vermögenswerte	4.3.1	25.056	25.955
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.4	685.984	739.254
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	118.767	210.014
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.6	32.015	10.493
Latente Steuererstattungsansprüche	4.7	5.291	4.385
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>5.002.415</b>	<b>4.902.759</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	246.370	204.176
Steuererstattungsansprüche		9.621	11.626
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.8	265.148	1.602.428
Immobilienvorräte	4.9	61.221	93.100
Liquide Mittel	4.10	477.889	189.287
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.060.249</b>	<b>2.100.617</b>
<b>Aktiva</b>		<b>6.062.664</b>	<b>7.003.376</b>
Grundkapital	4.11	1.116.174	975.956
Kapitalrücklagen	4.11	3.452.324	3.353.263
Eigene Aktien	4.11	0	-18.214
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-129.961	-631.163
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.617.016	-1.019.542
<b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>2.821.521</b>	<b>2.660.300</b>
Nicht beherrschende Anteile		-13.478	-9.684
<b>Eigenkapital</b>		<b>2.808.043</b>	<b>2.650.616</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	277.460	497.031
Finanzverbindlichkeiten	4.13	1.773.688	1.406.783
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	40.680	49.312
Rückstellungen	4.15	2.151	2.877
Latente Steuerschulden	4.7	325.112	312.414
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>2.419.091</b>	<b>2.268.417</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	35.757	33.234
Finanzverbindlichkeiten	4.13	532.730	708.011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	201.976	220.856
Steuerschulden	4.7	5.704	12.973
Rückstellungen	4.15	56.702	47.896
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.8	2.661	1.061.373
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>835.530</b>	<b>2.084.343</b>
<b>Passiva</b>		<b>6.062.664</b>	<b>7.003.376</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2017	2016R
<b>Mieterlöse</b>	<b>5.1.1</b>	<b>234.494</b>	<b>156.696</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	83.537	54.688
Sonstige Umsatzerlöse		6.372	5.521
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>324.403</b>	<b>216.905</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.4	-94.963	-73.311
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-78.595	-52.585
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>5.1</b>	<b>150.845</b>	<b>91.009</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.2	210.464	169.349
Buchwertabgänge		-210.464	-169.349
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.3	32.946	5.502
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-2.164	-11.936
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	-13.113	-692
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>		<b>17.669</b>	<b>-7.126</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	8.316	4.315
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>5.2</b>	<b>25.985</b>	<b>-2.811</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		30.852	39.868
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-26.045	-45.010
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	5.3	-56.180	-17.233
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-5.824	-3.560
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	28.657	7.775
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>		<b>-28.540</b>	<b>-18.160</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	-262	40
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>5.3</b>	<b>-28.802</b>	<b>-18.120</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	8.700	12.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-49.165	-32.093
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>107.563</b>	<b>50.936</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	6.472	-10.975
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	-1.539	-158
Firmenwertabschreibungen	4.3.2	-867	-2.063
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>		<b>4.066</b>	<b>-13.196</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>111.629</b>	<b>37.740</b>
Finanzierungsaufwand	5.9	-94.852	-70.763
Finanzierungsertrag	5.9	4.200	5.801
Wechselkursveränderungen		-8.448	9.706
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	-12.144	7.501
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	200.021	2.546
<b>Finanzergebnis</b>	<b>5.9</b>	<b>88.777</b>	<b>-45.209</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>200.406</b>	<b>-7.469</b>
Laufende Ertragsteuern	5.10	-11.882	-9.286
Latente Ertragsteuern	5.10	-7.511	43.613
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>181.013</b>	<b>26.858</b>
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	-718.097	-208.818
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-537.084</b>	<b>-181.960</b>
<b>Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>		<b>-534.613</b>	<b>-186.521</b>
<b>Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>		<b>-2.471</b>	<b>4.561</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.11</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,19</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>0,17</b>	<b>0,02</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>-0,68</b>	<b>-0,21</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>5.11</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,19</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>		<b>0,17</b>	<b>0,02</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>		<b>-0,68</b>	<b>-0,21</b>

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2017	2016R
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-537.084</b>	<b>-181.960</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		491.978	3.056
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-13.847	13.692
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.3 / 2.4	505.825	-10.636
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	5.401	1.123
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		6.001	349
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-37	762
Davon Ertragsteuern		-563	12
<b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>		<b>497.379</b>	<b>4.179</b>
<b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>			
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	47	68
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		69	60
Davon Ertragsteuern		-22	8
<b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>		<b>47</b>	<b>68</b>
<b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>		<b>497.426</b>	<b>4.247</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>		<b>-39.658</b>	<b>-177.713</b>
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-33.411	-178.291
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-6.247	578

# Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2017	2016R
Konzernergebnis vor Steuern		200.406	-7.469
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	-739.303	-204.345
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.4 / 5.7.1	127.940	240.926
Firmenwertabschreibungen		62.179	20.377
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.3	46.194	14.780
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		1.893	2.401
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-200.022	-2.546
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		4.027	-71.651
Zinsensaldo		143.456	101.649
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.3 / 2.4	491.285	-12.930
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-2.091	4.668
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern</b>		<b>135.964</b>	<b>85.860</b>
Gezahlte Ertragsteuern		-25.096	-22.767
<b>Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern</b>		<b>110.868</b>	<b>63.093</b>
Veränderung von Immobilienvorräten		-17.875	18.497
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		2.166	17.599
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-13.981	7.474
Veränderungen von Rückstellungen		3.643	-8.316
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>84.821</b>	<b>98.347</b>
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-270.601	-127.742
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 0,0 Mio.; 2016R: EUR 1,6 Mio.)	6.	0	-6
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel (EUR 1,8 Mio.; 2016R: EUR 0,0 Mio.)	6.	78.783	57.357
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 0,0 Mio.; 2016R: EUR 0,0 Mio.)	6.	29.392	27.252
Erwerb von sonstigen Vermögenswerten		-19.233	-517
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen		0	-608.943
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		242.640	130.667
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		9.690	1.232
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		105.023	388.974
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	18.365	7.168
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		2.099	4.324
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>196.158</b>	<b>-120.234</b>
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		1.960.303	435.518
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	4.12	294.972	0
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-1.887.400	-431.277
Tilgung von Wandelanleihen	4.12	-27.230	0
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)	4.11	-203	0
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten	4.12	-127.526	0
Derivate		-14.392	-14.474
Gezahlte Zinsen		-120.630	-86.533
Ausschüttung	4.11	-63.152	-57.957
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		19.024	0
Rückkauf eigener Aktien	4.11	-40.232	0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-6.466</b>	<b>-154.723</b>
Währungsdifferenzen		-1.474	4.076
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>273.039</b>	<b>-172.534</b>
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		189.287	371.622
Zuzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		16.941	7.140
Anfangsbestand an liquiden Mitteln	6.	206.228	378.762
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	479.267	206.228
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.8	1.378	16.941
<b>Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)</b>		<b>477.889</b>	<b>189.287</b>

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2016		975.956	3.353.263	-18.214
Sonstiges Ergebnis	4.11			
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Rückkauf eigener Aktien	4.11			-40.230
Begebung von Aktien (zur Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018 und der Wandelanleihe 2007-2017)	4.12	127.181	122.736	27.138
Begebung der Wandelanleihe 2017-2024	4.11		21.655	
Vergleichsweise Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG	4.11	13.037	-45.330	31.306
Ausschüttung	4.11			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>		<b>1.116.174</b>	<b>3.452.324</b>	<b>0</b>
<b>Stand zum 30. April 2016</b>		<b>975.956</b>	<b>3.353.263</b>	<b>-18.214</b>
Sonstiges Ergebnis				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>				
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>		<b>975.956</b>	<b>3.353.263</b>	<b>-18.214</b>

Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	AFS-Rücklage	IAS-19-Rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	-783	-461	-629.919	-1.019.542	2.660.300	-9.684	2.650.616
	5.106	47	496.049		501.202	-3.776	497.426
				-534.613	-534.613	-2.471	-537.084
	5.106	47	496.049	-534.613	-33.411	-6.247	-39.658
					-40.230		-40.230
					277.055		277.055
					21.655		21.655
					-987		-987
				-63.152	-63.152	-16.336	-79.488
				291	291	18.789	19.080
	4.323	-414	-133.870	-1.617.016	2.821.521	-13.478	2.808.043
	0	-529	-639.161	-779.779	2.891.536	-5.545	2.885.991
	-783	68	8.945		8.230	-3.983	4.247
				-186.521	-186.521	4.561	-181.960
	-783	68	8.945	-186.521	-178.291	578	-177.713
				-57.960	-57.960		-57.960
				4.718	4.718	-4.718	0
			297		297	1	298
	-783	-461	-629.919	-1.019.542	2.660.300	-9.684	2.650.616

# KONZERNANHANG

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN

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

### 1.2 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZAG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2017 gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

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

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

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

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

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

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

## 1.3 ÄNDERUNG DES BILANZSTICHTAGS

In der 22. ordentlichen Hauptversammlung am 1. Dezember 2015 wurde beschlossen, die Satzung der IMMOFINANZAG in § 23 dergestalt zu ändern, dass für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet wird und ab 1. Jänner 2017 das Geschäftsjahr vom 1. Jänner eines jeden Jahres bis zum 31. Dezember läuft.

Infolge des geänderten Bilanzstichtages umfassen die in Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017 dargestellten Werte einen Zeitraum von 12 Monaten, wohingegen die Vergleichsperiode nur einen Zeitraum von 8 Monaten umfasst; eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist daher nicht gegeben.

## 1.4 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNGSICHERHEITEN

### 1.4.1 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

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

- > Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung des Vorliegens von Kontrolle über Tochterunternehmen, sofern diese nicht ausschließlich auf Basis der Beteiligungsquote vermittelt wird (de facto control), und Beurteilung des Vorliegens von gemeinschaftlicher Führung bzw. maßgeblichem Einfluss, wenn eine mehrheitliche Beteiligungsquote keine Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen vermittelt
- > Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung, ob Erwerbe von Immobiliengesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- > Equity-Methode (siehe 2.2.3): Beurteilung des Vorliegens von maßgeblichem Einfluss, abweichend von der Annahme eines solchen ab einem Beteiligungsausmaß von 20%
- > Funktionale Währung (siehe 2.5.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaats des Tochterunternehmens abweicht
- > Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- > Angaben zu Finanzinstrumenten (siehe 7.1): Identifizierung und Behandlung eingebetteter Derivate

### 1.4.2 ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung eines Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand, Schätzungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, wodurch innerhalb des am 31. Dezember 2018 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- > Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens
- > Firmenwerte (siehe 4.3.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- > Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (siehe 4.4): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen
- > Bedingte Kaufpreisforderungen (siehe 2.4): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von bedingten Kaufpreisforderungen
- > Eventualforderungen (siehe 2.4): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist
- > Latente Steuern (siehe 4.7): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- > Immobilienvorräte (siehe 4.9): Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Vorratsimmobilien
- > Rückstellungen (siehe 4.15): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- > Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente
- > Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen

## 1.5 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2017 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>				
IAS 7	Angabeninitiative - Geldflussrechnung	29. Jänner 2016 (6. November 2017)	1. Jänner 2017	Ja
IAS 12	Ansatz von aktiven latenten Steuern für nicht realisierte Verluste	19. Jänner 2016 (6. November 2017)	1. Jänner 2017	Nein

### IAS 7: Angabeninitiative – Geldflussrechnung

Diese Standardänderung erfordert zusätzliche Angaben zur Veränderung der Finanzverbindlichkeiten; sie ist rückwirkend ab dem 1. Jänner 2017 anzuwenden. Die zusätzlichen Angaben betreffen sowohl zahlungswirksame als auch nicht zahlungswirksame Veränderungen von Finanzverbindlichkeiten.

## 1.6 KÜNFTIG ANZUWENDEDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

### 1.6.1 BEREITS VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen wurden zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, waren aber im Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>				
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Jänner 2018	Ja
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Jänner 2018	Ja
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016 (31. Oktober 2017)	1. Jänner 2018	Ja
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Jänner 2019	Ja
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12. September 2016 (3. November 2017)	1. Jänner 2018	Nein

#### 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 Geschäftsjahr 2017 durchgeführten Analysen in Bezug auf die Erstanwendung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwarten. Im Folgenden wird der erwartete Eigenkapitaleffekt aus der Umstellung per 1. Jänner 2018 dargestellt.

IFRS 9 sieht im Vergleich zu IAS 39 eine neue Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte vor, die auf dem jeweiligen Geschäftsmodell sowie den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme der jeweiligen Finanzinstrumente basiert. Die neuen Einstufungsanforderungen werden zu Änderungen in der Bilanzierung sonstiger finanzieller Vermögenswerte führen. Der Eigenkapitaleffekt daraus zum Zeitpunkt der Umstellung wird EUR 1,0 Mio. ausmachen.

Hinsichtlich der Wertminderung finanzieller Vermögenswerte ersetzt IFRS 9 das Modell der eingetretenen Ausfälle (Incurred-Loss Modell) des IAS 39 durch das Modell der erwarteten Ausfälle (Expected-Loss Modell). Demnach ist eine Wertminderung entweder in Höhe der Kreditausfälle zu erfassen, deren Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird oder es ist eine Wertminderung in Höhe der Kreditausfälle zu erfassen, die über die Gesamtlaufzeit des Vermögenswertes erwartet wird. Ersteres ist der Fall, wenn sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes nicht signifikant erhöht hat; der zweite Fall tritt ein, wenn sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat oder wenn infolge eines Ausfallereignisses objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, gleich den bereits in IAS 39 dargestellten Ausfallereignissen. Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn eine Forderung mehr als 90 Tage überfällig ist. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der IMMOFINANZ sind prinzipiell bis zu einer Fälligkeit von 90 Tagen besichert (überwiegend durch Kautionen), daher sind Wertminderungen erst einzustellen, wenn ein Ausfallereignis angenommen wird (d. h. bei einer Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen). Im Vergleich zu IAS 39 ergeben sich somit keine wesentlichen Änderungen. Hinsichtlich der Wertminderung liquider Mittel wird sich ein Eigenkapitaleffekt i.H.v. ca. EUR. -0,1 Mio. ergeben. Der Effekt für die sonstigen Forderungen ist ebenfalls unwesentlich.

Eine weitere Auswirkung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 resultiert für die IMMOFINANZ aus der nach der Equity Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung an der CA Immo, die IFRS 9 ebenfalls erstmalig zum 1. Jänner 2018 anwenden wird. Etwaige Auswirkungen auf das Eigenkapital sind anteilig in dem Ausmaß von der IMMOFINANZ zu berücksichtigen als diese im CA Immo Konzernabschluss infolge der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 zu Anpassungen führen.

Die IMMOFINANZ wird frühere Geschäftsjahre nicht anpassen, sondern Buchwertdifferenzen aus der Erstanwendung von IFRS 9 zum 1. Jänner 2018 ergebnisneutral im Eigenkapital erfassen.

#### **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 und wird die Umstellung nach der kumulativen Methode vornehmen. Gemäß IFRS 15 ist die Erlösrealisierung von einer bisher zeitpunktbezogenen auf eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung umzustellen, wenn die erbrachte Leistung zu einem Vermögenswert ohne alternative Nutzung für die IMMOFINANZ führt und die IMMOFINANZ ein durchsetzbares Recht auf Zahlung für die bis dato ausgeführte Leistung hat. Hieraus resultiert für zum 31. Dezember 2017 verkaufte, aber noch nicht übergebene Wohnungsentwicklungen eine ab 1. Jänner 2018 vorzunehmende Anpassung von einer zeitpunktbezogenen auf eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung und ein Ausweis von vertraglichen Vermögenswerten und vertraglichen Verbindlichkeiten anstelle von Vorräten und anstelle von erhaltenen Anzahlungen, die im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten enthalten sind. Da die zum 31. Dezember 2017 hiervon betroffenen Wohnungsentwicklungen der IMMOFINANZ bereits zum 31. Dezember 2017 gemäß IAS 2 mit dem Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten bewertet sind, resultieren hieraus keine Auswirkungen auf das Eigenkapital. Zum 1. Jänner 2018 sind die in der Konzernbilanz darzustellenden Vorräte um EUR 26,4 Mio. und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um EUR 21,1 Mio. zu vermindern und gegengleich sind vertragliche Vermögenswerte i.H.v. EUR 6,3 Mio. und vertragliche Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 1,0 Mio. zu erfassen. Da die IMMOFINANZ sich zukünftig im Wesentlichen auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die zum Zwecke der Erzielung von Mieteinnahmen und zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden, fokussieren wird, deren Verkauf nicht zur ordentlichen Geschäftstätigkeit gehört, wird IFRS 15 auch in Zukunft keine wesentlichen Auswirkungen haben. Eine weitere Auswirkung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 resultiert für die IMMOFINANZ aus der nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung an der CA Immo, die IFRS 15 ebenfalls erstmalig zum 1. Jänner 2018 anwenden wird. Etwaige Auswirkungen auf das Eigenkapital sind anteilig in dem Ausmaß von der IMMOFINANZ zu berücksichtigen, als diese im CA-Immo Konzernabschluss infolge der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 zu Anpassungen führen.

#### **IFRS 16: Leasing**

IFRS 16 wird ab dem 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverträgen (insbesondere leasingnehmerseitig) ersetzen. Die IMMOFINANZ wird den neuen Standard erstmalig zum 1. Jänner 2019 anwenden; eine vorzeitige Anwendung ist nicht vorgesehen. Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer in Bezug auf die Nutzungsrechte an Grundstücken (Baurechte, Erbbaurechte) – vor allem in 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 zur erfolgen. Die betragsmäßigen Auswirkungen daraus werden derzeit evaluiert. Leasingnehmerseitig haben die 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 IMMOFINANZAG zu erwarten.

## 1.6.2 BEREITS VERÖFFENTLICHT, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>				
IFRS 14	Preisregulierte Absatzgeschäfte	30. Jänner 2014	von EU nicht übernommen	Nein
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	von EU nicht übernommen	Nein
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>				
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	11. September 2014	verschoben	Ja
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014-2016	8. Dezember 2016	1. Jänner 2018	Nein
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016	1. Jänner 2018	Ja
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8. Dezember 2016	1. Jänner 2018	Nein
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017	1. Jänner 2019	Ja
IFRS 2	Klarstellung zur Einstufung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	20. Juni 2017	1. Jänner 2018	Nein
IFRS 9	Klarstellung der Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	12. Oktober 2017	1. Jänner 2019	Nein
IAS 28	Klarstellung der Anwendbarkeit von IFRS 9 auf Finanzinstrumente gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt	12. Oktober 2017	1. Jänner 2019	Ja
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2015-2017	12. Dezember 2017	1. Jänner 2019	Nein
IAS 19	Klarstellung der Vorgehensweise bei Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen von Pensionsverpflichtungen	7. Februar 2018	1. Jänner 2019	Nein

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

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

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

Mit IFRIC 22 wird die Bilanzierung von Geschäftsfällen klargestellt, die den Erhalt oder die Leistung von An- bzw. Vorauszahlungen in fremder Währung beinhalten. Die Interpretation ist auf Geschäftsfälle in fremder Währung anwendbar, bei denen ein Unternehmen einen nicht monetären Vermögenswert oder eine nicht monetäre Schuld zeitlich erst nach einer im Voraus geleisteten bzw. erhaltenen Zahlung erfasst. Die Interpretation ist nicht anzuwenden, wenn ein Unternehmen den dazugehörigen Vermögenswert, Aufwand oder Ertrag beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert oder mit dem beizulegenden Zeitwert der geleisteten bzw. erhaltenen Zahlung zu einem anderen Zeitpunkt als jenem des erstmaligen Ansatzes des nicht monetären Bilanzpostens bewertet. Für die IMMOFINANZ können sich Anwendungsfälle von IFRIC 22

insbesondere bei Miet- oder Betriebskostenvorauszahlungen in jenen Kernmärkten ergeben, für die das Management trotz abweichender Landeswährung den Euro als funktionale Währung festgelegt hat (siehe 2.6.1). Diesfalls würde für den an- bzw. vorausbezahlten Teil der Fremdwährungskurs zum Zeitpunkt der An- bzw. Vorauszahlung die Höhe der Mieterlöse bzw. der weiterverrechneten Betriebskosten bestimmen. Die quantitativen Auswirkungen aus der Erstanwendung von IFRIC 22 – diese wird bei der IMMOFINANZ prospektiv erfolgen – werden aufgrund der geringen Volatilität der Fremdwährungskurse zum Euro in den Kernmärkten der IMMOFINANZ, die nicht zum Euro-Währungsgebiet zählen, voraussichtlich unbedeutend sein.

#### **IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung**

IFRIC 23 enthält ergänzende Bestimmungen zu IAS 12, die klarstellen, wie einerseits mit Unsicherheiten in Zusammenhang mit der ertragsteuerlichen Behandlung von bestimmten Sachverhalten und andererseits mit Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Anerkennung der gewählten steuerlichen Behandlung durch die Finanzbehörden, umzugehen ist. Solche Unsicherheiten bei der ertragsteuerlichen Behandlung entstehen, wenn die Anwendung des jeweiligen Steuerrechtes auf eine spezifische Transaktion nicht eindeutig ist und daher (auch) von der Auslegung durch die Steuerbehörden abhängt, die bei der Aufstellung des Abschlusses jedoch noch nicht bekannt ist. Diese Unsicherheiten bei der Bemessung von laufenden und latenten Steuern sind nur dann zu erfassen, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuerbeträge entweder bezahlt oder erstattet werden. Die quantitativen Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRIC 23 werden für die IMMOFINANZ unwesentlich sein. Der IFRIC 23 ist erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre, die am 1. Jänner 2019 beginnen, anzuwenden.

#### **IAS 28: Klarstellung der Anwendbarkeit von IFRS 9 auf Finanzinstrumente gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt**

IAS 28 stellt klar, dass Unternehmen dazu verpflichtet sind, IFRS 9 einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Dabei ist IFRS 9 auf solche langfristige Anteile vorrangig anzuwenden, bevor eine eventuelle Erfassung von Verlustanteilen nach IAS 28 erfolgt und bevor die Wertminderungsvorschriften für die Nettoinvestitionen angewendet werden. Die Änderungen sind retrospektiv in Übereinstimmung mit IAS 8 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, anzuwenden. Die quantitativen Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IAS 28 werden aufgrund der fortgesetzten Reduktion der als Teil der Nettoinvestition in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Finanzierungsforderungen voraussichtlich unwesentlich sein.

## 2. Konsolidierungskreis

### 2.1 ENTWICKLUNG KONSOLIDIERUNGSKREIS

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>	<b>488</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>512</b>
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Gründungen	3	0	1	4
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-21	-2	0	-23
Verlust des maßgeblichen Einflusses unter Zurückbehaltung von Anteilen (siehe 4.4)	0	0	-1	-1
Verschmelzungen	-32	0	0	-32
Liquidationen	-17	-1	0	-18
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>421</b>	<b>8</b>	<b>13</b>	<b>442</b>
Davon ausländische Unternehmen	237	5	6	248
Davon in Liquidation	70	0	2	72

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

Von den zum 31. Dezember 2017 in Liquidation befindlichen 72 Unternehmen entfallen 40 Unternehmen auf Gesellschaften, die im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen im Geschäftsjahr 2010/11 von der Constantia Packaging B.V. übernommen wurden.

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

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

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können die Möglichkeit der IMMOFINANZ limitieren, einen Zugang zu den Vermögenswerten des Konzerns zu erlangen, sie von einem in ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen oder ihr Schuldendeckungspotenzial zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zu nutzen. Zu den bestehenden Beschränkungen siehe 7.1.4 und 7.3.1.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 realisiert.

## 2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

### 2.2.1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

## 2.2.2 VOLLKONSOLIDIERUNG

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

Grundsätzlich ist ein beherrschender Einfluss aufgrund der Stimmrechte zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen >50% beträgt. In einzelnen Fällen (siehe 8) stehen bei Quoten >50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der Verfügungsgewalt der IMMOFINANZ über das Beteiligungsunternehmen und der Vereinnahmung variabler Rückflüsse entgegen. Solche satzungsmäßigen Rechte des Co-Investors sind insbesondere bei weitreichenden Einstimmigkeitserfordernissen oder auch bei Zustimmungserfordernissen des Co-Investors in Bezug auf maßgebliche Tätigkeiten betreffende Entscheidungen (z.B. über die Veräußerung des Immobilienvermögens) anzunehmen.

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen, insbesondere im Hinblick auf das Asset und Property Management. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei der IMMOFINANZ entstehen Firmenwerte (siehe 4.3.2) regelmäßig (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (initial recognition exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen.

## 2.2.3 EQUITY-METHODE

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

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

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

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilerwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von der IMMOFINANZ gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten

Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung im Sinne von IAS 39 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

## 2.3 VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2017 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen, ausgenommen die unter 2.4 für den aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau dargestellten Auswirkungen, zusammengefasst:

Werte in TEUR	2017
Immobilienvermögen (siehe 4.1.1)	2.428
In Bau befindliches Immobilienvermögen (siehe 4.2)	19.083
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	75
Latente Steuererstattungsansprüche	4.823
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	16.984
Liquide Mittel	28
Finanzverbindlichkeiten	-8.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1
Sonstige Verbindlichkeiten	-277
Latente Steuerschulden	-5.318
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-415
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>28.992</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	27.782
Offene Kaufpreisforderungen	160
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-28.992
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	-358
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	34.354
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>32.946</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	27.782
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-28
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>27.754</b>

## 2.4 AUFGEBEBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, den bisherigen Kernmarkt Russland aufzugeben und demzufolge als aufgegebenen Geschäftsbereich darzustellen. Infolge dieses Beschlusses wurden sämtliche Vermögenswerte und Schulden des Einzelhandelsportfolios Moskau – bestehend aus den fünf russischen Einkaufszentren, den zugehörigen Servicegesellschaften und in weiterer Folge auch einer russischen Grundstücksgesellschaft – in der Konzernbilanz bis zum Closing-Zeitpunkt unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des Einzelhandelsportfolios Moskau sowohl im Geschäftsjahr 2017 als auch in den Vergleichsinformationen in einer separaten Zeile dargestellt.

Mit Closing zum 6. Dezember 2017 wurde der aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau veräußert. Die Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau ist damit bis auf die Veräußerung einer russischen Servicegesellschaft – deren Closing erst zum 8. Februar 2018 erfolgte – abgeschlossen. Die Vermögenswerte und Schulden der erst nach dem Bilanzstichtag veräußerten Servicegesellschaft

werden in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017 unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen (siehe 4.8).

Der vereinbarte Kaufpreis setzt sich aus einer baren Kaufpreiszahlung bei Closing i.H.v. RUB 5 Mrd. (entsprechen EUR 72,0 Mio.), einer bis 2022 gestundeten Kaufpreiszahlung i.H.v. EUR 14,5 Mio. und einer bedingten Kaufpreiszahlung (umsatzabhängige Earn-out Zahlung in 2022) i.H.v. RUB 9 Mrd. zusammen. Die gestundete Kaufpreiszahlung wurde zum Closing-Zeitpunkt mit dem Barwert der Zukunftszahlung i.H.v. EUR 9,4 Mio. angesetzt. Der beizulegende Zeitwert der bedingten Kaufpreiszahlung war nach Einschätzung des Managements sowohl zum Closing-Zeitpunkt als auch zum 31. Dezember 2017 mit einem Wert von null zu bemessen. Darüber hinaus ist vertraglich geregelt, dass die IMMOFINANZ einen 50%igen Anspruch aus laufenden Erstattungsverfahren mit ungewissem Ausgang in Zusammenhang mit der Rückvergütung von Quellensteuern und Grundsteuern hat. Da die Realisierung dieser Erträge weder zum Closing-Zeitpunkt noch zum 31. Dezember 2017 so gut wie sicher ist, wurde diese Eventualforderung nicht angesetzt. Der anzusetzende Kaufpreis betrug zum Closing-Zeitpunkt und zum 31. Dezember 2017 insgesamt somit EUR 81,4 Mio.

Nachstehend wird das im Geschäftsjahr 2017 veräußerte Nettovermögen des Einzelhandelsportfolios Moskau sowie das Endkonsolidierungsergebnis dargestellt:

Werte in TEUR	2017
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	
Immobilienvermögen	796.021
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	2
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21.109
Liquide Mittel	1.827
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	-636.628
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-31.557
Latente Steuerschulden	-85.315
<b>Veräußertes Nettovermögen</b>	<b>65.459</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	71.972
Offene Kaufpreisforderungen	9.433
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-65.459
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-540.177
<b>Ergebnis aus der Endkonsolidierung</b>	<b>-524.231</b>
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	71.972
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-1.827
<b>Nettozuflüsse an liquiden Mitteln</b>	<b>70.145</b>

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

Werte in TEUR	2017	2016R
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	-714.655	-216.764
Ergebnis Logistikportfolio	-3.442	7.946
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-718.097</b>	<b>-208.818</b>

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

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2017	2016R	2017	2016R
<b>Mieterlöse</b>	<b>76.766</b>	<b>50.089</b>	<b>0</b>	<b>107</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.175	11.566	0	63
Sonstige Umsatzerlöse	1.593	900	0	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>95.534</b>	<b>62.555</b>	<b>0</b>	<b>170</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-29.476	-14.412	0	-655
Betriebskostenaufwendungen	-16.829	-10.812	0	-106
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>49.229</b>	<b>37.331</b>	<b>0</b>	<b>-591</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	0	25.221
Buchwertabgänge	0	0	0	-25.221
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3	-10	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-3</b>	<b>-10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung und Immobilienvorräten	0	-123	0	-21
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	2.438
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>0</b>	<b>-123</b>	<b>0</b>	<b>2.417</b>
Sonstige betriebliche Erträge	807	128	0	32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.481	-4.150	-5.106	1
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>44.552</b>	<b>33.176</b>	<b>-5.106</b>	<b>1.859</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.795	-182.519	0	-1.380
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-39.420	-59.772	0	0
Firmenwertabschreibungen	-5.197	-18.315	0	0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-37.822</b>	<b>-260.606</b>	<b>0</b>	<b>-1.380</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>6.730</b>	<b>-227.430</b>	<b>-5.106</b>	<b>479</b>
Finanzierungsaufwand	-52.811	-36.630	0	-71
Finanzierungsertrag	8	12	0	0
Wechselkursveränderungen	17.259	51.392	0	440
Sonstiges Finanzergebnis	0	2	0	34
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-35.544</b>	<b>14.776</b>	<b>0</b>	<b>403</b>
<b>Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-28.814</b>	<b>-212.654</b>	<b>-5.106</b>	<b>882</b>
Laufende Ertragsteuern	-3.934	458	0	-805
Latente Ertragsteuern	2.959	-4.568	0	442
<b>Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-29.789</b>	<b>-216.764</b>	<b>-5.106</b>	<b>519</b>
Verlust aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	-182.816	0	0	0
Ertragsteuern für den auf die Aufgabe entfallenden Bewertungsverlust	22.181	0	0	0
Ergebnis aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	-524.231	0	0	4.342
Ergebniseffekte aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen	0	0	1.664	3.085
<b>Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-714.655</b>	<b>-216.764</b>	<b>-3.442</b>	<b>7.946</b>
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-714.655	-216.764	-3.442	7.946

In der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ bleiben Transaktionen zwischen den aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Sowohl die Aufwands- und Ertragskonsolidierung als auch die Zwischenergebniseliminierung wurden somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Zentral erbrachte Serviceleistungen wurden (in geringem Umfang) bis zum Closing-Zeitpunkt dem Einzelhandelsportfolio Moskau weiterhin auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet (siehe auch 3.2).

Im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ist im Geschäftsjahr 2017 auch noch ein Ergebnis aus dem im vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahr zur Gänze abgeschlossenen Verkauf des Logistikportfolios enthalten. Die nachträglich erfassten Kosten betreffen vertraglich vereinbarte Kostenersätze im Zusammenhang mit einem anhängigen Steuerverfahren bei den veräußerten Logistikimmobilien, die zum Teil durch eine nachträgliche Kaufpreiszahlung kompensiert werden.

Im Zwischenabschluss zum 30. September 2017 waren für das Einzelhandelsportfolio Moskau infolge des im Werterhellungszeitraum stattgefundenen Closings Firmenwertabschreibungen i.H.v. EUR 56,1 Mio., Abwertungen des Immobilienvermögens i.H.v. EUR 123,8 Mio. und betragsmäßig unwesentliche Wertminderungen des immateriellen und Sachanlagevermögens zu erfassen. Der Verlust aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten i.H.v. EUR 2,8 Mio. betrug damit insgesamt EUR 182,8 Mio.; er ist in der oben stehenden Ergebniszusammensetzung außerhalb des laufenden Ergebnisses aus aufgegebenen Geschäftsbereichen separat dargestellt. Die daraus resultierenden Veränderungen der latenten Steuerschulden wirkten gegenläufig.

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

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2017	2016R	2017	2016R
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.874	63.652	0	1.619
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.719	-1.722	0	-3.115
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-60.807	-46.381	0	-251
<b>Netto-Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>-27.652</b>	<b>15.549</b>	<b>0</b>	<b>-1.747</b>

## 2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

### 2.5.1 FUNKTIONALE WÄHRUNG

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung grundsätzlich anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird.

Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen Service- und Managementgesellschaften entspricht die funktionale Währung jedoch weiterhin der Landeswährung. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung von der Eurozone beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt die IMMOFINANZ in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

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

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs eines jeden Quartals umgerechnet.

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

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

Währung	Stichtagskurs 31.12.2017	Stichtagskurs 31.12.2016	Durchschnittskurs 2017	Durchschnittskurs 2016R
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95583
CHF	1,17020	1,07390	1,10955	1,08766
CZK	25,54000	27,02000	26,36300	27,03033
HRK	7,51365	7,55779	7,47183	7,50749
RSD	118,47270	123,47230	121,38362	123,18510
RUB	68,86680	63,81110	65,67243	70,65164
TRY	4,54640	3,70720	4,09596	3,38702
UAH	33,82000	28,42260	30,08996	28,18744
USD	1,19930	1,05200	1,12628	1,10493

## 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

### 3.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Der Hauptentscheidungsträger der IMMOFINANZ ist ihr Vorstand als Kollegialorgan. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in acht regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland). Das Einzelhandelsportfolio Moskau wurde aufgrund des am 19. Dezember 2016 gefassten Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlusses bis zum 6. Dezember 2017 (Closing-Zeitpunkt) als Veräußerungsgruppe und aufgegebenen Geschäftsbereich (für detaillierte Informationen siehe 2.4) dargestellt. Der bisherige Kernmarkt Russland ist daher nicht mehr in der Segmentberichterstattung enthalten. Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstiges) berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind gesammelt unter „Sonstige Nicht-Kernländer“ ausgewiesen. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (management approach) und umfasst in der Ergebnisrechnung lediglich die fortgeführten Geschäftsbereiche der IMMOFINANZ.

### 3.2 ÜBERLEITUNG DER GESCHÄFTSSEGMENTE AUF KONZERNZAHLEN

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Aus diesem Grund unterbleibt eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet.

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

### 3.3 INFORMATION ZU DEN BERICHTSPFLICHTIGEN GESCHÄFTSSEGMENTEN

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

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. In den Kernmärkten sind separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

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

### 3.4 REGIONEN ALS GESCHÄFTSSEGMENTE

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

- > Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u.a. die *myhive Twin Towers* oder der *City Tower Vienna*. Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien sowie Immobilien aus der Assetklasse Sonstiges.
- > Deutschland: Im Geschäftssegment Deutschland befindet sich insbesondere der im Geschäftsjahr 2017 fertiggestellte *Campus Aachen* und die in Entwicklung befindlichen Büroimmobilien *FLOAT* und *TRIVAGO*, sowie die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilienprojekte des *Gerling Quartiers* in den Assetklassen Büro und Sonstiges.
- > Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dies sind insbesondere der *Park Postepu*, das *myhive IO-1* Gebäude und das *myhive Nimbus Office* in Warschau sowie *EMPARK*. Des Weiteren befinden sich Einzelhandelsimmobilien wie das Einkaufszentrum *Tarasy Zamkowe* in Lublin sowie Einkaufs- bzw. Fachmarktzentren der Marken *VIVO!* und *STOP SHOP* in diesem Geschäftssegment.
- > Tschechien: In Tschechien befinden sich Büroimmobilien wie das *BB Centrum Gamma* oder das *myhive Pankrac House* sowie Einzelhandelsimmobilien.
- > Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit dem *Polus City Center* in Bratislava und den Fachmarktzentren der Marke *STOP SHOP*. Das Portfolio wird darüber hinaus durch Büroimmobilien wie z.B. den *Polus Tower* ergänzt.
- > Ungarn: In Ungarn befinden sich hauptsächlich Büroimmobilien wie z.B. der *myhive Átrium Park* und *myhive Haller Gardens* sowie Fachmarktzentren der Marke *STOP SHOP*.
- > Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Büroimmobilien wie z.B. den *myhive S-Park* und den *IRIDE Business Park* und Einzelhandelsimmobilien wie z.B. das *VIVO! Cluj-Napoca Center* und das *VIVO! Constanta Shopping Center*.
- > Sonstige Nicht-Kernländer: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Fachmarktzentren der Marke *STOP SHOP* in Slowenien und Serbien. Weitere Standorte in Serbien sind in Entwicklung.

### 3.5 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Im Geschäftsjahr 2017 gab es wie im vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

## 3.6 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2017	2016R	2017	2016R
Büro	31.575	22.572	7.280	3.237
Einzelhandel	15.174	14.194	379	406
Sonstige	6.096	4.382	1.737	2.413
<b>Mieterlöse</b>	<b>52.845</b>	<b>41.148</b>	<b>9.396</b>	<b>6.056</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.111	7.643	3.375	2.060
Sonstige Umsatzerlöse	1.605	1.235	6	239
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>65.561</b>	<b>50.026</b>	<b>12.777</b>	<b>8.355</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-33.471	-26.504	-5.072	-2.263
Betriebskostenaufwendungen	-10.777	-7.700	-3.362	-1.975
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>21.313</b>	<b>15.822</b>	<b>4.343</b>	<b>4.117</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	117.267	143.645	70.140	10.845
Buchwertabgänge	-117.267	-143.645	-70.140	-10.845
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-311	-13	1	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.214	-8.151	-852	-1.215
Währungsereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.082	-1.285	-639	-1.949
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-4.607</b>	<b>-9.449</b>	<b>-1.490</b>	<b>-3.164</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-4.607</b>	<b>-9.449</b>	<b>-1.490</b>	<b>-3.164</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	25.497	30.975
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	-20.466	-36.377
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-255	0	-55.615	-14.174
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-572	-3	-1.776	-1.579
Währungsereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	-2.432	35.231	965
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-827</b>	<b>-2.435</b>	<b>-17.129</b>	<b>-20.190</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-827</b>	<b>-2.435</b>	<b>-17.129</b>	<b>-20.190</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.438	1.251	806	79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.972	-1.682	-3.740	-2.348
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>15.345</b>	<b>3.507</b>	<b>-17.210</b>	<b>-21.506</b>
Währungsereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-10.326	-7.409	-1.542	-319
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	0	0	0	0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-10.326</b>	<b>-7.409</b>	<b>-1.542</b>	<b>-319</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>5.019</b>	<b>-3.902</b>	<b>-18.752</b>	<b>-21.825</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Immobilienvermögen	809.060	918.004	114.040	65.600
In Bau befindliches Immobilienvermögen	9.040	34.000	293.550	237.700
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	72.407	73.470	136.437	152.565
Immobilienvorräte	0	255	55.859	83.543
<b>Segmentvermögen</b>	<b>890.507</b>	<b>1.025.729</b>	<b>599.886</b>	<b>539.408</b>
	<b>2017</b>	<b>2016R</b>	<b>2017</b>	<b>2016R</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>6.794</b>	<b>5.857</b>	<b>115.535</b>	<b>87.855</b>

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2017	2016R	2017	2016R
Büro	26.399	16.804	11.766	8.868
Einzelhandel	14.308	9.773	10.248	6.597
Sonstige	3.061	1.953	1.025	992
<b>Mieterlöse</b>	<b>43.768</b>	<b>28.530</b>	<b>23.039</b>	<b>16.457</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.623	13.462	7.055	4.639
Sonstige Umsatzerlöse	1.911	1.327	237	170
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>66.302</b>	<b>43.319</b>	<b>30.331</b>	<b>21.266</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.072	-10.664	-5.595	-7.523
Betriebskostenaufwendungen	-19.269	-12.708	-6.793	-4.530
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>31.961</b>	<b>19.947</b>	<b>17.943</b>	<b>9.213</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	830	0	0
Buchwertabgänge	0	-830	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-11.567	747	4.763	2.043
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	842	-57	-759	-105
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-5.458	-7.902	-2.085	-55
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-16.183</b>	<b>-7.212</b>	<b>1.919</b>	<b>1.883</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-16.183</b>	<b>-7.212</b>	<b>1.919</b>	<b>1.883</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	4.816	5.439	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-5.237	-4.995	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-129	-2.011	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.491	-1.075	-298	-134
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	373	1.572	0	-482
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-1.668</b>	<b>-1.070</b>	<b>-298</b>	<b>-616</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-1.668</b>	<b>-1.070</b>	<b>-298</b>	<b>-616</b>
Sonstige betriebliche Erträge	817	2.537	1.541	508
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.038	-1.861	-1.795	-1.231
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>11.889</b>	<b>12.341</b>	<b>19.310</b>	<b>9.757</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-4.085	-3.625	8.021	12.016
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	-554	-626	-233	-155
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-4.639</b>	<b>-4.251</b>	<b>7.788</b>	<b>11.861</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>7.250</b>	<b>8.090</b>	<b>27.098</b>	<b>21.618</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Immobilienvermögen	712.869	598.910	391.290	375.610
In Bau befindliches Immobilienvermögen	44.974	5.767	0	20.920
Firmenwerte	32	586	7.396	7.629
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	13.742	141.760	0	0
Immobilienvorräte	3.935	7.581	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>775.552</b>	<b>754.604</b>	<b>398.686</b>	<b>404.159</b>
	<b>2017</b>	<b>2016R</b>	<b>2017</b>	<b>2016R</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>29.601</b>	<b>4.906</b>	<b>6.762</b>	<b>280</b>

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2017	2016R	2017	2016R
Büro	1.969	1.254	14.162	8.731
Einzelhandel	15.537	8.668	14.057	8.397
Sonstige	346	160	1.131	699
<b>Mieterlöse</b>	<b>17.852</b>	<b>10.082</b>	<b>29.350</b>	<b>17.827</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.202	6.224	11.376	6.894
Sonstige Umsatzerlöse	207	519	305	466
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>25.261</b>	<b>16.825</b>	<b>41.031</b>	<b>25.187</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.980	-3.497	-9.735	-7.618
Betriebskostenaufwendungen	-5.480	-5.565	-11.049	-6.590
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>12.801</b>	<b>7.763</b>	<b>20.247</b>	<b>10.979</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	2.450	6.000	6.402	163
Buchwertabgänge	-2.450	-6.000	-6.402	-163
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	30	-108	0	-1.698
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-17	-17	-111	-119
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-60	-2.130	30	62
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-47</b>	<b>-2.255</b>	<b>-81</b>	<b>-1.755</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-47</b>	<b>-2.255</b>	<b>-81</b>	<b>-1.755</b>
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	-114	-194	-146	-98
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5.065	-2.839	0	88
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-5.179</b>	<b>-3.033</b>	<b>-146</b>	<b>-10</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-5.179</b>	<b>-3.033</b>	<b>-146</b>	<b>-10</b>
Sonstige betriebliche Erträge	81	297	56	77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.386	-842	-1.455	-913
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>6.270</b>	<b>1.930</b>	<b>18.621</b>	<b>8.378</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	2.834	5.512	22.147	-21
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen	-25	0	0	-592
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>2.809</b>	<b>5.512</b>	<b>22.147</b>	<b>-613</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>9.079</b>	<b>7.442</b>	<b>40.768</b>	<b>7.765</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Immobilienvermögen	291.300	201.980	513.025	468.770
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	22.100	0	0
Firmenwerte	184	209	2.708	2.708
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	2.510	0	6.112
Immobilienvorräte	0	0	0	0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>291.484</b>	<b>226.799</b>	<b>515.733</b>	<b>477.590</b>
	<b>2017</b>	<b>2016R</b>	<b>2017</b>	<b>2016R</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>69.207</b>	<b>9.051</b>	<b>21.271</b>	<b>551</b>

Werte in TEUR	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer	
	2017	2016R	2017	2016R
Büro	18.937	11.979	1.207	852
Einzelhandel	26.893	16.693	6.893	4.084
Sonstige	3.957	2.751	357	237
<b>Mieterlöse</b>	<b>49.787</b>	<b>31.423</b>	<b>8.457</b>	<b>5.173</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.850	12.615	1.945	1.151
Sonstige Umsatzerlöse	1.884	1.414	217	151
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>72.521</b>	<b>45.452</b>	<b>10.619</b>	<b>6.475</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-16.433	-13.302	-2.605	-1.940
Betriebskostenaufwendungen	-20.010	-12.399	-1.855	-1.118
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>36.078</b>	<b>19.751</b>	<b>6.159</b>	<b>3.417</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	14.180	7.541	25	325
Buchwertabgänge	-14.180	-7.541	-25	-325
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	0	40.030	4.531
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-499	-238	1.446	-2.034
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-687	-224	-2.132	12.791
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-1.186</b>	<b>-462</b>	<b>39.344</b>	<b>15.288</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	8.316	4.315
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-1.186</b>	<b>-462</b>	<b>47.660</b>	<b>19.603</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	539	3.130	0	324
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-342	-2.987	0	-651
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-160	-1.038	-21	-10
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.036	-302	-391	-175
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.151	10.175	-731	728
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-2.150</b>	<b>8.978</b>	<b>-1.143</b>	<b>216</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	-262	40
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-2.150</b>	<b>8.978</b>	<b>-1.405</b>	<b>256</b>
Sonstige betriebliche Erträge	316	762	261	325
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.027	-4.109	-2.440	-1.505
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>29.031</b>	<b>24.920</b>	<b>50.235</b>	<b>22.096</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-11.838	-19.153	-3.168	2.024
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	2.890	-158
Firmenwertabschreibungen	-8	-686	-47	-4
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-11.846</b>	<b>-19.839</b>	<b>-325</b>	<b>1.862</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>17.185</b>	<b>5.081</b>	<b>49.910</b>	<b>23.958</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Immobilienvermögen	772.899	784.825	125.036	117.680
In Bau befindliches Immobilienvermögen	48.620	56.820	7.880	1.729
Firmenwerte	13.529	13.537	999	1.044
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.890	0	38.859	42.480
Immobilienvorräte	1.242	1.536	185	185
<b>Segmentvermögen</b>	<b>838.180</b>	<b>856.718</b>	<b>172.959</b>	<b>163.118</b>
	<b>2017</b>	<b>2016R</b>	<b>2017</b>	<b>2016R</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>7.703</b>	<b>6.539</b>	<b>19.136</b>	<b>4.957</b>

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2017	2016R	2017	2016R	2017	2016R
Büro	113.295	74.297	0	0	113.295	74.297
Einzelhandel	103.489	68.812	0	0	103.489	68.812
Sonstige	17.710	13.587	0	0	17.710	13.587
<b>Mieterlöse</b>	<b>234.494</b>	<b>156.696</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>234.494</b>	<b>156.696</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	83.537	54.688	0	0	83.537	54.688
Sonstige Umsatzerlöse	6.372	5.521	0	0	6.372	5.521
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>324.403</b>	<b>216.905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324.403</b>	<b>216.905</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-94.963	-73.311	0	0	-94.963	-73.311
Betriebskostenaufwendungen	-78.595	-52.585	0	0	-78.595	-52.585
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>150.845</b>	<b>91.009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150.845</b>	<b>91.009</b>
Erlöse aus Immobilienverkäufen	210.464	169.349	0	0	210.464	169.349
Buchwertabgänge	-210.464	-169.349	0	0	-210.464	-169.349
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	32.946	5.502	0	0	32.946	5.502
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-2.164	-11.936	0	0	-2.164	-11.936
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-13.113	-692	0	0	-13.113	-692
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>17.669</b>	<b>-7.126</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.669</b>	<b>-7.126</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	8.316	4.315	0	0	8.316	4.315
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>25.985</b>	<b>-2.811</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.985</b>	<b>-2.811</b>
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	30.852	39.868	0	0	30.852	39.868
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-26.045	-45.010	0	0	-26.045	-45.010
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-56.180	-17.233	0	0	-56.180	-17.233
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.824	-3.560	0	0	-5.824	-3.560
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	28.657	7.775	0	0	28.657	7.775
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-28.540</b>	<b>-18.160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28.540</b>	<b>-18.160</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-262	40	0	0	-262	40
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-28.802</b>	<b>-18.120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-28.802</b>	<b>-18.120</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.316	5.836	3.384	7.115	8.700	12.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.853	-14.491	-29.312	-17.602	-49.165	-32.093
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>133.491</b>	<b>61.423</b>	<b>-25.928</b>	<b>-10.487</b>	<b>107.563</b>	<b>50.936</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.472	-10.975	0	0	6.472	-10.975
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-1.539	-158	0	0	-1.539	-158
Firmenwertabschreibungen	-867	-2.063	0	0	-867	-2.063
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>4.066</b>	<b>-13.196</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.066</b>	<b>-13.196</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>137.557</b>	<b>48.227</b>	<b>-25.928</b>	<b>-10.487</b>	<b>111.629</b>	<b>37.740</b>
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016<sup>1</sup></b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Immobilienvermögen	3.729.519	3.531.379	0	0	3.729.519	3.531.379
In Bau befindliches Immobilienvermögen	404.064	379.036	0	0	404.064	379.036
Firmenwerte	24.848	25.713	0	0	24.848	25.713
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	263.335	418.897	0	1.024.051	263.335	1.442.948
Immobilienvorräte	61.221	93.100	0	0	61.221	93.100
<b>Segmentvermögen</b>	<b>4.482.987</b>	<b>4.448.125</b>	<b>0</b>	<b>1.024.051</b>	<b>4.482.987</b>	<b>5.472.176</b>
	<b>2017</b>	<b>2016R</b>	<b>2017<sup>1</sup></b>	<b>2016R<sup>1</sup></b>	<b>2017</b>	<b>2016R</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>276.009</b>	<b>119.996</b>	<b>2.857</b>	<b>1.727</b>	<b>278.866</b>	<b>121.723</b>

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

## 4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

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

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

#### 4.1.1 ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS

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

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2017	2016R
<b>Anfangsbestand</b>	<b>3.531.379</b>	<b>4.961.845</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-2.428	-67.513
Währungsänderungen	1.089	147.144
Zugänge	116.543	21.643
Abgänge	-99.250	-134.834
Neubewertung	5.916	-258.867
Umbuchungen	142.035	42.898
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	87.149	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-52.914	-1.180.937
<b>Endbestand</b>	<b>3.729.519</b>	<b>3.531.379</b>

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.

Die Abgänge betreffen vor allem fünf österreichische Bestandsobjekte (davon drei Büroimmobilien, eine Einzelhandelsimmobilie und eine Immobilie aus der Assetklasse Sonstige), zwei deutsche Büroimmobilien sowie zwei rumänische Immobilien der Assetklasse Sonstige.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR -56,9 Mio. (2016R: EUR -10,0 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR 190,0 Mio. (2016R: EUR 43,9 Mio.).

In den Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind im Wesentlichen fünf Büroimmobilien des Warschauer *EMPARK Mokotów Business Park* (siehe 4.8) enthalten, für die das Management von der bisherigen Veräußerungsabsicht abgegangen ist.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen zwei österreichische Büroimmobilien, eine rumänische Einzelhandelsimmobilie, ein russisches Grundstück und eine polnische Immobilie der Assetklasse Sonstige.

#### 4.1.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird zum 31. Dezember 2017 bei Bestandsimmobilien in der Regel die Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet. Im Vorjahr wurde bei Bestandsimmobilien neben der Hardcore-and Top Slice-Methode auch noch die Term-and Reversion-Methode verwendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Methode wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab. Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

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

In Bau befindliches Immobilienvermögen, in Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (redevelopment) erworben wurden, werden nach dem Verkehrswertverfahren unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Immobilien, deren Entwicklung eingestellt wurde, werden nach dem Vergleichswertverfahren (sales comparison approach) bewertet. Bestandsimmobilien, die in Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den währungsbereinigten bzw. währungsbedingten Neubewertungsposten erfasst (siehe 5.7.1). Da die funktionale Währung in den Kernmärkten der IMMOFINANZ der Euro ist und der beizulegende Zeitwert der Immobilien auch in Euro ermittelt wird, wird in diesen Ländern die gesamte Wertänderung der Immobilie als währungsbereinigte Neubewertung dargestellt. Die Immobilien in den sonstigen Nicht-Kernländern werden in Euro bewertet. Insoweit in den sonstigen Nicht-Kernländern die funktionale Währung nicht der Euro ist, wird in diesen Ländern die Wertänderung der Immobilien zum einen als währungsbereinigte und zum anderen als währungsbedingte Neubewertung dargestellt.

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

Zum 31. Dezember 2017 waren CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. CBRE bewertete die Immobilien in Osteuropa und BNP Paribas Real Estate Consult die Immobilien in Österreich und Deutschland. Die Beauftragung von CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult erfolgte im Zuge der im Geschäftsjahr 2015/16 vorgenommenen Ausschreibung für den Zeitraum 30. April 2016 bis 31. Dezember 2018. Darüber hinaus gibt es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen. Gemäß Konzernrichtlinie ist für die Bewertungen ab dem 31. Dezember 2018 eine Neuausschreibung der Immobilienbewertung vorgesehen.

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

begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird mit dem Vorstand der IMMOFINANZ abgestimmt.

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

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

#### 4.1.3 BEWERTUNGSANNAHMEN UND BESTEHENDE BEWERTUNGSUNSICHERHEITEN

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Fair-Value-Hierarchiestufen, entsprechend den für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren. Aufgrund diverser in die Immobilienbewertung einfließender Parameter, die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtet werden können, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (siehe unten stehende Tabelle zu bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren).

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige werden in folgende, nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien) sowie Sonstige Nicht-Kernländer. Für 2016R wird auch noch die Ländergruppe Russland (aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau, siehe 2.4) dargestellt.

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

- > **Büro** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer (Russland nur für 2016R)
- > **Sonstige** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer

Zur Bewertung von Bestandsimmobilien kommt in der Regel die Hardcore-and Top-Slice-Methode zur Anwendung (siehe 4.1.2). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen, am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2017 dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- > Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- > Marktmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- > Ist-Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m<sup>2</sup>, die aufgrund von Vertragsmieten und von gutachterlich geschätzten Neuvermietungen von Leerstandsflächen für das erste Jahr angenommen werden.
- > Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird
- > Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

- > Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren (WAULT): Auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge wird der gewichtete Durchschnitt der noch offenen Restlaufzeiten für die Immobilie insgesamt ermittelt.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit den für das Geschäftsjahr 2016R dargestellten Inputparameter ist nicht gegeben, da im Vorjahr aufgrund der von CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult unterschiedlich verwendeten DCF-Methoden einerseits in der Ausprägung der Term-and-Reversion-Methode und andererseits in der Hardcore-and-Top-Slice-Methode die Inputparameter nach der Term-and-Reversion Methode dargestellt wurden. Die Rechenlogik der Hardcore-and-Top-Slice-Methode ist der Logik der Term-and-Reversion-Methode ähnlich. Bei der Term-and-Reversion-Methode werden für bestehende Mietverträge die aktuellen Reinerträge bis zum Ende der Vertragslaufzeit und im Anschluss marktmäßige Reinerträge über einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert (term). Für den Zeitraum danach wird der stabilisierte Nettoreinertrag für die Bestimmung der ewigen Rente (reversion), die mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert und ebenfalls auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert wird, verwendet.

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden für die Abzinsung der aktuellen Reinerträge (Diskontierungszinssatz) und die Kapitalisierung der ewigen Rente (Exit Yield) unterschiedliche Zinssätze verwendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerte der Gutachter. Die für das Geschäftsjahr 2016R verwendeten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- > Vermietbare Fläche in m<sup>2</sup>: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- > Miete pro m<sup>2</sup> pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m<sup>2</sup>, die aufgrund von Vertragsmieten und von gutachterlich geschätzten Neuvermietungen von Leerstandsflächen für das erste Jahr angenommen wird
- > Diskontierungszinssatz in %: Zinssatz, mit dem die Cashflows der ersten 10 Jahre (Detailplanungsperiode) diskontiert werden
- > Exit Yield in %: Zinssatz, mit dem der ab dem 11. Jahr geplante Cashflow bei der Berechnung der ewigen Rente kapitalisiert wird
- > Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.8), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorliegen.

Büro		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %	
2017							
	West	Min	2.252	7,64	4,56	3,55	0,00
		Max	66.716	20,37	19,16	5,85	34,48
		Gewichteter Durchschnitt	15.824	13,41	13,38	4,74	5,73
	Median	9.280	12,96	13,45	4,80	3,52	
CEE	Min	1.437	8,61	8,15	5,25	0,00	
	Max	57.724	17,47	17,53	9,75	37,31	
	Gewichteter Durchschnitt	16.580	12,62	12,21	7,89	9,12	
	Median	14.307	12,12	11,91	8,00	6,40	
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26	
	Max	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26	
	Gewichteter Durchschnitt	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26	
	Median	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26	

Einzelhandel						
2017		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.174	5,22	4,86	4,95	0,00
	Max	9.495	12,98	13,91	8,00	10,02
	Gewichteter Durchschnitt	4.723	10,79	11,18	5,79	1,97
	Median	4.379	11,14	11,73	5,78	0,00
CEE	Min	1.380	5,10	5,71	6,50	0,00
	Max	62.959	18,75	21,55	9,50	24,19
	Gewichteter Durchschnitt	11.346	9,70	9,92	7,68	2,93
	Median	8.203	8,96	9,39	7,75	0,00
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	7,11	7,23	7,40	0,00
	Max	13.109	11,80	13,99	9,00	26,85
	Gewichteter Durchschnitt	6.600	9,99	10,68	8,33	2,29
	Median	5.755	10,11	10,82	7,73	0,00

## Büro

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

## Einzelhandel

2016R		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	1.372	2,48	6,36	4,90	0,00
	Max	24.677	13,56	9,85	9,00	83,50
	Gewichteter Durchschnitt	5.802	10,93	7,97	6,54	26,53
	Median	4.326	11,97	7,23	5,73	0,00
CEE	Min	1.380	5,34	7,40	6,25	0,00
	Max	63.018	19,95	11,25	9,25	26,76
	Gewichteter Durchschnitt	11.783	12,06	9,19	7,97	4,88
	Median	6.843	9,65	9,00	8,25	0,05
Russland <sup>1</sup>	Min	9.046	18,19	12,50	10,75	3,61
	Max	168.400	45,47	14,25	12,00	24,91
	Gewichteter Durchschnitt	55.651	34,36	12,95	11,05	13,54
	Median	25.173	36,69	13,75	12,00	12,70
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	7,25	8,30	7,80	0,00
	Max	13.109	14,37	9,25	9,25	22,76
	Gewichteter Durchschnitt	6.206	10,02	8,84	8,57	2,06
	Median	5.424	10,60	8,55	8,05	0,00

1 aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau

Sonstige

2016R		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Diskontierungs zinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	597	15,50	5,69	4,00	29,56
	Max	597	15,50	5,69	4,00	29,56
	Gewichteter Durchschnitt	597	15,50	5,69	4,00	29,56
	Median	597	15,50	5,69	4,00	29,56

Eine Erhöhung der Miete pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes (2016R: Diskontierungszinssatzes oder Exit Yield) oder der Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Inputfaktoren zu dessen Erhöhung.

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

Büro 2017		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
West	Min	4.256	664,94
	Max	8.723	792,16
	Gewichteter Durchschnitt	6.490	750,44
	Median	6.490	728,55
CEE	Min	2.162	124,52
	Max	214.576	529,84
	Gewichteter Durchschnitt	65.577	172,85
	Median	22.785	383,97
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	68.896	61,31
	Max	68.896	61,31
	Gewichteter Durchschnitt	68.896	61,31
	Median	68.896	61,31

Einzelhandel 2017		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
CEE	Min	17.905	22,79
	Max	126.500	197,11
	Gewichteter Durchschnitt	64.341	66,19
	Median	52.948	54,88
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	30.000	42,00
	Max	30.000	42,00
	Gewichteter Durchschnitt	30.000	42,00
	Median	30.000	42,00

Sonstige 2017		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup> in EUR
CEE	Min	2.686	13,02
	Max	210.034	434,28
	Gewichteter Durchschnitt	39.903	132,19
	Median	24.193	149,95
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	6.632	116,11
	Max	196.671	1.319,36
	Gewichteter Durchschnitt	48.513	160,20
	Median	9.572	142,03

<b>Büro 2016R</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
West	Min	450	657,89
	Max	14.352	14.437,09
	Gewichteter Durchschnitt	5.454	5.849,44
	Median	3.656	6.231,82
CEE	Min	2.162	124,52
	Max	214.576	4.998,87
	Gewichteter Durchschnitt	35.490	396,90
	Median	15.850	592,83
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	68.896	66,19
	Max	68.896	66,19
	Gewichteter Durchschnitt	68.896	66,19
	Median	68.896	66,19

<b>Einzelhandel 2016R</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
CEE	Min	17.905	24,73
	Max	126.500	197,11
	Gewichteter Durchschnitt	65.508	71,80
	Median	61.664	55,02
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	14.100	42,00
	Max	30.000	278,01
	Gewichteter Durchschnitt	22.050	117,46
	Median	22.050	160,01

Im Geschäftsjahr 2016R ist in der Klasse Sonstige Nicht-Kernländer eine in Entwicklung befindliche russische Einzelhandelsimmobilie (Grundstück) enthalten, die erst im Geschäftsjahr 2017 im Zuge der geführten Vertragsverhandlungen dem aufgegebenen Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau zuzuordnen war.

<b>Sonstige 2016R</b>		<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>Preis pro m<sup>2</sup> in EUR</b>
West	Min	3.084	4.377,43
	Max	4.267	4.804,31
	Gewichteter Durchschnitt	3.676	4.625,22
	Median	3.676	4.590,87
CEE	Min	2.686	13,02
	Max	210.034	599,72
	Gewichteter Durchschnitt	34.229	131,51
	Median	24.193	140,74
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	6.632	8,06
	Max	196.671	1.378,17
	Gewichteter Durchschnitt	62.659	100,43
	Median	22.651	131,69

Eine Erhöhung des Preises pro m<sup>2</sup> würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m<sup>2</sup> zu dessen Verringerung.

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

**Büro**

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
<b>Stand zum 1. Mai 2016</b>	<b>1.016.428</b>	<b>1.302.694</b>	<b>0</b>	<b>34.776</b>	<b>2.353.898</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-63.700	0	0	-63.700
Währungsumrechnung	0	0	0	-282	-282
Zugänge	5.110	2.308	0	0	7.418
Abgänge	-98.630	0	0	0	-98.630
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-1.049	-8.607	0	-1.161	-10.817
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	13.161	-53	0	0	13.108
Umbuchungen	-6.646	31.326	0	127	24.807
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-67.954	0	0	-2.000	-69.954
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>	<b>860.420</b>	<b>1.263.968</b>	<b>0</b>	<b>31.460</b>	<b>2.155.848</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2017</b>	<b>860.420</b>	<b>1.263.968</b>	<b>0</b>	<b>31.460</b>	<b>2.155.848</b>
Währungsumrechnung	0	0	0	139	139
Zugänge	6.234	13.672	0	0	19.906
Abgänge	-49.566	0	0	0	-49.566
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-9.559	-4.242	0	299	-13.502
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	1.618	0	0	0	1.618
Umbuchungen	40.773	30.902	0	486	72.161
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	83.149	0	0	83.149
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-44.550	0	0	0	-44.550
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>805.370</b>	<b>1.387.449</b>	<b>0</b>	<b>32.384</b>	<b>2.225.203</b>

## Einzelhandel

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
<b>Stand zum 1. Mai 2016</b>	<b>212.650</b>	<b>1.046.140</b>	<b>1.118.779</b>	<b>69.650</b>	<b>2.447.219</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	0	-3.813	-3.813
Währungsumrechnung	0	0	146.989	380	147.369
Zugänge	381	7.696	1.730	2.813	12.620
Abgänge	-14.761	-1.382	0	0	-16.143
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-13.134	3.638	-242.292	1.984	-249.804
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-2.603	-350	0	-1.833	-4.786
Umbuchungen	187	3.011	-1.156	13.049	15.091
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-71.820	-8.623	-1.024.050	0	-1.104.493
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>	<b>110.900</b>	<b>1.050.130</b>	<b>0</b>	<b>82.230</b>	<b>1.243.260</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2017</b>	<b>110.900</b>	<b>1.050.130</b>	<b>0</b>	<b>82.230</b>	<b>1.243.260</b>
Währungsumrechnung	0	0	0	1.309	1.309
Zugänge	1.985	92.871	0	1.748	96.604
Abgänge	-10.145	-290	0	-24	-10.459
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	2.238	21.154	0	-1.184	22.208
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-805	30	0	0	-775
Umbuchungen	2.587	28.458	0	10.547	41.592
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	4.000	0	0	0	4.000
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-1.890	0	-3.224	-5.114
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>110.760</b>	<b>1.190.463</b>	<b>0</b>	<b>91.402</b>	<b>1.392.625</b>

## Sonstige

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
<b>Stand zum 1. Mai 2016</b>	<b>23.181</b>	<b>133.257</b>	<b>0</b>	<b>4.290</b>	<b>160.728</b>
Währungsumrechnung	0	0	0	57	57
Zugänge	15	1.590	0	0	1.605
Abgänge	-6.910	-13.151	0	0	-20.061
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-3.690	62	0	-357	-3.985
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-450	-2.133	0	0	-2.583
Umbuchungen	6.628	-3.628	0	0	3.000
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-6.490	0	0	0	-6.490
<b>Stand zum 31. Dezember 2016</b>	<b>12.284</b>	<b>115.997</b>	<b>0</b>	<b>3.990</b>	<b>132.271</b>
<b>Stand zum 1. Jänner 2017</b>	<b>12.284</b>	<b>115.997</b>	<b>0</b>	<b>3.990</b>	<b>132.271</b>
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	0	-2.428	-2.428
Währungsumrechnung	0	0	0	-359	-359
Zugänge	33	0	0	0	33
Abgänge	-25.045	-14.180	0	0	-39.225
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	76	96	0	219	391
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-3.220	-632	0	-172	-4.024
Umbuchungen	22.842	5.440	0	0	28.282
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-3.250	0	0	-3.250
<b>Stand zum 31. Dezember 2017</b>	<b>6.970</b>	<b>103.471</b>	<b>0</b>	<b>1.250</b>	<b>111.691</b>

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

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

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Büro	805.370	860.420
Einzelhandel	110.760	110.900
Sonstige	6.970	12.284
<b>Summe West</b>	<b>923.100</b>	<b>983.604</b>
Büro	1.387.449	1.263.968
Einzelhandel	1.190.463	1.050.130
Sonstige	103.471	115.997
<b>Summe CEE</b>	<b>2.681.383</b>	<b>2.430.095</b>
Büro	32.384	31.460
Einzelhandel	91.402	82.230
Sonstige	1.250	3.990
<b>Summe Sonstige Nicht-Kernländer</b>	<b>125.036</b>	<b>117.680</b>
<b>Summe (Konzernbilanzwert)</b>	<b>3.729.519</b>	<b>3.531.379</b>

#### Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

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

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2017 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2017					Mieterlöse
Zinssatz <sup>1</sup>	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	3,5%	6,6%	9,7%	12,7%	15,8%
Δ -25 Basispunkte	-1,2%	1,7%	4,6%	7,5%	10,5%
Δ 0 Basispunkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +25 Basispunkte	-9,6%	-6,9%	-4,2%	-1,5%	1,2%
Δ +50 Basispunkte	-13,3%	-10,7%	-8,1%	-5,5%	-2,9%

<sup>1</sup> Kapitalisierungszinssatz

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 7,5%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2017					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0 %-Punkte	-3,6%	-0,8%	2,0%	4,8%	7,6%
Δ -2,5 %-Punkte	-4,6%	-1,8%	1,0%	3,9%	6,7%
Δ 0,0 %-Punkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +2,5 %-Punkte	-7,6%	-4,8%	-2,0%	0,8%	3,7%
Δ +5,0 %-Punkte	-9,5%	-6,7%	-3,9%	-1,1%	1,7%

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5 Prozentpunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert um 3,9%.

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

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

<sup>1</sup> Kapitalisierungszinssatz

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

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, wobei die jeweils gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2017 beträgt EUR 3.729,5 Mio. (31.12.2016: EUR 3.531,4 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 31. Dezember 2017 beträgt EUR 2.040,5 Mio. (31.12.2016: EUR 2.046,9 Mio.) bzw. 54,7% (31.12.2016: 61,9%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegt sich der Kapitalisierungszinssatz (2016R: Diskontierungszinssatz bzw. Exit Yield), der von den Gutachtern bei der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2017 verwendet wurde, in einer Spanne zwischen 3,8% und 8,8% (31.12.2016: 3,9% und 10,5%). Am höchsten sind im Geschäftsjahr 2017 dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,8%; am niedrigsten sind jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,8% und 4,8%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 10,5%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,9% und 7,7%.

Neben den zuvor genannten bewertungsrelevanten Inputparametern wirken auch Veränderungen der Wechselkurse ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien. Da jedoch seit dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Russland die funktionale Währung in sämtlichen Kernländern der Euro ist und nur noch in einigen wenigen Nicht-Kernländern die funktionale Währung nicht der Euro ist, resultiert aus der Veränderung der Wechselkurse kein wesentlicher Bewertungseffekt mehr auf das Immobilienvermögen; und daher wird für diesen Inputparameter keine Sensitivitätsanalyse mehr durchgeführt.

#### 4.1.4 KONZENTRATIONSRISIKO

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleich gelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. Die IMMOFINANZ verfügt über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmieterlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,0% (siehe auch 3.5.).

Durch das am 6. Dezember 2017 stattgefundenene Closing des Verkaufs des Einzelhandelsportfolios Moskau (siehe 2.4) hat sich das regionale Konzentrationsrisiko für die IMMOFINANZ deutlich reduziert.

## 4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

In Bau befindliches Immobilienvermögen umfasst sowohl in Entwicklung befindliche Immobilien als auch Bestandsimmobilien, die in Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (redevelopment, refurbishment) im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht die IMMOFINANZ die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Stockwerke, der Allgemeinflächen oder der gesamten Immobilie, um Schäden zu beseitigen und/oder den Immobilienstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es hierbei um die Werterhaltung der Bausubstanz und/oder die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine Sanierung geht über die übliche Instandhaltung und Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen einer Sanierung sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad. Liegt ein Investitionsvolumen von mindestens 10% des aktuellen beizulegenden Zeitwerts und ein bereits auf unter 50% herabgeminderter Vermietungsgrad vor, ist ein Sanierungsfall gegeben.

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die IMMOFINANZ das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gewählt hat (siehe 1.2), erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen.

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2017	2016R
<b>Anfangsbestand</b>	<b>379.036</b>	<b>410.043</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-19.083	0
Währungsänderungen	262	-40
Zugänge	159.466	100.080
Abgänge	-10.900	-10.845
Neubewertung	23.073	4.517
Umbuchungen	-130.230	-50.379
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	44.181	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-41.741	-74.340
<b>Endbestand</b>	<b>404.064</b>	<b>379.036</b>

Die Zugänge betreffen insbesondere die deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus*, *FLOAT* und *Cluster Produktionstechnik* sowie *VIVO! Krosno* in Polen.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 56,9 Mio. (2016R: EUR 10,0 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR -190,8 Mio. (2016R: EUR -43,9 Mio.). Des Weiteren sind in den Umbuchungen im Geschäftsjahr 2016R auch Übertragungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in die Immobilienvorräte i.H.v. EUR 19,7 Mio. enthalten.

In den Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind ausschließlich vier Immobilien des Warschauer *EMPARK Mokotów Business Park* (siehe 4.8) enthalten, für die das Management von der bisherigen Veräußerungsabsicht abgegangen ist, um diese einem Refurbishment zu unterziehen.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft eine österreichische Immobilie der Assetklasse Sonstige, zwei deutsche Bürogebäude des *Gerling Quartiers* sowie eine polnische Einzelhandelsimmobilie.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien die in Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die

Bewertung nach der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (developer profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomieterlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Kapitalisierungszinssätze (2016R: Exit Yields) zwischen 3,6% und 9,8% (2016R: 3,75% und 8,75%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 4,7% und 10,8% (2016R: 6,4% und 13,7%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 6,4 Mio. und EUR 198,1 Mio. (2016R: EUR 3,6 Mio. und EUR 194,1 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 1,6 Mio. und EUR 54,3 Mio. (2016R: EUR 1,4 Mio. und EUR 84,3 Mio.).

Der Buchwert der zum 31. Dezember 2017 ausgewiesenen in Bau befindlichen Immobilien entfällt zu 72,7% (31.12.2016: 62,7%) auf Projektentwicklungen in Deutschland.

Zu weiteren bewertungsrelevanten Inputparametern sowie bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung siehe 4.1.3.

## 4.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

### 4.3.1 ZUSAMMENSETZUNG IMMATERIELLER VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der Firmenwerte und sonstigen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Firmenwerte	24.848	25.713
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	208	242
<b>Summe</b>	<b>25.056</b>	<b>25.955</b>

### 4.3.2 FIRMENWERTE

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2017	2016R
<b>Anfangsbestand der Anschaffungskosten</b>	<b>1.018.676</b>	<b>1.139.524</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	71.898	-26.286
Währungsänderungen	11.064	17.325
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-111.887
<b>Endbestand der Anschaffungskosten</b>	<b>1.101.638</b>	<b>1.018.676</b>
<b>Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen</b>	<b>-992.963</b>	<b>-1.035.440</b>
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-71.898	24.087
Währungsänderungen	-11.062	-7.500
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich (siehe 5.7.2)	-867	-2.063
Wertminderungen in aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	-18.712
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	46.665
<b>Endbestand der kumulierten Abschreibungen</b>	<b>-1.076.790</b>	<b>-992.963</b>
<b>Buchwert zum Bilanzstichtag</b>	<b>24.848</b>	<b>25.713</b>

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und keinen anderen Erwerb verwirklicht (siehe 2.2.2), entstehen regelmäßig Firmenwerte (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese Firmenwerte sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Da in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können, ermittelt die IMMOFINANZ den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt jeweils eine zusammengefasste Darstellung nach Segmenten.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird somit durch die gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien, durch jenen Teil der latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, und durch die Transaktionskosten bestimmt. Ist die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde liegt, so strukturiert, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern – dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall –, so wäre dieser Posten implizit in die Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert zu berücksichtigen. Die Erfahrung aus den Transaktionen der jüngeren Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei der Preisfindung im Verhandlungswege zumeist zu einer Teilung der latenten Steuerschulden im Verhältnis 50:50 zwischen Verkäufer und Käufer kommt. Sofern in einem regionalen Immobilienmarkt nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Veräußerungen in Share Deals realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die latenten Steuerschulden vollumfänglich beim Verkäufer schlagend werden; Firmenwerte wären diesfalls als nicht werthaltig anzusehen.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern gegenübergestellt. Die Einbeziehung der latenten Steuern erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags berücksichtigt worden sind.

Zu den Ausführungen zur Immobilienbewertung und den dabei maßgeblichen Schätzunsicherheiten siehe 4.1.2 und 4.1.3. Die Veräußerungskosten werden bei der IMMOFINANZ in Abhängigkeit vom jeweiligen Immobilienwert mit 0,5% bis 2,0% angenommen und resultieren vor allem aus den Vermarktungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

In der Folge werden, nach Segmenten zusammengefasst, die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter für firmenwerttragende Immobilien dargestellt:

Segment		Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Marktmiete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m <sup>2</sup> pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.264	15,99	16,12	6,85	0,00
	Max	21.264	15,99	16,12	6,85	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	21.264	15,99	16,12	6,85	0,00
	Median	21.264	15,99	16,12	6,85	0,00
Tschechien	Min	4.250	7,55	7,36	5,75	0,00
	Max	34.948	14,85	14,45	8,25	22,94
	Gewichteter Durchschnitt	12.015	9,57	9,73	7,12	4,27
	Median	6.280	8,60	8,92	7,25	0,00
Slowakei	Min	4.416	8,12	9,25	7,50	0,00
	Max	6.808	9,62	13,17	9,25	13,26
	Gewichteter Durchschnitt	5.863	8,81	10,67	8,17	4,42
	Median	6.366	8,70	9,59	7,75	0,00
Ungarn	Min	7.210	9,78	9,29	7,50	0,00
	Max	38.684	13,49	12,19	8,25	11,84
	Gewichteter Durchschnitt	19.918	11,62	10,85	7,85	4,12
	Median	10.060	11,84	10,65	8,00	1,30
Rumänien	Min	16.640	8,89	8,69	7,50	0,00
	Max	62.959	17,46	17,43	8,60	3,81
	Gewichteter Durchschnitt	30.925	14,51	13,47	8,07	0,79
	Median	20.923	15,85	13,46	8,00	0,00
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	5.062	7,11	7,23	7,50	0,00
	Max	15.887	11,59	11,25	7,70	26,85
	Gewichteter Durchschnitt	11.116	9,21	9,04	7,58	9,04
	Median	12.397	8,92	8,64	7,55	0,26

In der folgenden Tabelle werden, nach Segmenten zusammengefasst, jene zahlungsmittelgenerierenden Einheiten dargestellt, bei denen die Werthaltigkeitstests im Geschäftsjahr 2017 zu einer Abschreibung des Firmenwerts führten.

Werte in TEUR	Rumänien	Polen	Tschechien	Slowakei	Sonstige	Summe
<b>Erzielbarer Betrag wertgeminderter zahlungsmittelgenerierender Einheiten</b>	<b>41.691</b>	<b>99.583</b>	<b>43.938</b>	<b>5.453</b>	<b>25.865</b>	<b>216.530</b>
Firmenwert	1.819	554	573	121	392	3.459
Immobilienvermögen	44.390	100.540	45.270	5.720	26.750	222.670
Passive latente Steuern	-4.510	-909	-1.673	-363	-1.230	-8.685
<b>Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten</b>	<b>41.699</b>	<b>100.185</b>	<b>44.170</b>	<b>5.478</b>	<b>25.912</b>	<b>217.444</b>
<b>Wertminderung</b>	<b>-8</b>	<b>-554</b>	<b>-233</b>	<b>-25</b>	<b>-47</b>	<b>-867</b>

Für die anderen firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests im Geschäftsjahr 2017 keinen Wertminderungsbedarf.

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Firmenwertabschreibungen“ erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios und durch die Veränderung der annahmegemäß schlagend werdenden latenten Steuern bedingt. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

## 4.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

### 4.4.1 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Das bedeutendste Gemeinschaftsunternehmen der IMMOFINANZ ist die NP Investments a.s. mit Sitz in Prag. Dieses Gemeinschaftsunternehmen ist Eigentümer des Büro- und Einkaufszentrums *Na Příkopě* in der Prager Innenstadt.

Was die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betrifft, so bestehen für gemeinsame Vereinbarungen typische Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung der Anteile in Form von Vorkaufs- bzw. Aufgriffsrechten und Mitverkaufsrechten bzw. Mitveräußerungspflichten. Derartige Beschränkungen bestehen u.a. bei der NP Investments a.s. und der IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an der BUWON s.r.o und an der CFE Immobilienentwicklungs GmbH veräußert sowie die VTI Varna Trade Invest OOD liquidiert. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind daher Abgangs- und Liquidationsergebnisse i.H.v. EUR -0,1 Mio. enthalten.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für Gemeinschaftsunternehmen dar – inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen.

Werte in TEUR	NP Investments a.s. 31.12.2017	Sonstige 31.12.2017	Summe 31.12.2017
Langfristiges Vermögen	93.899	2.213	96.112
Davon Immobilienvermögen	89.970	1.710	91.680
Kurzfristiges Vermögen	1.837	561	2.398
Davon liquide Mittel	676	499	1.175
Langfristige Verbindlichkeiten	97.816	8.306	106.122
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	56.486	0	56.486
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.870	3.157	6.027
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.557	0	1.557
<b>Eigenkapital</b>	<b>-4.950</b>	<b>-8.689</b>	<b>-13.639</b>
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungunternehmens	-2.475	-6.041	-8.516
Sonstige Anpassungen	2.475	6.106	8.581
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2017</b>	<b>0</b>	<b>65</b>	<b>65</b>
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	-39	-39
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2017	0	-48	-48
	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
Mieterlöse	3.528	126	3.654
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	493	0	493
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.021</b>	<b>126</b>	<b>4.147</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>5.026</b>	<b>-725</b>	<b>4.301</b>
Davon Zinserträge	97	1	98
Davon Zinsaufwand	-3.700	-487	-4.187
Davon Ertragsteuern	-1.200	142	-1.058
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	5.026	-725	4.301
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	149	-502	-353
Sonstige Anpassungen	2.364	-110	2.254
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>2.513</b>	<b>-612</b>	<b>1.901</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-298</b>	<b>320</b>	<b>22</b>
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	-298	320	22
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-149	193	44
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten in den Gewinn oder Verlust	0	-37	-37
Sonstige Anpassungen	0	193	193
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>4.728</b>	<b>-405</b>	<b>4.323</b>
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	4.728	-405	4.323
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>2.364</b>	<b>-419</b>	<b>1.945</b>
Sonstige Anpassungen	-2.364	419	-1.945
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>0</b>	<b>-17.700</b>	<b>-17.700</b>

	NP Investments a.s.	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	87.201	17.422	104.623
Davon Immobilienvermögen	83.080	14.200	97.280
Kurzfristiges Vermögen	1.304	33.478	34.782
Davon liquide Mittel	621	2.587	3.208
Langfristige Verbindlichkeiten	64.570	27.171	91.741
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	58.033	4.147	62.180
Kurzfristige Verbindlichkeiten	33.612	7.891	41.503
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.489	552	2.041
<b>Eigenkapital</b>	<b>-9.677</b>	<b>15.838</b>	<b>6.161</b>
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungunternehmens	-4.839	11.814	6.975
Sonstige Anpassungen	4.839	7.410	12.249
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2016</b>	<b>0</b>	<b>19.224</b>	<b>19.224</b>
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	-8	-8
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2016	0	-8	-8
	<b>2016R</b>	<b>2016R</b>	<b>2016R</b>
Mieterlöse	2.189	1.012	3.201
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	220	0	220
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.409</b>	<b>1.012</b>	<b>3.421</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.014</b>	<b>5.768</b>	<b>11.782</b>
Davon Zinserträge	54	459	513
Davon Zinsaufwand	-3.060	-675	-3.735
Davon Ertragsteuern	60	-670	-610
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	6.014	5.768	11.782
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	5	1.982	1.987
Sonstige Anpassungen	3.002	-1.823	1.179
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>3.007</b>	<b>159</b>	<b>3.166</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-9</b>	<b>3.443</b>	<b>3.434</b>
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	-9	3.443	3.434
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-5	1.098	1.093
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten in den Gewinn oder Verlust	0	762	762
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>6.005</b>	<b>9.211</b>	<b>15.216</b>
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	6.005	9.211	15.216
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>3.002</b>	<b>2.021</b>	<b>5.023</b>
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4.4.2 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2017 ist die CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) das bedeutendste assoziierte Unternehmen der IMMOFINANZ. Die CA Immo Gruppe mit Sitz in Wien ist ein international tätiger Immobilienkonzern, der Büro-, Hotel-, Geschäfts-, Logistik- und Wohnimmobilien in Österreich, Deutschland und Osteuropa entwickelt, besitzt und bewirtschaftet. Die Aktien der CA Immo notieren an der Wiener Börse. Seit 2. August 2016 hält IMMOFINANZ 25.690.163 Stück Inhaberaktien, was einem Kapitalanteil von 26% entspricht, sowie 4 vinkulierte Namensaktien (Golden Shares) an der CA Immo. Gemäß IFRS 10.8 sind sämtliche Fakten und Umstände, die Beherrschung über ein Unternehmen vermitteln, laufend daraufhin zu beurteilen, ob Beherrschung vorliegt. Gemäß IFRS 10.B42 sind dabei unter anderem der Umfang des Stimmrechtsanteils im Verhältnis zu anderen Gesellschaftern, Rechte aus anderen vertraglichen Vereinbarungen und sonstige zusätzliche Umstände, die auf das Vorliegen von Beherrschung hindeuten können, zu berücksichtigen. Bei den der IMMOFINANZ an der CA Immo zustehenden Rechten sind insbesondere die aus den Namensaktien resultierenden Rechte zu berücksichtigen.

Aufgrund der von der IMMOFINANZ gehaltenen Inhaberaktien verfügt die IMMOFINANZ als größter Einzelaktionär über einen signifikanten Stimmrechtsanteil. Die Analyse der Aktionärspräsenz in den ordentlichen Hauptversammlungen der letzten Jahre zeigt (mit einer Ausnahme im Jahr 2016) eine stetig steigende Quote der in der Hauptversammlung anwesenden Aktionäre. In der ersten Hauptversammlung der CA Immo nach dem am 2. August 2016 stattgefundenen Closings des Aktienerwerbs, der 30. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2017, vermittelte der 26%-Anteil der IMMOFINANZ aufgrund des bestehenden Präsenz-Quorums keine Präsenzmehrheit. Die Analyse der Aktionärsstruktur der CA Immo zeigt einen gestiegenen Anteil institutioneller Investoren und einen Rückgang privater Aktionäre, und damit verbunden, eine Konzentration auf weniger Aktionäre. Vor dem Hintergrund dieser objektiven Umstände gelangte das Management der IMMOFINANZ im Herbst 2016 zur Schlussfolgerung, dass aufgrund des Stimmrechtsanteils keine De-facto-Beherrschung der CA Immo vorlag und bis dato auch nicht vorliegt.

Gemäß IFRS 10 sind auch sonstige Rechte und Umstände, im gegebenen Zusammenhang vor allem aufgrund der Golden Shares zu berücksichtigen. Durch die Golden Shares steht der IMMOFINANZ das Recht zur Entsendung von bis zu vier Kapitalvertretern in den Aufsichtsrat der CA Immo zu. IMMOFINANZ hat zum 31. Dezember 2017 aufgrund dieses Rechts zwei (von insgesamt zehn) Kapitalvertreter in den Aufsichtsrat der CA Immo entsandt. Auch bei Entsendung weiterer zwei Kapitalvertreter durch IMMOFINANZ ergäbe sich kein ausreichender Einfluss, um auf diesem Wege Verfügungsgewalt über die CA Immo auszuüben.

Im Ergebnis führen daher die der IMMOFINANZ an der CA Immo zustehenden Rechte und sonstigen Umstände sowohl einzeln als auch in Summe betrachtet nicht zu Beherrschung, wohl aber zu einem maßgeblichen Einfluss über die CA Immo Gruppe. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt daher nach der Equity-Methode. Die CA Immo Gruppe wird seit dem Erwerbszeitpunkt phasengleich in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen. Neben dem anteiligen Periodenergebnis der CA Immo Gruppe wird auch die Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der Kaufpreisallokation im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfasst.

In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für die Bilanzierungseinheit (unit of account) des Aktienpakets aus Inhaber- und vinkulierten Namensaktien war eine Ermessensentscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zu treffen. Die IFRS enthalten für derartige Bewertungsobjekte keine expliziten Regeln zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Das Management der IMMOFINANZ hat sich entschieden, die Bewertungen möglichst „marktnahe“ durchzuführen. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum 31. Dezember 2017 gebildete Börsenkurs. Neben einem Paketzuschlag war hierbei zu berücksichtigen, dass durch die genannten Golden Shares eine Disparität von Stimmrechten (voting rights) und vertraglichen Rechten auf den Bezug von Cashflows (cash flow rights) vorliegt, die sich in einer höheren Renditeforderung der Eigenkapitalgeber und damit in höheren Eigenkapitalkosten niederschlägt. Die Berücksichtigung von Zuschlägen gemäß IFRS 13 ist dann zulässig, wenn sie die ökonomischen Charakteristika des Bewertungsobjekts reflektieren, hypothetische Erwerber diese Zuschläge bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würden und die Berücksichtigung von Zuschlägen der Bilanzierungseinheit – dies ist hier die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der CA Immo Gruppe – nicht widerspricht. Vor diesem Hintergrund waren bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts entsprechende Zuschläge für die Golden Shares sowie für die Größe des Kapitalanteils i.H.v. insgesamt 23,7% (31.12.2016: 22,4%) auf den Börsenkurs i.H.v. EUR 25,81 je Aktie (31.12.2016: EUR 17,47 je Aktie) zu berücksichtigen. Der Zuschlag für die Golden Shares wurde mithilfe eines Dividendendiskontierungsmodells (dividend discount model, DDM) unter der Berücksichtigung synthetischer Eigenkapitalkosten ermittelt. Der Zuschlag für die Größe des Kapitalanteils wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilsverwerbe an

europäischen Immobilienunternehmen in den Jahren 2009 bis 2017) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Die Bewertung wurde abschließend u.a. durch Analysen von Preisabschlägen zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) in Kapitalmarkttransaktionen und durch Analysen von Bid Premia plausibilisiert. Da der beizulegende Zeitwert letzten Endes aus beobachtbaren und nicht beobachtbaren Daten abgeleitet wird, ist dieser gemäß IFRS 13 in die Stufe 3 einzuordnen.

Zum 31. Dezember 2017 beträgt der so ermittelte erzielbare Betrag – er entspricht dem beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 820,3 Mio. (31.12.2016: EUR 549,5 Mio.) abzüglich geschätzter Veräußerungskosten i.H.v. 1,75% – EUR 806,0 Mio. (31.12.2016: EUR 539,9 Mio.). Der erzielbare Betrag liegt somit über den fortgeschriebenen Anschaffungskosten i.H.v. EUR 682,0 Mio.; Letztere entsprechen dem Buchwert zum 31. Dezember 2017. Der Buchkurs der Beteiligung an der CA Immo Gruppe zum 31. Dezember 2017 beträgt damit EUR 26,55 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 das Geschäftsjahr 2017 (inkl. Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der Kaufpreisallokation) eine Wertaufholung i.H.v. EUR 91,9 Mio. (siehe 5.8) zu erfassen.

Im ersten Quartal 2017 zählte die BUWOG AG noch zu den bedeutendsten assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ. Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 führte die IMMOFINANZ eine incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.12) 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 belief sich auf 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. Die von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der BUWOG AG werden seither unter den sonstigen Wertpapieren (siehe 4.6) ausgewiesen. Anlässlich der Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode waren die verbliebenen Aktien zum beizulegenden Zeitwert (Schlusskurs an der Wiener Börse am 6. März 2017: EUR 23,23 pro Aktie) zu bewerten und in die sonstigen finanziellen Vermögenswerte umzugliedern. Das entsprechende Ergebnis i.H.v. EUR 25,9 Mio. wurde im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erfasst.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ dar. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind. Was die Beteiligung an der CA Immo Gruppe betrifft, so beziehen sich die sonstigen Anpassungen auf die Bestände an eigenen Aktien, Wertminderungen sowie auf fortgeschriebene Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilerwerbs bei der (vorläufigen) Kaufpreisallokation aufgedeckt wurden. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der CA Immo Gruppe ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilerwerbs aufgedeckt wurden, i.H.v. EUR - 0,3 Mio. (2016R: EUR 1,2 Mio.) enthalten.

	CA Immo Gruppe	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Langfristiges Vermögen	4.047.393	34.735	4.082.128
Davon Immobilienvermögen	3.155.677	19.924	3.175.601
Kurzfristiges Vermögen	721.259	15.399	736.658
Davon Immobilienvorräte	79.317	0	79.317
Langfristige Verbindlichkeiten	2.067.555	45.662	2.113.217
Kurzfristige Verbindlichkeiten	302.588	12.165	314.753
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.398.509</b>	<b>-7.693</b>	<b>2.390.816</b>
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	51	0	51
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	2.398.458	-7.693	2.390.765
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	623.599	-2.815	620.784
Sonstige Anpassungen	58.408	6.727	65.135
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2017</b>	<b>682.007</b>	<b>3.912</b>	<b>685.919</b>
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	-245	-245
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2017	0	-2.609	-2.609
	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>
Mieterlöse	180.281	925	181.206
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	51.263	22.962	74.225
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>231.544</b>	<b>23.887</b>	<b>255.431</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>234.859</b>	<b>204</b>	<b>235.063</b>
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	5	0	5
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	234.854	204	235.058
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	61.820	911	62.731
Sonstige Anpassungen	91.550	-1	91.549
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>153.370</b>	<b>910</b>	<b>154.280</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>23.782</b>	<b>0</b>	<b>23.782</b>
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	23.782	0	23.782
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	5.440	0	5.440
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>258.641</b>	<b>204</b>	<b>258.845</b>
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	5	0	5
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	258.636	204	258.840
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>158.810</b>	<b>910</b>	<b>159.720</b>
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>-16.699</b>	<b>-1.666</b>	<b>-18.365</b>

	CA Immo Gruppe <sup>1</sup>	BUWOG Gruppe <sup>2</sup>	Bulreal EAD	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	3.659.806	4.055.034	0	35.553	7.750.393
Davon Immobilienvermögen	2.923.676	3.968.104	0	19.770	6.911.550
Kurzfristiges Vermögen	649.332	857.884	0	13.122	1.520.338
Davon Immobilienvorräte	34.147	313.597	0	0	347.744
Langfristige Verbindlichkeiten	1.753.026	2.422.903	0	44.097	4.220.026
Kurzfristige Verbindlichkeiten	351.571	714.391	0	9.242	1.075.204
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.204.541</b>	<b>1.775.624</b>	<b>0</b>	<b>-4.664</b>	<b>3.975.501</b>
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	46	15.576	0	0	15.622
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	2.204.495	1.760.048	0	-4.664	3.959.879
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	573.169	176.022	0	-1.896	747.295
Sonstige Anpassungen	-33.273	341	0	5.667	-27.265
<b>Buchwert zum 31. Dezember 2016</b>	<b>539.896</b>	<b>176.363</b>	<b>0</b>	<b>3.771</b>	<b>720.030</b>
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	0	0	44	44
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2016	0	0	0	-2.364	-2.364
	<b>2016R</b>	<b>2016R</b>	<b>2016R</b>	<b>2016R</b>	<b>2016R</b>
Mieterlöse	84.261	155.322	3.497	1.090	244.170
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	21.965	83.256	174	19.541	124.936
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>106.226</b>	<b>238.578</b>	<b>3.670</b>	<b>20.632</b>	<b>369.106</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>86.045</b>	<b>222.628</b>	<b>-3.005</b>	<b>-793</b>	<b>304.875</b>
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	7	5.510	0	0	5.517
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	86.038	217.118	-3.005	-793	299.358
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	22.372	35.498	-997	277	57.150
Sonstige Anpassungen	-90.620	260	0	-43	-90.403
<b>Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>-68.248</b>	<b>35.758</b>	<b>-997</b>	<b>234</b>	<b>-33.253</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-2.871</b>	<b>286</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-2.584</b>
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-2.871	286	1	0	-2.584
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-746	82	0	0	-664
<b>Gesamtperiodenergebnis</b>	<b>83.174</b>	<b>222.914</b>	<b>-3.004</b>	<b>-793</b>	<b>302.291</b>
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	7	5.510	0	0	5.517
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	83.167	217.404	-3.004	-793	296.774
<b>Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ</b>	<b>-68.994</b>	<b>35.840</b>	<b>-996</b>	<b>233</b>	<b>-33.917</b>
<b>Erhaltene Dividende</b>	<b>0</b>	<b>6.874</b>	<b>0</b>	<b>294</b>	<b>7.168</b>

1 Die für die CA Immo Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernabschluss der CA Immo Gruppe zum 31. Dezember 2016. Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung umfassen den Zeitraum vom 1. Juli 2016 bis zum 31. Dezember 2016.

2 Die für die BUWOG Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernzwischenabschluss der BUWOG Gruppe zum 31. Oktober 2016. Für die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung wurde das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 ergänzt.

## 4.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Forderungen und sonstige finanzielle Forderungen werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen (loans and receivables, L&R) klassifiziert und zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Nicht finanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden, werden ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

Werte in TEUR	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	18.515	18.493	22	0	15.589	15.529	60	0
Übrige	37.166	36.643	523	0	31.485	29.459	2.026	0
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>55.681</b>	<b>55.136</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>47.074</b>	<b>44.988</b>	<b>2.086</b>	<b>0</b>
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	3.371	3.109	0	262	1.925	223	0	1.702
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	30.184	893	29.172	119	33.740	8.938	24.699	103
<b>Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>33.555</b>	<b>4.002</b>	<b>29.172</b>	<b>381</b>	<b>35.665</b>	<b>9.161</b>	<b>24.699</b>	<b>1.805</b>
Liquide Mittel gesperrt	154.806	97.642	57.164	0	179.585	44.429	135.156	0
Finanzierungen	12.650	892	299	11.459	18.553	1.576	904	16.073
Hausverwaltung	1.651	1.592	19	40	1.560	1.497	19	44
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	10.043	10.043	0	0	42.277	42.277	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	39.924	27.824	12.100	0	38.198	13.740	24.458	0
Übrige	17.798	10.210	7.357	231	20.065	15.295	4.492	278
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>236.872</b>	<b>148.203</b>	<b>76.939</b>	<b>11.730</b>	<b>300.238</b>	<b>118.814</b>	<b>165.029</b>	<b>16.395</b>
Finanzamt	39.029	39.029	0	0	31.213	31.213	0	0
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen</b>	<b>39.029</b>	<b>39.029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>31.213</b>	<b>31.213</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe</b>	<b>365.137</b>	<b>246.370</b>	<b>106.656</b>	<b>12.111</b>	<b>414.190</b>	<b>204.176</b>	<b>191.814</b>	<b>18.200</b>

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen.

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Anteilsverkäufen beinhalten im Wesentlichen die bis 2022 gestundete Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau (siehe 2.4), die zum 31. Dezember 2017 mit dem Barwert i.H.v. EUR 9,5 Mio. angesetzt ist. Weiters sind hier noch eine kurzfristige Kaufpreisforderungen i.H.v. EUR 5,1 Mio. aus dem Verkauf des Logistikportfolios (siehe 2.4) sowie aus dem im Geschäftsjahr 2015/16 vorgenommenen Verkauf der TriGranit-Anteile i.H.v. EUR 21,4 Mio. enthalten.

Die folgenden Tabellen zeigen eine Altersstrukturanalyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag überfällig, aber nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Bilanzstichtag einzeln wertberichtigt sind:

Alters- und Fälligkeitsstruktur	Buchwert 31.12.2017	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	2017 Wertberichtigung
<b>Werte in TEUR</b>					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	55.681	32.754	22.281	13.720	-13.074
Finanzierungsforderungen	46.205	104.384	0	10.068	-68.247
Kredite und sonstige Forderungen	224.222	222.236	1.737	5.463	-5.214
<b>Summe</b>	<b>326.108</b>	<b>359.374</b>	<b>24.018</b>	<b>29.251</b>	<b>-86.535</b>

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberechtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 31.12.2017	Überfällig bis 3 Monate <sup>1</sup>	Überfällig zwischen 3 und 6 Monate	Überfällig zwischen 6 und 12 Monate	Überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22.281	5.064	2.825	4.131	10.261
Kredite und sonstige Forderungen	1.737	1.285	53	281	118
<b>Summe</b>	<b>24.018</b>	<b>6.349</b>	<b>2.878</b>	<b>4.412</b>	<b>10.379</b>

<sup>1</sup> Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2016R
Werte in TEUR	Buchwert 31.12.2016	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wert- berichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.074	38.641	7.764	15.865	-15.196
Finanzierungsforderungen	54.218	71.571	2	74.293	-91.648
Kredite und sonstige Forderungen	281.685	274.283	7.444	6.139	-6.181
<b>Summe</b>	<b>382.977</b>	<b>384.495</b>	<b>15.210</b>	<b>96.297</b>	<b>-113.025</b>

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberechtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 31.12.2016	Überfällig bis 3 Monate <sup>1</sup>	Überfällig zwischen 3 und 6 Monate	Überfällig zwischen 6 und 12 Monate	Überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.764	4.646	301	1.823	994
Finanzierungsforderungen	2	2	0	0	0
Kredite und sonstige Forderungen	7.444	6.479	13	730	222
<b>Summe</b>	<b>15.210</b>	<b>11.127</b>	<b>314</b>	<b>2.553</b>	<b>1.216</b>

<sup>1</sup> Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird und darüber hinaus bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell 1–5 Monatsmieten als Kautions hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen sind. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst.

Hinsichtlich des weder wertberechtigten noch im Zahlungsverzug befindlichen Bestands der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen deuten zum Bilanzstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden im Geschäftsjahr 2017 neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen entsprechend ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt veränderten sich die Wertberichtigungen i.H.v. EUR -2,5 Mio. (2016R: EUR -4,7 Mio.).

Die folgende Tabelle zeigt die ergebniswirksame Veränderung der Wertminderungen sowie der Aufwendungen und der Erträge aus zweifelhaften Forderungen, zusammengefasst nach Klassen von Finanzinstrumenten:

Werte in TEUR	2017	2016R
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.175	-1.427
Finanzierungsforderungen (siehe 5.9)	-285	-3.249
Kredite und sonstige Forderungen	0	16
<b>Summe Veränderung Wertberichtigungen</b>	<b>-2.460</b>	<b>-4.660</b>

Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen bestehen großteils gegenüber Immobiliengesellschaften. Die Rückführung dieser Finanzierungen wird bei Realisierung des Immobilienwerts im Zuge einer Veräußerung (oder aus ihrer fortgesetzten Vermietung) erfolgen. Die Werthaltigkeit ist somit vom Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) der Immobiliengesellschaft abhängig. Die Wertminderungen sind somit in aller Regel durch sinkende Nettovermögenswerte bedingt.

## 4.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, Derivate und sonstige Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Sonstige Wertpapiere	24.875	5.055
Immobilienfondsanteile	4.934	4.253
Derivative Finanzinstrumente	2.206	1.185
<b>Summe</b>	<b>32.015</b>	<b>10.493</b>

Da die IMMOFINANZ seit 6. März 2017 keinen maßgeblichen Einfluss mehr im Sinne von IAS 28 auf die BUWOG Gruppe ausübt, wurde die Bilanzierung nach der Equity-Methode beendet (siehe 4.4.2.). Die von IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der BUWOG AG werden seither unter den sonstigen Wertpapieren ausgewiesen. Da die Aktien der BUWOG AG als Lieferaktien für eine etwaige (anteilige) Bedienung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.12) dienen, wurde zur Beseitigung einer ansonsten eintretenden Bewertungsinkongruenz zwischen dem finanziellen Vermögenswert und der entsprechenden finanziellen Verbindlichkeit (aus dem freistehenden Derivat der Wandelanleihe) 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 des jeweiligen Bilanzstichtags (siehe 5.9).

Im Rahmen der am 2. Oktober 2017 (settlement date) durchgeführten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.12) wurden auch 4.032.696 Stück BUWOG-Aktien als Lieferaktien verwendet. Dies führte zu einem Beteiligungsabgang i.H.v. EUR 101,2 Mio. Weitere 3.353 Stück BUWOG-Aktien wurden für Wandlungen der Wandelanleihe 2011-2018 im Zeitraum 2. Oktober bis 31. Dezember 2017 verwendet. Zum 31. Dezember 2017 hält die IMMOFINANZ noch 689.381 Stück Aktien der BUWOG AG.

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

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

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Fremdwährungs- und Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (held for trading, HFT) zugeordnet und werden ergebniswirksam zum aktuellen Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet.

Kurzfristig gehaltene sonstige finanzielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 39 als Finanzinstrumente des Handelsbestands (held for trading, HFT) klassifiziert und mit dem am Bilanzstichtag bestehenden Markt- oder Börsenpreis angesetzt. Erstansatz und -bewertung erfolgen zum Erfüllungstag (settlement date). Als Erfüllungstag gilt der Tag der Übergabe des Vermögenswerts. Temporäre Schwankungen des beizulegenden Zeitwerts werden ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

## 4.7 LATENTE STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2017 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2017		31.12.2016	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	2.905	277.723	1.886	273.381
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	9.570	206.207	22.790	53.256
<b>Summe</b>	<b>12.475</b>	<b>483.930</b>	<b>24.676</b>	<b>326.637</b>
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.027	9.717	14.783	8.782
Finanzverbindlichkeiten	587	8.083	2.577	17.037
<b>Summe</b>	<b>6.614</b>	<b>17.800</b>	<b>17.360</b>	<b>25.819</b>
Steuerliche Verlustvorträge	902.704	0	984.813	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	739.884	0	982.422
<b>Aktive/passive latente Steuern</b>	<b>921.793</b>	<b>1.241.614</b>	<b>1.026.849</b>	<b>1.334.878</b>
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-916.502	-916.502	-1.022.464	-1.022.464
<b>Saldierte aktive und passive latente Steuern</b>	<b>5.291</b>	<b>325.112</b>	<b>4.385</b>	<b>312.414</b>

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung zu versteuernder Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre führen. Zur Ermittlung dieser temporären Differenzen werden die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss mit deren Steuerwerten auf Ebene der Tochterunternehmen verglichen. Latente Steuern werden erfasst, sofern sich bestehende Standunterschiede künftig umkehren. Hinsichtlich der Standunterschiede aus der Zeitwertbewertung als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien (siehe 4.1) wird in der Regel davon ausgegangen, dass die Umkehrung temporärer Differenzen durch den Verkauf der betroffenen Liegenschaft erfolgt.

Für temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall resultieren, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst, werden keine latenten Steuern erfasst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Objektgesellschaften, die nicht als Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 eingestuft werden (siehe 2.2.2).

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (outside-basis differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch die IMMOFINANZ gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i.H.v. EUR 1.026,8 Mio. (31.12.2016: EUR 1.212,7 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähigen temporären Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements der IMMOFINANZ in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem 5-jährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter

Steuerschulden sowie über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i.H.v. EUR 3,0 Mio. (2016R: EUR 2,2 Mio.) hängt von zukünftig zu versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 2.156,7 Mio. (31.12.2016: EUR 1.630,1 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Sie sind teilweise unverfallbar, teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre. Etwaige Verlustvortragsgrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i.H.v. EUR 306,8 Mio. (31.12.2016: EUR 361,7 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragsteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Der Steuersatz der IMMOFINANZAG sowie sämtlicher österreichischer Konzerngesellschaften beträgt 25%. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert und stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2017	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2016
Deutschland <sup>1</sup>	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	15,00%/19,00%	15,00%/19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland <sup>2</sup>	20,00%	20,00%
Slowakei	21,00%	21,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ungarn	9,00%	9,00%
Übrige - Nicht-Kernländer	10,00%-35,00%	10,00%-35,00%

<sup>1</sup> Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

<sup>2</sup> aufgegebenen Geschäftsbereich

## 4.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei der IMMOFINANZ liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements nur dann vor, wenn es hierzu einen Vorstandsbeschluss sowie auch einen Aufsichtsratsbeschluss, falls der Verkauf ein zustimmungspflichtiges Geschäft ist, gibt.

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

Aufgrund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z.B. aufgrund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Etwaige zu erwartende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen

Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

Werte in TEUR	Einzelhandels- portfolio Moskau	Friesen-/ Gerling- Quartier	Sonstige	Buchwert zum 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2016
Immobilienvermögen	0	27.015	105.608	132.623	1.363.177
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	103.172	21.290	124.462	74.340
Immobilienvorräte	0	6.250	0	6.250	5.431
Sonstige Sachanlagen	27	0	0	27	211
Immaterielle Vermögenswerte	3	0	0	3	65.226
Latente Steuererstattungsansprüche	0	0	50	50	2.029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	64	0	291	355	68.080
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	6.993
Liquide Mittel	1.218	0	160	1.378	16.941
<b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>	<b>1.312</b>	<b>136.437</b>	<b>127.399</b>	<b>265.148</b>	<b>1.602.428</b>
<b>Währungsumrechnungsrücklage</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>682</b>	<b>677</b>	<b>-543.537</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	0	0	878.062
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	531	0	189	720	49.856
Rückstellungen	779	920	242	1.941	6.271
Latente Steuerschulden	0	0	0	0	127.184
<b>Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten</b>	<b>1.310</b>	<b>920</b>	<b>431</b>	<b>2.661</b>	<b>1.061.373</b>

Von dem zum 31. Dezember 2016 zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen wurden im Geschäftsjahr 2017 die zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau zählenden fünf russischen Einkaufszentren einschließlich zugehöriger Servicegesellschaft sowie eine russische Grundbesitzgesellschaft veräußert. Die Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau ist damit bis auf die Veräußerung einer russischen Servicegesellschaft – deren Closing erst zum 8. Februar 2018 erfolgte – weitestgehend abgeschlossen (siehe 2.4).

Weiters wurde im Geschäftsjahr eine bulgarische Bestandsimmobilie, das Kölner *Friesenquartier*, je eine österreichische Büro- und eine Einzelhandelsimmobilie sowie das kleinteilige österreichische Einzelhandelsportfolio (ausgenommen fünf Immobilien) und je eine ungarische und eine slowakische Einzelhandelsimmobilie veräußert. In 2017 erfolgte auch das Closing zum Verkauf von fünf zur Veräußerung gehaltenen Immobilienfondsanteilen. Für weitere zwei Immobilienfondsanteile wurde die Veräußerungsabsicht aufgegeben, da diese in 2018 liquidiert werden.

Im dritten Quartal 2017 wurde vom Management von der unmittelbaren Veräußerungsabsicht betreffend den bislang als zur Veräußerung gehalten dargestellten Warschauer *EMPARK Mokotów Business Park* (*EMPARK*) abgegangen und entschieden, den *EMPARK* teilweise einem Redevlopment und Refurbishment zu unterziehen und zu bewirtschaften. Fünf Bürogebäude wurden daher in das Immobilienvermögen umgegliedert (siehe 4.1). Für drei Bürogebäude ist eine gänzliche Neugestaltung und Überarbeitung (redevelopment, refurbishment) vorgesehen; sie werden nunmehr zusammen mit einer Grundstücksreserve als in Bau befindliches Immobilienvermögen dargestellt (siehe 4.2). In 2017 war eine (währungsbereinigte) Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens i.H.v. EUR -5,4 Mio. (2016R: EUR -8,1 Mio.) zu erfassen. Auch in Bezug auf das kleinteilige österreichische Einzelhandelsportfolio war für ein Objekt die unmittelbare Veräußerungsabsicht aufzugeben.

Für die weiteren noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Verkaufsabsicht festgehalten.

Für die gemäß Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 27. Juli 2016 bzw. vom 19. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe eingestuften Immobilien des *Friesenquartiers* erfolgte das Closing im zweiten Quartal 2017. Die Immobilien des *Gerling-Quartiers* waren zum 31. Dezember 2017 nach wie vor im Bestand. Am 24. Juli 2017 erfolgte das Signing zum Verkauf von sechs Büroimmobilien und der restlichen bislang noch nicht veräußerten Wohnimmobilien des ersten Bauabschnitts des *Gerling-Quartiers* zuzüglich einer nicht genutzten Büroimmobilie am Hohenzollernring in Köln. Insgesamt waren in 2017 (währungsbereinigte) Neubewertungen von Bestandsimmobilien und Wertminderungen von Immobilienvorräten i.H.v. insgesamt EUR 2,1 Mio. zu erfassen.

Neben den zur Veräußerungsgruppe zählenden Immobilien des *Friesenquartiers* und den beiden Bauabschnitten 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 in 2017 eine Wertminderung i.H.v. EUR -19,5 Mio. sowie die Zuweisung zu einer Drohverlustrückstellung i.H.v. EUR -0,6 Mio. in den Aufwendungen aus Immobilienvorräten erfasst.

Am 15. Dezember 2016 erfolgte das Signing zum in mehreren Tranchen erfolgenden Verkauf eines kleinteiligen, aus 88 Immobilien bestehenden österreichischen Einzelhandelsportfolios. Das Closing der ersten, insgesamt 24 Einzelhandelsimmobilien umfassenden Tranche erfolgte noch im Geschäftsjahr 2016R. Weitere zwei Tranchen, bestehend aus 58 Einzelhandelsimmobilien wurden in 2017 verkauft. Für weitere fünf Einzelhandelsimmobilien hält das Management weiterhin an der Veräußerungsabsicht fest. Für eine Immobilie wurde die Veräußerungsabsicht aufgegeben, und diese wurde daher in das Immobilienvermögen zurückgegliedert.

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. Im Zuge des gestarteten Verkaufsprozesses hat sich jedoch gezeigt, dass die Veräußerung im Wege von separaten Asset Deals die realistischere Alternative darstellt. Zum

31. Dezember 2017 lag daher keine Veräußerungsgruppe gemäß IFRS 5 (mehr) vor. Die türkischen Grundstücksreserven werden aber nach wie vor als zur Veräußerung gehalten dargestellt. In 2017 war eine währungsbereinigte Neubewertung des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens i.H.v. EUR -1,6 Mio. (2016R: EUR 16,4 Mio.) zu erfassen.

Weiters sind im Geschäftsjahr 2017 jeweils eine polnische Büroimmobilie und eine Bestandsimmobilie der Assetklasse Sonstige sowie drei österreichische Büroimmobilien und eine rumänische Einzelhandelsimmobilie zum zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen hinzugekommen. Bis auf eine österreichische Büroimmobilie und die rumänische Einzelhandelsimmobilie sollen alle Veräußerungen im Rahmen von Asset Deals erfolgen.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

## 4.9 IMMOBILIENVORRÄTE

Die von der IMMOFINANZ zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnimmobilien.

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m<sup>2</sup> ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte und damit die Buchwertabgänge. Die Nettoveräußerungspreise zur Stichtagsbewertung werden in aller

Regel auf der Basis aktueller Listenpreise abzüglich offener Projektentwicklungs- und pauschaler Vermarktungskosten ermittelt; in geringem Umfang werden sie vereinfachend einem gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag gleichgesetzt. Schätzunsicherheiten bei der Nettoveräußerungspreisberechnung, beispielsweise in Bezug auf die offenen Projektentwicklungskosten, können bei nachfolgenden Baukostenüberschreitungen (trotz vorhergehender verlustfreier Bewertung) zu negativen Margen beim Verkauf der Immobilienvorräte führen.

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	59.986	67.520
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	1.235	25.580
<b>Summe</b>	<b>61.221</b>	<b>93.100</b>

In 2017 wurden per saldo Wertminderungen und Wertzuschreibungen von Immobilienvorräten i.H.v. EUR -45,6 Mio. (2016R: EUR -14,8 Mio.) vorgenommen. Diese sind insbesondere durch Bau-, Mängelbehebungs- und Projektabwicklungskosten aus der Devestitionsentscheidung in Bezug auf das *Gerling-Quartier* bedingt (siehe 4.8).

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden durchschnittliche Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten für den fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereich der IMMOFINANZ gemäß IAS 23 betragen im Geschäftsjahr 2017 rund 3,6% (2016R: rund 3,8%). Im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilienvorräte i.H.v. EUR 2,9 Mio. (2016R: EUR 1,7 Mio.).

## 4.10 LIQUIDE MITTEL

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu 3 Monaten. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt. Gesperrte liquide Mittel werden in den sonstigen Forderungen erfasst.

Zum 31. Dezember 2017 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 477,9 Mio. (31.12.2016: EUR 189,3 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe 4.5).

## 4.11 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 insgesamt EUR 1.116,2 Mio. (31.12.2016: EUR 976,0 Mio.) und ist in 1.116.173.778 (31.12.2016: 975.955.651) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

Stück	2017	2016R
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>975.955.651</b>	<b>975.955.651</b>
Begebung junger Aktien im Rahmen der vergleichsweisen Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG	13.037.257	0
Begebung von Aktien (zur Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018 und der Wandelanleihe 2007-2017)	127.180.870	0
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.116.173.778</b>	<b>975.955.651</b>

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 stellt im Konzernabschluss eine Transaktion mit Anteilseignern dar, die ergebnisneutral im Eigenkapital zu erfassen ist. Das Grundkapital erhöhte sich infolge der Ausgabe der jungen Aktien um EUR 13,0 Mio. Die Kapitalrücklagen sind nach Berücksichtigung von Ertragsteuern durch diesen Vergleich um EUR 45,3 Mio. gesunken. Hierin enthalten sind rund EUR 0,2 Mio. an direkt der Eigenkapitaltransaktion zuordenbaren Emissionskosten.

Im Rahmen der am 19. Jänner 2017 durchgeführten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.12) wurden von der IMMOFINANZAG 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.

Weiters wurden am 2. Oktober 2017 im Rahmen der zweiten im Geschäftsjahr 2017 durchgeführten incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 (siehe 4.12) von der IMMOFINANZ AG 13.051.865 Stück eigene Aktien mit einem Buchwert i.H.v. EUR 27,1 Mio. und 63.588.158 Stück neue Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben. Die Transaktion führte zu einer Erhöhung des Grundkapitals um EUR 63,6 Mio. und zur Erhöhung der Kapitalrücklagen um EUR 77,6 Mio.

In Q4 2017 wurden darüber hinaus auch noch 7.012 Stück neue Aktien zur Bedienung von Wandlungen der Wandelanleihe 2011–2018 sowie 53.233 Stück neue Aktien zur Bedienung von Wandlungen der Wandelanleihe 2007–2017 aus dem bedingten Kapital ausgegeben. Hierdurch erhöhten sich das Grundkapital um EUR 0,1 Mio. und die Kapitalrücklagen um EUR 0,1 Mio.

Anlässlich der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 (siehe 4.12) 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. Am 7. September 2017 wurde das maximale Volumen von 20,0 Mio. Stück Aktien erreicht und das Aktienrückkaufprogramm daher vorzeitig beendet. Der Rückkaufswert betrug insgesamt EUR 40,2 Mio.; die gewichteten durchschnittlichen Anschaffungskosten betragen EUR 2,012 pro Aktie. Zur Erfüllung des am 23. Mai 2017 rechtswirksam gewordenen Vergleichs zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZAG wurden 16.948.049 Stück eigene Aktien ausgegeben. Zur Bedienung der Wandelanleihe 2011–2018 wurden im Rahmen der incentivierten Wandlung im Oktober 13.051.865 Stück eigene Aktien und weitere 59 Stück im Rahmen von anderen Wandlungen verwendet. Zum 31. Dezember 2017 hatte IMMOFINANZ keine eigenen Aktien im Bestand.

Der Vorstand der IMMOFINANZAG ist aufgrund eines Hauptversammlungsbeschlusses vom 30. September 2014 gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der IMMOFINANZAG um bis zu EUR 225,8 Mio. durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen. Diese Ermächtigung ist zum Teil durch Ausgabe von 13.037.257 Aktien als Teil der Vergleichsleistung zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens ausgenutzt worden. Der zum 31. Dezember 2017 noch ausnutzbare Ermächtigungsumfang beträgt 212.753.280 Aktien.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Gesellschaftern der IMMOFINANZAG bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen. Alle Aktien lauten auf Inhaber, berechtigen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts, wobei jede Aktie eine Stimme gewährt.

Der Posten „Kumuliertes übriges Eigenkapital“ setzt sich aus der Rücklage aus der Währungsumrechnung, der IAS-19-Rücklage und der AFS-Rücklage zusammen.

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 (2015/16: EUR 0,06 je Aktie) auszuschütten. Am 7. Juni 2017 wurden insgesamt EUR 63,2 Mio. ausgeschüttet. Der Vorstand der IMMOFINANZAG beabsichtigt, der Hauptversammlung am 11. Mai 2018 eine Basisdividende für das Geschäftsjahr 2017 i.H.v. EUR 0,07 je Aktie vorzuschlagen.

Das sonstige Ergebnis ist i.H.v. EUR 501,2 Mio. (2016R: EUR 8,2 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i.H.v. EUR -3,8 Mio. (2016R: EUR -4,0 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Das auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ entfallende sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau (siehe 2.4). Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis resultiert vollumfänglich aus Differenzen aus der Währungsumrechnung.

Ein türkisches Tochterunternehmen mit 35,1%igen nicht beherrschenden Anteilen hat im Rahmen von durchgeführten Transaktionen zur Vereinfachung der Beteiligungs- und Finanzierungsstruktur eines Portfolios an türkischen Grundstücksreserven (siehe 4.8) EUR 13,4 Mio. an Gewinnen ausgeschüttet sowie EUR 4,8 Mio. aus einer ordentlichen Kapitalherabsetzung an die Minderheitsgesellschafterin rückgeführt. Weiters wurden EUR 2,9 Mio. von einer zypriotischen Holdinggesellschaft an die Minderheitsgesellschafterin ausgeschüttet. Die dadurch entstandenen Ausschüttungsverbindlichkeiten wurden mit offenen Finanzierungsforderungen gegenüber der Minderheitsgesellschafterin aufgerechnet.

## 4.12 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Zum 31. Dezember 2017 sind Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 330,0 Mio. (31.12.2016: EUR 528,5 Mio.) aushaftend. Die Grundsuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–2017	0	0	0	0	26.536	26.536	0	0
Wandelanleihe 2011–2018	33.151	33.151	0	0	503.729	6.698	497.031	0
Wandelanleihe 2017–2024	280.066	2.606	277.460	0	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>313.217</b>	<b>35.757</b>	<b>277.460</b>	<b>0</b>	<b>530.265</b>	<b>33.234</b>	<b>497.031</b>	<b>0</b>

### Wandelanleihe 2007–2017

Die Wandelanleihe wurde am 19. November 2017 mit dem zu diesem Zeitpunkt aushaftenden Nominale (EUR 21,0 Mio.) planmäßig getilgt.

### Wandelanleihe 2011–2018

Die Wandelanleihe berechtigt die Inhaber jeweils zur Wandlung in eine Kombination aus Aktien der IMMOFINANZAG sowie der BUWOG AG. Diese beiden Optionen werden gesondert von der Grundsuld der Anleihe bilanziert. Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZAG oder der BUWOG AG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZAG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihe angepasst.

Das Recht zur Wandlung in Aktien der IMMOFINANZAG stellte (ursprünglich) ein Eigenkapitalinstrument der IMMOFINANZ dar. Der darauf entfallende Wertanteil der Wandelanleihe wurde daher direkt im Eigenkapital erfasst und unterlag (bis zum Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG) keiner Folgebewertung.

Infolge des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG mit Wirkung vom 26. April 2014 erfolgte gemäß den Emissionsbedingungen eine Anpassung der Bestimmungen des Wandlungsrechtes und -preises durch die entsprechende Berechnungsstelle. Die Inhaber haben nunmehr bei Ausübung des Wandlungsrechtes neben dem Anspruch auf Lieferung von Aktien der IMMOFINANZAG einen zusätzlichen Anspruch auf anteilige Lieferung von Aktien der BUWOG AG. Eine derartige Anpassung der Bestimmungen des Wandlungsrechtes und -preises führt gemäß IAS 32 dazu, dass der anlässlich der Emission in den Kapitalrücklagen erfasste Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe zum beizulegenden Zeitwert in die sonstigen Verbindlichkeiten umzugliedern ist. Die Folgebewertung des dadurch entstehenden freistehenden Derivats erfolgt gemäß IAS 39 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (siehe 5.9).

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 (inklusive Eigenbestand) 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 (siehe 4.11), 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 wurden eine Prämie i.H.v. EUR 52,9 Mio. und Transaktionskosten i.H.v. EUR 1,4 Mio. bezahlt.

Am 2. Oktober 2017 (settlement date) führte die IMMOFINANZ eine weitere incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 durch (siehe 4.11). Das aushaftende Nominale reduzierte sich dadurch von EUR 287,3 Mio. auf EUR 32,8 Mio. Im Rahmen der incentivierten Wandlung wurde ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 254,4 Mio. gegen 13.051.865 Stück eigene Aktien und 63.588.158 Stück neu ausgegebene Aktien aus dem bedingten Kapital sowie 4.032.696 Stück BUWOG-Aktien umgetauscht. Darüber hinaus wurden eine Prämie i.H.v. EUR 12,7 Mio. und Transaktionskosten i.H.v. EUR 1,9 Mio. bezahlt.

Diese incentivierten Wandlungen sind nach IFRS als neue Vereinbarungen zu werten, wodurch der Tausch der Verbindlichkeit in Aktien der ImmofinanzAG sowie der BUWOG AG zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurde. Die Differenz zwischen der ausgebuchten Verbindlichkeit aus Wandelanleihen sowie aus der ausgebuchten Verbindlichkeit aus dem Derivat aus der Wandelanleihe und der Kapitalerhöhung sowie den umgetauschten BUWOG Aktien wurden im sonstigen Finanzergebnis (siehe 5.9) ausgewiesen.

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 4.11) 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 (31.12.2016: 1,1908) Aktien der IMMOFINANZAG und unverändert zum 31. Dezember 2016 in 0,0649 Aktien der BUWOG AG gewandelt werden konnte.

Weiters erfolgte aufgrund der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZAG am 1. Juni 2017 beschlossenen Bardividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 i.H.v. EUR 0,06 pro Aktie (siehe 4.11) eine weitere Anpassung des Wandlungsrechts der Wandelanleihe. Ein Stück der Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück berechtigt nunmehr dazu, in 1,2410 Aktien der IMMOFINANZAG zu wandeln. Infolge der von der BUWOG AG vorgenommenen Kapitalerhöhung berechtigt das Wandlungsrecht zum 30. September 2017 zur Wandlung in 0,0653 Aktien der BUWOG AG. Aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 17. Oktober 2017 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2016/17 i.H.v. EUR 0,69 pro Aktie wurde das Wandlungsrecht erneut angepasst und berechtigt derzeit dazu, pro Stück der Wandelanleihe in 0,0671 Aktien der BUWOG AG zu wandeln.

Zum 31. Dezember 2017 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.14) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2011–2018 insgesamt EUR 1,3 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 zum 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 IMMOFINANZAG vorgenommenen Kapitalerhöhung (siehe 4.11) auf EUR 2,3637 angepasst.

Weiters wurde infolge der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZAG am 1. Juni 2017 beschlossenen Bardividende für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 i.H.v. EUR 0,06 pro Aktie (siehe 4.11) 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 IMMOFINANZAG. 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.

## 4.13 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

Werte in TEUR	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.305.028	532.330	1.533.028	239.670	2.010.806	605.013	983.860	421.933
Davon besichert	2.304.691	531.993	1.533.028	239.670	2.010.696	604.903	983.860	421.933
Davon nicht besichert	337	337	0	0	110	110	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	0	0	0	0	102.446	102.446	0	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.390	400	0	990	1.542	552	0	990
<b>Summe</b>	<b>2.306.418</b>	<b>532.730</b>	<b>1.533.028</b>	<b>240.660</b>	<b>2.114.794</b>	<b>708.011</b>	<b>983.860</b>	<b>422.923</b>

Die Unternehmensanleihe 2012–2017 mit einem Nominale von EUR 100,0 Mio. wurde am 3. Juli 2017 zur Gänze getilgt.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2017	Verzinsung			Nominalwert der Restschuld		Buchwert
	Währung	fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	1,25%	163.269	163.269	
	EUR	variabel	1,99%	2.146.335	2.146.335	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					<b>2.309.604</b>	<b>2.305.028</b>
<b>Sonstige Finanzverbindlichkeiten</b>						<b>1.390</b>
<b>Gesamtsumme</b>						<b>2.306.418</b>
31.12.2016	Verzinsung			Nominalwert der Restschuld		Buchwert
	Währung	fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix	0,02%	47.520	47.520	
	EUR	variabel	2,16%	1.968.733	1.968.733	
<b>Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>					<b>2.016.253</b>	<b>2.010.806</b>
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen</b>	EUR	fix	5,25%	100.000	100.000	<b>102.446</b>
<b>Sonstige Finanzverbindlichkeiten</b>						<b>1.542</b>
<b>Gesamtsumme</b>						<b>2.114.794</b>

Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 kam es bei Bankfinanzierungen zum Bruch von Kreditvertragsklauseln (covenants). Diese betrafen Debt Service Coverage Ratios (DSCR). Diesbezüglich wurden bereits Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten i.H.v. EUR 12,7 Mio. (31.12.2016: EUR 74,9 Mio.). In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag i.H.v. EUR 11,3 Mio. (31.12.2016: EUR 58,1 Mio.) von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgliedert. EUR 1,4 Mio. (31.12.2016: EUR 16,8 Mio.) waren ohnehin aufgrund der

Kreditvertragslaufzeit bzw. vertraglich vereinbarter regulärer Tilgungen als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten auszuweisen.

Bei Finanzierungen mit einem Volumen von EUR 15,0 Mio. (31.12.2016: EUR 771,1 Mio.) wurden Kreditvertragsklauseln betreffend Finanzkennzahlen (financial covenants) abgeändert bzw. deren fortlaufende Prüfung ausgesetzt. Im Detail handelte es sich hierbei um eine Finanzierung einer Büroimmobilie in Bukarest, Rumänien.

## 4.14 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>114.591</b>	<b>111.689</b>	<b>2.897</b>	<b>5</b>	<b>97.758</b>	<b>96.045</b>	<b>1.677</b>	<b>36</b>
Derivative Finanzinstrumente	10.929	3.588	7.152	189	29.599	9.976	11.316	8.307
Hausverwaltung	2.913	2.913	0	0	2.996	2.996	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	6.777	0	262	6.515	6.425	0	262	6.163
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	319	298	0	21	1.005	984	0	21
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	386	58	21	307	23.616	23.280	21	315
Kauttionen und erhaltene Garantien	25.586	5.972	13.687	5.927	20.602	4.036	11.591	4.975
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	24.691	24.014	677	0	31.263	30.239	1.024	0
Ausbau und Sanierung	4.552	4.510	42	0	2.465	2.398	67	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	373	326	47	0	406	359	47	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	2.846	1.850	996	0	1.732	1.732	0	0
Übrige	9.969	8.935	1.026	8	12.291	10.188	996	1.107
<b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>89.341</b>	<b>52.464</b>	<b>23.910</b>	<b>12.967</b>	<b>132.400</b>	<b>86.188</b>	<b>25.324</b>	<b>20.888</b>
Finanzamt	14.695	14.695	0	0	18.129	18.129	0	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	24.006	23.112	894	0	21.850	20.485	1.365	0
Übrige	23	16	7	0	31	9	8	14
<b>Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>38.724</b>	<b>37.823</b>	<b>901</b>	<b>0</b>	<b>40.010</b>	<b>38.623</b>	<b>1.373</b>	<b>14</b>
<b>Summe</b>	<b>242.656</b>	<b>201.976</b>	<b>27.708</b>	<b>12.972</b>	<b>270.168</b>	<b>220.856</b>	<b>28.374</b>	<b>20.938</b>

Im Passivposten „Derivative Finanzinstrumente“ sind die Werte der als kurzfristig einzustufenden freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2011–2018 i.H.v. insgesamt EUR 1,3 Mio. (2016R: EUR 9,4 Mio.) enthalten (siehe 4.12).

Im Posten „Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen“ sind Anzahlungen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen im *Gerling-Quartier* i.H.v. EUR 21,2 Mio. (2016R: EUR 26,9 Mio.) enthalten.

## 4.15 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere

Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

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

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

Werte in TEUR	2017
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>50.773</b>
Währungsumrechnung	7
Zugänge	29.080
Auflösung	-6.989
Verbrauch	-16.683
Umbuchungen	275
Umgliederung in/aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	2.390
<b>Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>58.853</b>
Davon kurzfristig	56.702
Davon langfristig	2.151

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 23,8 Mio., Rückstellungen für Fertigstellungsleistungen nach der Übergabe von Wohnimmobilien im *Gerling-Quartier* i.H.v. EUR 12,3 Mio. sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerrisiken (insbesondere aus Umsatz- und Grundsteuern), vertragliche Verpflichtungen sowie Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern (z.B. aus Prämien und nicht konsumierten Urlauben).

In Bezug auf das Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren, was (de facto) die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Es laufen Gespräche zur Beilegung dieser Restitutionsverfahren.

Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Position der IMMOFINANZ unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

# 5. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

## 5.1 ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

### 5.1.1 MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	2017	2016R
Büro	113.295	74.297
Einzelhandel	103.489	68.812
Sonstige	17.710	13.587
<b>Summe</b>	<b>234.494</b>	<b>156.696</b>

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprungfix anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (fit outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt, und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrags linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (in aller Regel Umsatzmieten) erst im Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Von Mietern im Falle der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlös erfasst.

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten „fit outs“ – mieterlösmindernd ausgebucht. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Falle eines substantiell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrags entsprechend anzuwenden.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 31. Dezember 2017 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2017	2016R
Bis 1 Jahr	246.960	224.496
Zwischen 1 und 5 Jahren	642.329	605.218
Über 5 Jahre	423.701	368.750
<b>Gesamt</b>	<b>1.312.990</b>	<b>1.198.464</b>

Die vereinbarten Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

### 5.1.2 WEITERVERRECHNETE BETRIEBSKOSTEN UND BETRIEBSKOSTENAUFWENDUNGEN

Im Ergebnis aus Asset Management kommt es zu einem Nettoausweis der Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und den Betriebskostenaufwendungen. Aus Gründen einer transparenteren Darstellung werden diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung jedoch in gesonderten Zeilen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management dargestellt.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten i.H.v. EUR 83,5 Mio. (2016R: EUR 54,7 Mio.) übersteigen die Betriebskostenaufwendungen, weil insbesondere in einzelnen Ländern (z.B. Ungarn, Slowakei, Polen) in den Erträgen u.a. auch vertraglich vereinbarte pauschale Verwaltungskosten oder Aufschläge auf die Betriebskostenaufwendungen enthalten sind, die zusätzlich zu den Betriebskosten von den Mietern eingehoben werden.

In den Betriebskostenaufwendungen i.H.v. EUR -78,6 Mio. (2016R: EUR -52,6 Mio.) sind nur jene Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden. In den weiterverrechneten Betriebskosten sind auch Personalkosten (siehe 5.6) aus der Eigenverwaltung von Immobilien i.H.v. EUR 0,6 Mio. (2016R: EUR 0,7 Mio.) enthalten. Die Betriebskosten, die nicht an Mieter weiterverrechnet werden können, werden in den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen (siehe 5.1.4) entweder als Aufwendungen aus Leerstand oder als Hauseigentümergebetriebskosten ausgewiesen.

### 5.1.3 SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Erlöse für Werbeflächen und für Telekommunikationsanlagen, die auf Immobilien der IMMOFINANZ errichtet wurden.

### 5.1.4 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	2017	2016R
Leerstand	-12.066	-9.005
Provisionsaufwendungen	-1.074	-270
Instandhaltungsaufwendungen	-28.858	-29.090
Hauseigentümergebetriebskosten	-13.024	-8.193
Immobilienmarketing	-6.329	-4.080
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-6.337	-5.113
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-6.347	-2.431
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-2.714	-1.984
Ausbaukosten	-9.889	-8.090
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.175	-1.427
Sonstiger Aufwand	-6.150	-3.628
<b>Summe</b>	<b>-94.963</b>	<b>-73.311</b>

Unter dem Posten „Leerstand“ werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der IMMOFINANZ als Eigentümer zu tragen sind. Die Hauseigentümergebetriebskosten beinhalten nicht an Mieter weiterverrechenbare Teile von Betriebskosten.

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf die Umsetzung des Bürokonzepts „myhive“ und die Rebranding-Maßnahmen in Zusammenhang mit der Einkaufszentrenmarke VIVO! sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen wurden für das Geschäftsjahr 2017 Aufwendungen für Pachtzinsen und Gebäudemieten i.H.v EUR 3,3 Mio. (2016R: EUR 2,2 Mio.) getätigt. Die Mindestleasingzahlungen aus zum 31. Dezember 2017 bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen stellen sich über die Laufzeit wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2017	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	100.193	2.978	10.926	86.289
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	956	374	582	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	330	197	133	0
<b>Summe</b>	<b>101.479</b>	<b>3.549</b>	<b>11.641</b>	<b>86.289</b>

Werte in TEUR	31.12.2016	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	96.716	2.962	10.401	83.353
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	3.553	2.525	1.028	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	528	295	233	0
<b>Summe</b>	<b>100.797</b>	<b>5.782</b>	<b>11.662</b>	<b>83.353</b>

Die Operating-Leasing-Verträge betreffen überwiegend Pachtverträge für Grundstücke. Die durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge beträgt 66,1 Jahre (2016R: 60,1 Jahre). Die Verträge weisen üblicherweise eine Indexierung auf bzw. es erfolgt eine Anpassung der Pachten gemäß der Entwicklung der Grundstückspreise. Die Pachtverträge enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

## 5.2 ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	2017	2016R
Büro	91.771	132.174
Einzelhandel	62.079	16.144
Sonstige	56.614	21.031
<b>Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen</b>	<b>210.464</b>	<b>169.349</b>
Abzüglich Buchwertabgänge	-210.464	-169.349
<b>Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.3)</b>	<b>32.946</b>	<b>5.502</b>
Verkaufsprovisionen	461	-3.156
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-1.388	-872
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-779	-2.516
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	77	-5.000
Sonstige Aufwendungen	-535	-392
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-2.164</b>	<b>-11.936</b>
<b>Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7.1)</b>	<b>-4.797</b>	<b>3.623</b>
<b>Summe</b>	<b>25.985</b>	<b>-2.811</b>

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen dem Verkaufserlös und den Buchwerten zum letzten Abschlussstichtag werden in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen erfasst.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

## 5.3 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	2017	2016R
<b>Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten</b>	<b>30.852</b>	<b>39.868</b>
<b>Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte</b>	<b>-26.045</b>	<b>-45.010</b>
Marketing für Immobilienvorräte	-2	-89
Maklergebühren Immobilienvorräte	-383	-354
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-3.248	-1.781
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	1.009	972
Wertminderung von Immobilienvorräten	-46.614	-15.752
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	0	16
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	-589	0
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	-6.353	-245
<b>Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten</b>	<b>-56.180</b>	<b>-17.233</b>
<b>Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-5.824</b>	<b>-3.560</b>
<b>Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7.1)</b>	<b>28.395</b>	<b>7.815</b>
<b>Summe</b>	<b>-28.802</b>	<b>-18.120</b>

Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen, wobei dies regelmäßig der Zeitpunkt der Übergabe ist, da zu diesem Zeitpunkt auch die Chancen und Risiken und die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergehen. Verträge über Immobilienvorräte, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden, fallen in der IMMOFINANZ gemäß den Kriterien von IFRIC 15 in aller Regel unter IAS 18. Die Erlöse werden damit zeitpunktbezogen bei Übergabe erfasst. Es wird keine Teilgewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad vorgenommen. Allfällige erhaltene Anzahlungen werden als Verbindlichkeiten (siehe 4.14) ausgewiesen.

Bezüglich der ab 1. Jänner 2018 gemäß IFRS 15 durchzuführenden Änderung in der Erlösrealisierung wird auf die Ausführungen unter 1.6.1 verwiesen.

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 3,6 Mio. (2016R: EUR 4,3 Mio.) enthalten.

## 5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	2016R
Weiterverrechnungen	878	549
Versicherungsvergütungen	298	3.823
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.415	456
Rückvergütung für Pönalen	40	700
Übrige	5.069	7.423
<b>Summe</b>	<b>8.700</b>	<b>12.951</b>

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

## 5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	2016R
Verwaltungsaufwendungen	-745	-435
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-11.596	-8.881
Pönalen	-93	-292
Steuern und Gebühren	-1.775	-1.892
Werbung	-2.248	-1.937
Weiterverrechnungen	-252	-315
Miet- und Leasingaufwendungen	-590	-207
EDV- und Kommunikationsaufwand	-3.589	-1.546
Gutachten	-552	-405
Personalaufwand (siehe 5.6)	-21.794	-13.984
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	37	16
Sonstige Abschreibungen	-817	-725
Übrige	-5.151	-1.490
<b>Summe</b>	<b>-49.165</b>	<b>-32.093</b>

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

## 5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

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

Werte in TEUR	2017	2016R
Löhne	-277	-373
Gehälter	-29.609	-21.719
Soziale Aufwendungen	-10.094	-5.962
<b>Summe</b>	<b>-39.980</b>	<b>-28.054</b>

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,1 Mio. (2016R: EUR 0,1 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 1,5 Mio. (2016R: EUR 0,4 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 6,1 Mio. (2016R: EUR 4,1 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

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

Werte in TEUR	2017	2016R
Ergebnis aus Asset Management	6.969	5.788
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.388	872
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	3.581	4.257
Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.794	13.984
<b>Summe fortgeführter Geschäftsbereiche</b>	<b>33.732</b>	<b>24.901</b>
Aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau	6.248	3.153
<b>Summe Personalaufwand</b>	<b>39.980</b>	<b>28.054</b>

In den operativen Funktionsbereichen werden nur die direkt zurechenbaren Personalaufwendungen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Personalaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

	2017	2016R
Angestellte	382	431
Arbeiter	7	12
<b>Summe fortgeführter Geschäftsbereiche</b>	<b>389</b>	<b>443</b>
Angestellte	81	91
Arbeiter	0	0
<b>Summe aufgegebener Geschäftsbereiche</b>	<b>81</b>	<b>91</b>
<b>Gesamt</b>	<b>470</b>	<b>534</b>

Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zahlen des Personalaufwands sind in den durchschnittlichen Mitarbeiterständen keine karenzierten Mitarbeiter enthalten. Die durchschnittlichen Mitarbeiterstände des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

## 5.7 SONSTIGES BEWERTUNGSERGEBNIS

### 5.7.1 WÄHRUNGSBEREINIGTE UND WÄHRUNGSBEDINGTE NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

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

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			2017
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	81.057	-74.585	6.472	-806	-733	-1.539	4.933
In Bau befindliches Immobilienvermögen	42.710	-14.053	28.657	-185	-77	-262	28.395
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	18.898	-32.011	-13.113	8.177	139	8.316	-4.797
<b>Summe</b>	<b>142.665</b>	<b>-120.649</b>	<b>22.016</b>	<b>7.186</b>	<b>-671</b>	<b>6.515</b>	<b>28.531</b>

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

## 5.8 ERGEBNISANTEILE AUS NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2017
Anteil am Periodenergebnis	-353	62.731	62.378
Sonstige Anpassung	2.254	91.549	93.803
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	37	0	37
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-115	43.918	43.803
<b>Summe</b>	<b>1.823</b>	<b>198.198</b>	<b>200.021</b>

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

Im Geschäftsjahr 2017 sind im Ergebnis aus Verkäufen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen EUR 18,0 Mio. (siehe 4.4.2) aus Aktienverkäufen an der BUWOG AG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens sowie EUR 25,9 Mio. (siehe 4.4.2) aus dem Übergang auf eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 39 infolge des Verlustes des maßgeblichen Einflusses auf die BUWOG Gruppe und der damit verbundenen Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode enthalten. In den sonstigen Anpassungen ist in 2017 eine Zuschreibung der Beteiligung an der CA Immo Gruppe i.H.v. EUR 91,9 Mio. enthalten (siehe 4.4.2).

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.4.

## 5.9 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	2017	2016R
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-83.743	-63.374
Für derivative Finanzinstrumente	-11.109	-7.389
<b>Summe Finanzierungsaufwand</b>	<b>-94.852</b>	<b>-70.763</b>
Für finanzielle Forderungen L&R	4.160	5.776
Für derivative Finanzinstrumente	40	25
<b>Summe Finanzierungsertrag</b>	<b>4.200</b>	<b>5.801</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-8.448</b>	<b>9.706</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-27.563	12.138
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option)	14.208	-2.610
Ausschüttungen	1.496	1.222
Forderungsabschreibungen	-285	-3.249
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-12.144</b>	<b>7.501</b>
<b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)</b>	<b>200.021</b>	<b>2.546</b>
<b>Summe</b>	<b>88.777</b>	<b>-45.209</b>

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

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

Der Finanzierungsertrag enthält EUR 2,4 Mio. (2016R: EUR 1,9 Mio.) Zinsertrag aus wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten.

Die Wechselkursveränderungen resultieren hauptsächlich aus nicht in Euro bilanzierenden Tochterunternehmen in der Türkei und in der Ukraine sowie Transaktionen in US-Dollar.

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

Werte in TEUR	2017	2016R
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	8.317	11.596
Erträge aus der Ausbuchung bzw. der ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts von Finanzverbindlichkeiten (aus Schätzungsänderungen der Cashflows)	0	1.307
Wertminderung von Finanzinstrumenten AFS	462	-121
Aufwendungen für die incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018	-37.661	0
Übrige	1.319	-644
<b>Summe</b>	<b>-27.563</b>	<b>12.138</b>

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

Vom Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente entfallen EUR -2,3 Mio. (2016R: EUR 9,4 Mio.) auf das freistehende Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018 und EUR 10,6 Mio. (2016R: EUR 2,2 Mio.) auf sonstige Derivate (Zins-Swaps und Fremdwährungs-Forwards). Die Wertänderungen von AFS-Finanzinstrumenten resultieren aus Immobilienfondsanteilen. Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält die Bewertung der verbliebenen Aktien der BUWOG AG i.H.v. EUR 11,3 Mio. sowie die Bewertung von Immobilienfondsanteilen i.H.v. EUR 2,9 Mio. (2016R: EUR -2,6 Mio.).

## 5.10 STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Zu einer Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.7.

Werte in TEUR	2017	2016R
<b>Laufende Ertragsteuern</b>	<b>-11.882</b>	<b>-9.286</b>
Davon aus aktueller Periode	-6.962	-8.324
Davon aus vergangenen Perioden	-4.920	-962
<b>Latente Ertragsteuern</b>	<b>-7.511</b>	<b>43.613</b>
Davon aus aktueller Periode	-24.214	29.393
Davon aus Steuersatzänderungen	82	3.514
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	22.282	14.637
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	-2.565	1.490
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	-3.096	-5.421
<b>Summe</b>	<b>-19.393</b>	<b>34.327</b>

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR	2017		2016R	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>200.406</b>		<b>-7.469</b>	
<b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%</b>	<b>-50.102</b>	<b>25,0%</b>	<b>1.867</b>	<b>25,0%</b>
Auswirkung abweichender Steuersätze	47.492	-23,7%	6.452	86,4%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	83	0,0%	3.515	47,1%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	-164	0,1%	-391	-5,2%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	-77.776	38,8%	-26.932	-360,6%
Restrukturierung konzerninterner Forderungen gegenüber dem Einzelhandelsportfolio Moskau	0	0,0%	47.500	636,0%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-10.561	5,3%	-27.075	-362,5%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	24.268	-12,1%	9.378	125,6%
Aperiodische Effekte	-4.784	2,4%	-944	-12,6%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	15.998	-8,0%	-1.096	-14,7%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	36.153	-18,0%	22.053	295,3%
<b>Effektivsteuerbelastung</b>	<b>-19.393</b>	<b>9,7%</b>	<b>34.327</b>	<b>459,6%</b>

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.7).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugsfähigen Fremdwährungsverlusten zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZAG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag haben die Gruppenmitglieder im Falle eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Falle von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an die Gruppenträgerin; eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied unterbleibt. Für die österreichische Steuergruppe ist eine Anlassprüfung für die Veranlagungsjahre 2012-2014 im Gange.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagenvertrag der IMMOFINANZAG Unternehmensgruppe; sie ist ab dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

## 5.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der IMMOFINANZAG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2017	2016R
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)</b>	<b>1.051.837.608</b>	<b>994.281.669</b>
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)</b>	<b>1.051.837.608</b>	<b>994.281.669</b>
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	-534.613.000,00	-186.521.000,00
<b>Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)</b>	<b>-534.613.000,00</b>	<b>-186.521.000,00</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,19</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,19</b>

Im Geschäftsjahr 2017 können sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2007–2017, der Wandelanleihe 2011–2018 und der Wandelanleihe 2018–2024 ergeben. Derartige Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2017 keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen, da die Effekte aus den Wandelanleihen zu keinem höheren Verlust je Aktie führten. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2017 eigene Aktien im Ausmaß von 0 Stück (31.12.2016: 9.999.973 Stück) zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsleistung anlässlich des abgeschlossenen Vergleichs zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZAG (siehe 4.11) führte gemäß IAS 33 zu einer rückwirkenden Berichtigung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie für den entsprechenden Zeitraum des Rumpfgeschäftsjahres 2016. 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.

## 6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt. Erhaltene Zinsen und Dividenden werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Fonds der liquiden Mittel setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Liquide Mittel (siehe 4.10)	477.889	189.287
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.8)	1.378	16.941
<b>Liquide Mittel</b>	<b>479.267</b>	<b>206.228</b>

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs der jeweiligen Landeswährung in jedem Quartal. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten Währungsdifferenzen erfasst.

In der Konzern-Geldflussrechnung für 2017 und für 2016R sind auch die Mittelzu- und -abflüsse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.4) enthalten.

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	2016R
Netto-Cashflow aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben des Geschäftsjahres	0	15
Netto-Cashflow aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben des vorangegangenen Geschäftsjahres	0	-21
<b>Gezahlte (-) / Erhaltene (+) Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen und anderen Erwerben abzüglich liquider Mittel</b>	<b>0</b>	<b>-6</b>

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche sowie von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2017	2016R
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau des Geschäftsjahres (siehe 2.4)	70.145	0
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Logistikportfolios des Geschäftsjahres	0	53.755
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Logistikportfolios des vorangegangenen Geschäftsjahres	8.638	3.602
<b>Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von aufgegebenen Geschäftsbereichen</b>	<b>78.783</b>	<b>57.357</b>
Netto-Cashflow aus Veräußerungen des Geschäftsjahres (siehe 2.3)	27.754	27.434
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des vorangegangenen Geschäftsjahres	1.638	-182
<b>Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen der fortgeführten Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel</b>	<b>29.392</b>	<b>27.252</b>
<b>Summe</b>	<b>108.175</b>	<b>84.609</b>

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und Eigenkapital vom 1. Jänner 2017 auf 31. Dezember 2017, unter Berücksichtigung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit, stellen sich wie folgt dar:

Finanzielle Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	Verbindlichkeiten aus Wandel- anleihen	Verbindlich- keiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlich- keiten aus der Begebung von Anleihen	Sonstige Finanzver- bindlichkeiten
<b>Bilanz zum 1.1.2017</b>	<b>530.265</b>	<b>2.010.806</b>	<b>102.446</b>	<b>1.542</b>
<b>Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>				
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		1.323.748		636.555
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	273.359			
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-1.781.684	-105.250	-466
Tilgung von Wandelanleihen	-27.230			
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)				
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten	-127.526			
Derivate				
Gezahlte Zinsen	-15.224	-105.406		
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Rückkauf eigener Aktien				
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>103.379</b>	<b>-563.342</b>	<b>-105.250</b>	<b>636.089</b>
<b>Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen</b>				
		-8.418		
<b>Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über das Einzelhaldelsportfolio Moskau</b>				
		721.660		-636.628
<b>Auswirkungen von Wechselkursänderungen</b>				
		-77.510		
<b>Änderungen des beizulegenden Zeitwertes</b>				
<b>Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
	-320.427	221.832	2.804	387
<b>Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital</b>				
<b>Bilanz zum 31.12.2017</b>	<b>313.217</b>	<b>2.305.028</b>	<b>0</b>	<b>1.390</b>

Derivate			Eigenkapital					
Derivate Vermögens- werte	Derivate Verbindlich- keiten	Grundkapital/ Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital	Erwirt- schaftete Ergebnisse	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt	
-1.185	29.599	4.329.219	-18.214	-631.163	-1.019.542	-9.684	5.324.089	
							1.960.303	
		21.613					294.972	
							-1.887.400	
							-27.230	
		-203					-203	
							-127.526	
	-14.392						-14.392	
							-120.630	
					-63.152		-63.152	
						19.024	19.024	
			-40.232				-40.232	
	-14.392	21.410	-40.232		-63.152	19.024	-6.466	
				-33.998		-355	-42.771	
				540.177			625.209	
	2			-10.426		-3.421	-91.355	
-1.378	-6.939						-8.317	
357	2.659						-92.388	
		217.869	58.446	5.449	-534.322	-19.042	-271.600	
-2.206	10.929	4.568.498	0	-129.961	-1.617.016	-13.478	5.436.401	

# 7. Sonstige Angaben

## 7.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente der IMMOFINANZ umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (available for sale, AFS) sowie die zum Erwerbszeitpunkt gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertend eingestufteten Finanzinstrumente (Fair-Value-Option) sind mit dem beizulegenden Zeitwert, die übrigen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Währungs- und Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft eingesetzt (siehe 7.2.5).

Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Eingebettete Derivate sind separat als freistehende Derivate zu bilanzieren, sofern diese nicht als eng verbunden mit dem Basisvertrag angesehen werden. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen.

### 7.1.1 KLASSEN UND KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher in aller Regel anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen (inkl. gesperrter liquider Mittel), Immobilienfondsanteile, Derivate, kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und

Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

Aktiva	AFS	FA@FV/P&L		L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	Buchwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
		Fair-Value- Option	HFT					
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	55.681	0	0	55.681	55.681
Finanzierungs-forderungen	0	0	0	46.205	0	0	46.205	46.205
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	224.222	0	39.029	263.251	263.251
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>326.108</b>	<b>0</b>	<b>39.029</b>	<b>365.137</b>	<b>365.137</b>
Immobilienfondsanteile	206	4.728	0	0	0	0	4.934	4.934
Derivate	0	0	2.206	0	0	0	2.206	2.206
Übrige andere Finanz-instrumente	0	19.820	0	5.055	0	0	24.875	24.875
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>206</b>	<b>24.548</b>	<b>2.206</b>	<b>5.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32.015</b>	<b>32.015</b>
Liquide Mittel	0	0	0	0	477.889	0	477.889	477.889
<b>Summe Aktiva</b>	<b>206</b>	<b>24.548</b>	<b>2.206</b>	<b>331.163</b>	<b>477.889</b>	<b>39.029</b>	<b>875.041</b>	<b>875.041</b>

Passiva	FL@FV/P&L		FLAC	Non-FI	Buchwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	Fair-Value- Option	HFT				
Werte in TEUR						
<b>Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>313.217</b>	<b>0</b>	<b>313.217</b>	<b>320.450</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	2.305.028	0	2.305.028	2.292.264
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	0	1.390	0	1.390	1.390
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.306.418</b>	<b>0</b>	<b>2.306.418</b>	<b>2.293.654</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	114.591	0	114.591	114.591
Derivate	0	10.929	0	0	10.929	10.929
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	0	78.412	38.724	117.136	117.136
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>10.929</b>	<b>193.003</b>	<b>38.724</b>	<b>242.656</b>	<b>242.656</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>0</b>	<b>10.929</b>	<b>2.812.638</b>	<b>38.724</b>	<b>2.862.291</b>	<b>2.856.760</b>

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

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

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

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

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

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

Aktiva	FA@FV/P&L						Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI		
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	47.074	0	0	47.074	47.074
Finanzierungs-forderungen	0	0	0	54.218	0	0	54.218	54.218
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	281.685	0	31.213	312.898	312.898
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>382.977</b>	<b>0</b>	<b>31.213</b>	<b>414.190</b>	<b>414.190</b>
Immobilienfondsanteile	644	3.609	0	0	0	0	4.253	4.253
Derivate	0	0	1.185	0	0	0	1.185	1.185
Übrige andere Finanz-instrumente	0	0	0	5.055	0	0	5.055	5.055
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>644</b>	<b>3.609</b>	<b>1.185</b>	<b>5.055</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.493</b>	<b>10.493</b>
Liquide Mittel	0	0	0	0	189.287	0	189.287	189.287
<b>Summe Aktiva</b>	<b>644</b>	<b>3.609</b>	<b>1.185</b>	<b>388.032</b>	<b>189.287</b>	<b>31.213</b>	<b>613.970</b>	<b>613.970</b>

Passiva	FL@FV/P&L				Buchwert 31.12.2016	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
Werte in TEUR						
<b>Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>530.265</b>	<b>0</b>	<b>530.265</b>	<b>544.692</b>
Anleihen	0	0	102.446	0	102.446	104.111
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	2.010.806	0	2.010.806	2.029.858
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	0	1.542	0	1.542	1.542
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.114.794</b>	<b>0</b>	<b>2.114.794</b>	<b>2.135.511</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	97.758	0	97.758	97.758
Derivate	0	29.599	0	0	29.599	29.599
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	0	102.801	40.010	142.811	142.811
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>29.599</b>	<b>200.559</b>	<b>40.010</b>	<b>270.168</b>	<b>270.168</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>0</b>	<b>29.599</b>	<b>2.845.618</b>	<b>40.010</b>	<b>2.915.227</b>	<b>2.950.371</b>

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

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

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

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

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

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

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, Krediten und sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des Debt Value Adjustments siehe 7.1.3. Der beizulegende Zeitwert der bis zur Tilgung am 3. Juli 2017 gehaltenen Unternehmensanleihe wurde

durch den Börsenkurs ermittelt und ist somit der Stufe 1 der Bemessungshierarchie nach IFRS 13 zuzuordnen. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 31. Dezember 2017 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	2017 EUR
1.1.2018	2.100%
1.1.2019	2.280%
1.1.2020	2.506%
1.1.2021	2.777%
1.1.2022	3.066%
1.1.2023	2.821%
1.1.2024	2.941%
1.1.2025	3.054%
1.1.2026	3.161%
1.1.2027	3.267%
1.1.2028	3.352%
1.1.2030	3.434%
1.1.2033	3.634%
1.1.2038	3.794%

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht annähernd dem Buchwert.

Im Folgenden werden die Buchwerte der Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, gegliedert nach den Kategorien des IAS 39, dargestellt. Es handelt sich dabei um zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und Verbindlichkeiten, Immobilienfondsanteile (AFS, Fair-Value-Option) sowie um derivative finanzielle Verbindlichkeiten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden:

Werte in TEUR	31.12.2017 Buchwert	31.12.2016 Buchwert
Finanzielle Vermögenswerte		
Kredite und Forderungen	355	61.015
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Fair-Value-Option)	0	6.293
Zur Veräußerung verfügbar	0	700
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	720	913.815
Zu Handelszwecken gehalten	0	2.042
Liquide Mittel	1.378	16.941

Die zum 31.12.2016 dargestellten Immobilienfondsanteile und derivativen finanziellen Verbindlichkeiten, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, sind in der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 Stufe 3 zuzuordnen. Zu den Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren siehe 7.1.3.

## 7.1.2 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE

Gemäß IFRS 7 ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die IMMOFINANZ setzen sich diese wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wert-minderung	Wert-aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2017
							Nettogewinn/-verlust
AFS	0	0	462	0	0	36	498
Davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	0	462	0	0	36	498
FA@FV/P&L	15.586	0	0	0	0	523	16.109
Davon Fair-Value-Option	14.208	0	0	0	0	523	14.731
Davon HFT	1.378	0	0	0	0	0	1.378
L&R	0	-3.157	697	0	0	928	-1.532
FL@FV/P&L	6.939	0	0	0	0	-84	6.855
Davon HFT	6.939	0	0	0	0	-84	6.855
FLAC	0	0	0	0	-37.661	1.412	-36.249

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

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

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

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

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wert-minderung	Wert-aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2016
							Nettogewinn/-verlust
AFS	0	-121	0	0	0	90	-31
Davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	-121	0	0	0	90	-31
FA@FV/P&L	-3.396	0	0	0	0	-1	-3.397
Davon Fair-Value-Option	-2.610	0	0	0	0	-1	-2.611
Davon HFT	-786	0	0	0	0	0	-786
L&R	0	-5.728	1.068	0	-625	1.125	-4.160
FL@FV/P&L	12.382	0	0	0	0	-11	12.371
Davon HFT	12.382	0	0	0	0	-11	12.371
FLAC	0	0	0	0	1.307	0	1.307

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

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

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

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

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

## 7.1.3 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Werte in TEUR				31.12.2017
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Immobilienfondsanteile	-	-	206	206
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	-	-	4.728	4.728
Übrige andere Finanzinstrumente	19.820	-	-	19.820
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	2.206	2.206
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	10.929	10.929

Werte in TEUR				31.12.2016
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
<b>Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte</b>				
Immobilienfondsanteile	-	-	644	644
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	-	-	3.609	3.609
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	1.185	1.185
<b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
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	Immobilienfondsanteile		Derivate		Summe	
	2017	2016R	2017	2016R	2017	2016R
<b>Anfangsbestand</b>	<b>4.253</b>	<b>8.405</b>	<b>-28.414</b>	<b>-47.154</b>	<b>-24.161</b>	<b>-38.749</b>
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	3.383	-2.731	8.317	11.596	11.700	8.865
Abgänge	-3.097	-1.920	11.374	7.144	8.277	5.224
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	395	499	0	0	395	499
<b>Endbestand</b>	<b>4.934</b>	<b>4.253</b>	<b>-8.723</b>	<b>-28.414</b>	<b>-3.789</b>	<b>-24.161</b>

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR 11,7 Mio. (2016R: EUR 8,9 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR 7,5 Mio. (31.12.2016: EUR 10,7 Mio.) Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Geschäftsjahres 2017 gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 9,10% bis 13,95%
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: 2,38%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (probability of default, PD), Ausfallquote (loss given default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (exposure at default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über 30 Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus bereits unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt 12 Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden gemäß Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Der Betrag der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Verbindlichkeiten, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 0,2 Mio. (31.12.2016: EUR 0,6 Mio.); die Veränderung während des Geschäftsjahres 2017 beträgt EUR -0,3 Mio. (2016R: EUR -0,2 Mio.).

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

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der

Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

#### 7.1.4 GEGEBENE SICHERHEITEN

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene; jedes Unternehmen bzw. jede Immobilie muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Es gibt keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber der IMMOFINANZ AG. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- > Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- > Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- > Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen usw.)
- > Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- > Wechsel
- > Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für langfristige Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 1.676,5 Mio. (31.12.2016: EUR 2.401,6 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 3.957,7 Mio. (31.12.2016: EUR 4.894,6 Mio.) als Sicherstellung verpfändet. Zum 31. Dezember 2016 sind langfristige Finanzierungen i.H.v. EUR 722,9 Mio. und Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 1.024,1 Mio. auf den aufgegebenen Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau entfallen.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 532,0 Mio. (31.12.2016: EUR 453,4 Mio.) und Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 67,5 Mio. (31.12.2016: EUR 98,5 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 312,4 Mio. (31.12.2016: EUR 154,0 Mio.) bzw. EUR 70,7 Mio. (31.12.2016: EUR 88,9 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 54 Fällen (31.12.2016: 85 Fällen) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Darüber hinaus dienen die von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der CA Immo als Besicherung für eine langfristige Finanzierung.

Im Geschäftsjahr 2017 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 246,7 Mio. (31.12.2016: EUR 567,1 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

## 7.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

### 7.2.1 ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und

Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

### **7.2.2 AUSFALL- BZW. KREDITRISIKO**

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

### **7.2.3 LIQUIDITÄTSRISIKO**

Liquiditätsrisiken werden durch eine Mittelfristplanung über 5 Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (interest coverage ratio, debt service coverage ratio) und deren Zeitwerte (loan-to-value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse des fortgeführten Geschäftsbereichs. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	23.614	318.004	0	341.618	313.217
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	524.727	1.657.934	283.737	2.466.398	2.305.028
Übrige	136.951	18.978	13.773	169.702	194.393
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>685.292</b>	<b>1.994.916</b>	<b>297.510</b>	<b>2.977.718</b>	<b>2.812.638</b>
Derivative Finanzinstrumente	7.949	9.661	0	17.610	10.929
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>7.949</b>	<b>9.661</b>	<b>0</b>	<b>17.610</b>	<b>10.929</b>
<b>Summe</b>	<b>693.241</b>	<b>2.004.577</b>	<b>297.510</b>	<b>2.995.328</b>	<b>2.823.567</b>

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2016
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	43.260	517.781	0	561.041	530.265
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	105.264	0	0	105.264	102.446
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	634.053	1.188.369	453.844	2.276.266	2.010.806
Übrige	143.745	13.741	13.607	171.093	202.101
<b>Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>926.322</b>	<b>1.719.891</b>	<b>467.451</b>	<b>3.113.664</b>	<b>2.845.618</b>
Derivative Finanzinstrumente	10.446	17.790	913	29.149	29.599
<b>Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>10.446</b>	<b>17.790</b>	<b>913</b>	<b>29.149</b>	<b>29.599</b>
<b>Summe</b>	<b>936.768</b>	<b>1.737.681</b>	<b>468.364</b>	<b>3.142.813</b>	<b>2.875.217</b>

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kauttionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IMMOFINANZ sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

#### 7.2.4 FREMDWÄHRUNGSRISIKO

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

##### Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

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

Zum 31. Dezember 2017 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nur mehr in Euro.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, welche die IMMOFINANZ zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert; Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet. Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt somit ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Für eine Auflistung der beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente siehe 7.2.5.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die unterschiedlichen Währungen:

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
EUR	381.904	95.616
USD	7.547	42.468
HUF	20.430	8.482
PLN	20.581	11.357
CZK	8.248	5.823
RON	34.556	22.801
RUB	569	48
Sonstige	4.054	2.692
<b>Summe</b>	<b>477.889</b>	<b>189.287</b>

## 7.2.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilienteilmarkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. Caps und Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten (einschließlich Wandelanleihen) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	477.876	681.773
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	2.141.759	1.963.286
<b>Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>2.619.635</b>	<b>2.645.059</b>

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2017 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR <sup>1</sup>	Fälligkeit
Zinssatz bis 0,50%	Zins-Swap	6.237	-9	2018
	Zins-Swap	49.529	-219	2019
	Zins-Swap	41.752	-411	2020
	Zins-Swap	185.983	-75	2021
	Zins-Swap	387.666	-553	2022
	Zins-Swap	114.000	2.123	2026
<b>Anzahl der Derivate: 43</b>		<b>785.167</b>	<b>856</b>	
Zinssatz 0,50% bis 1,00%	Zins-Swap	112.050	-1.143	2018
	Zins-Swap	2.397	-57	2021
	Zins-Swap	147.242	-3.331	2022
	Zins-Swap	18.031	-224	2031
<b>Anzahl der Derivate: 16</b>		<b>279.720</b>	<b>-4.755</b>	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	5.739	-93	2018
	Zins-Swap	2.700	-83	2019
	Zins-Swap	109.389	-4.617	2020
<b>Anzahl der Derivate: 7</b>		<b>117.828</b>	<b>-4.793</b>	
<b>Summe der Derivate: 66 <sup>2</sup></b>		<b>1.182.715</b>	<b>-8.692</b>	

<sup>1</sup> Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

<sup>2</sup> Zum Bilanzstichtag weisen 64 Derivate einen negativen Wert von EUR -10,9 Mio. und 2 Derivate einen positiven Marktwert von EUR 2,2 Mio. aus.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zins-Swaps). Es wird ein Anstieg des Zinsniveaus um 10 bzw. 25 Basispunkte angenommen, aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt. Die beizulegenden Zeitwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

<b>Sensitivität der Derivate</b>		<b>Zinssatz</b>	
<b>Werte in TEUR</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>Δ +10 Basispunkte</b>	<b>Δ +25 Basispunkte</b>
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-8.826	-5.769	744

<b>Sensitivität der Derivate</b>		<b>Zinssatz</b>	
<b>Werte in TEUR</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Δ +10 Basispunkte</b>	<b>Δ +25 Basispunkte</b>
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-20.892	-16.661	-10.463

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2017 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Bilanzstichtag sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR i.H.v. -0,329%) wurde für das Geschäftsjahr 2017, wie auch schon für das vorangegangene Geschäftsjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

<b>Sensitivität des Zinsaufwands</b>		<b>Zinssatz</b>	
<b>Werte in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>Δ +50 Basispunkte</b>	<b>Δ +100 Basispunkte</b>
Zinsaufwand	94.852	99.876	104.694

<b>Sensitivität des Zinsaufwands</b>		<b>Zinssatz</b>	
<b>Werte in TEUR</b>	<b>2016R</b>	<b>Δ +50 Basispunkte</b>	<b>Δ +100 Basispunkte</b>
Zinsaufwand	70.763	73.914	76.932

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.13 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte) zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

## 7.2.6 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden. Die IMMOFINANZ-Aktie ist als Dividendenwert positioniert. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft bekennen sich zu einer nachhaltigen Dividendenpolitik. Details zur beabsichtigten Dividendenpolitik siehe 4.11. Durch Rückkäufe eigener Aktien signalisiert das Management dem Kapitalmarkt, dass die Aktie – zum 31. Dezember 2017 betrug der Abschlag zum EPRA NAV 24,8% (31.12.2016: 40,6%) – deutlich unter ihrem inneren Wert gehandelt wird. Der Zeitpunkt der Rückkäufe ist vom Marktpreis und der vorhandenen Liquidität abhängig. Die Rückkäufe führen zu einem Wertzuwachs, von dem die verbleibenden Gesellschafter der IMMOFINANZ AG profitieren.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelanleihen und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital. Die IMMOFINANZ wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert und gegebenenfalls Neuemissionen von Schuldverschreibungen vornimmt (siehe 7.6). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2017 auf 2,3% (2016R: 4,0%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien sowie dem Marktwert der gehaltenen BUWOG-Aktien und dem anteiligen EPRA NAV des Anteils an der CA Immo. Zum 31. Dezember 2017 beträgt die LTV-Ratio 40,8% (31.12.2016: 52,2%). Die IMMOFINANZ strebt eine LTV-Ratio in einer Bandbreite von 40 bis 45% an. Die IMMOFINANZ unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

## 7.3 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### 7.3.1 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz der IMMOFINANZ nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

Weiters hat die IMMOFINANZ mehrere Aktivklagen gegen ehemalige Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und andere Personen der IMMOFINANZ sowie gegen ehemalige Vorstandsmitglieder der Constantia Privatbank AG eingebracht. Insoweit in diesen Verfahren noch keine (außer-)gerichtliche Einigung erzielt werden konnte, wurden hieraus keine Ansprüche im vorliegenden Konzernabschluss berücksichtigt.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i.H.v. EUR 80,8 Mio. war zum 31. Dezember 2017 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z.B. in Rumänien) Rechtsunsicherheiten betreffend Grundeigentumsverhältnisse bestehen.

### 7.3.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2017	2016R
Offene Baukosten	151.923	200.472
Instandhaltungsbestellungen	3.037	7.215
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	3.781	4.962
<b>Summe</b>	<b>158.741</b>	<b>212.649</b>

## 7.4 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden (siehe 8). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZAG und deren nahe Familienangehörige.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 stattfanden, erfolgte dies ausschließlich zu marktüblichen Konditionen.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender dieses Unternehmens. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2017 geleisteten Beiträge siehe 7.4.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

#### 7.4.1 GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Forderungen	30.185	33.741
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-10.838	-18.265
Verbindlichkeiten	386	23.616
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Forderungen	3.372	1.925
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-6.621	-5.158
Verbindlichkeiten	320	1.006
<b>Werte in TEUR</b>	<b>2017</b>	<b>2016R</b>
<b>Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen</b>		
Sonstige Erträge	597	22
Zinserträge	2.108	2.136
Zinsaufwendungen	0	-352
Forderungswertberichtigungen	3.024	6.182
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	2.254	3.274
Ertragsteuern	-172	29
<b>Beziehungen mit assoziierten Unternehmen</b>		
Sonstige Erträge	733	1.167
Sonstige Aufwendungen	-4.460	-5.016
Zinserträge	398	418
Forderungswertberichtigungen	-1.469	-761
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-896	-360
Ertragsteuern	-23	0

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Co-Investoren oft in einem von der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

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

Im Geschäftsjahr 2017 gab es keine weiteren angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

#### 7.4.2 MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der IMMOFINANZ AG und setzen sich wie folgt zusammen:

##### Vorstand

**Dr. Oliver Schumy** – Chief Executive Officer  
**Mag. Dietmar Reindl** – Chief Operating Officer  
**Mag. Stefan Schönauer Bakk.** – Chief Financial Officer

**Aufsichtsrat**

**Dr. Michael Knap** – Vorsitzender  
**Dr. Rudolf Fries** – Stellvertreter des Vorsitzenden  
**Mag. Christian Böhm** – Mitglied  
**Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS** – Mitglied  
**Mag. Horst Populorum** – Mitglied  
**KR Wolfgang Schischek** – Mitglied

**Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats**

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

**Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair**  
**Werner Ertelthalner**  
**Larissa Lielacher** (seit 23. Mai 2017)

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

Werte in TEUR	2017			2016R		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	261	2.535	2.796	261	1.832	2.093
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	179	179	-	121	121
<b>Summe</b>	<b>261</b>	<b>2.714</b>	<b>2.975</b>	<b>261</b>	<b>1.953</b>	<b>2.214</b>

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen).

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von der IMMOFINANZ an eine Pensionskasse geleisteten Beträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus leistungsorientierten Pensionszusagen an die Vorstandsmitglieder, die an eine Pensionskasse ausgelagert wurden.

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen werden periodengerecht erfasst. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst nach der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt.

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 70.619.237 Stück Aktien (31.12.2016: 70.404.043 Stück) gehalten. Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

## 7.5 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die für das Geschäftsjahr 2017 angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 444,1 (2016R: TEUR 477) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 95,3 (2016R: TEUR 120) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 27,0 (2016R: TEUR 29) auf Steuerberatung und mit TEUR 79,9 (2016R: TEUR 168) auf sonstige Leistungen.

## 7.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 28. Februar 2018 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand der IMMOFINANZ beschlossen, die Gespräche für einen möglichen Zusammenschluss von CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ vorerst auszusetzen und weitere strategische Optionen zu prüfen. Dazu zählt unter anderem auch ein möglicher Verkauf der CA Immo-Beteiligung (siehe 4.4.2).

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 8. März 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 24. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien im Volumen von bis zu 15 Millionen Stück durchzuführen. Der Rückkauf startet am 14. März 2018 und kann durch IMMOFINANZ oder eine ihrer Tochtergesellschaften erfolgen.

Am 22. März 2018 wurden von SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., Luxemburg, bekanntgegeben, dass diese ein freiwilliges öffentliches Teilübernahmeangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG erstatten wird. Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ richtet sich auf den Erwerb von bis zu 55.831.570 Stück Inhaberaktien der IMMOFINANZ. Das entspricht einem Anteil von bis zu 5% der ausgegebenen Inhaberaktien der IMMOFINANZ. Den Aktionären der IMMOFINANZ AG wird ein Angebotspreis je IMMOFINANZ Aktie von EUR 2,10 angeboten. Der Angebotspreis je IMMOFINANZ Aktie versteht sich cum Dividende. Unter Berücksichtigung der sich nachhaltig verbessernden Kennzahlen und des positiven Geschäftsausblicks der IMMOFINANZ erachtet der Vorstand den angekündigten Angebotspreis von EUR 2,10 je Aktie allerdings als nicht angemessen. Nach Vorliegen der Angebotsunterlage wird der Vorstand gemäß Übernahmegesetz eine begründete Äußerung zum Angebot abgeben. Parallel dazu wurde auch ein freiwilliges öffentliches Teilübernahmeangebot gemäß § 4 ff ÜbG an die Aktionäre der CA Immobilien Anlagen AG gelegt. Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der CA Immo richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo. Das entspricht einem Anteil von bis zu 26,00% der ausgegebenen Inhaberaktien der CA Immo. Den Aktionären der CA Immo wird ein Angebotspreis je CA Immo Aktie von EUR 27,50 angeboten. Der Angebotspreis je CA Immo Aktie versteht sich cum Dividende. Die beiden Angebote wurden unabhängig voneinander gelegt.

## 8. Konzernunternehmen

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZAG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ mit einem Anteil  $\geq 20,00\%$  enthalten.

Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind oder den aufgegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.4) angehören, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode entweder mit „verkauft“, „liquidiert“, „verschmolzen“ bzw. „Einzelhandelsportfolio (EHP) Moskau“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
ACE 2 Sp. z o.o.	PL	Warschau	86,00%	V	86,00%	V
Adama Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ahava Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Airport Business Center, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	0,00%	n.a.
AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Aloli Management Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	V	0,00%	n.a.
Antim Tower EOOD	BG	Sofia	0,00%	Verkauft	0,00%	n.a.
AO Kashirskij Dvor-Severyanin	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
Appartement im Park ErrichtungsGmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARAGONIT s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
ARE 5 Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ARE 8 Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Eferding Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
ATLAS 2001 ČR s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Atom Centrum a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Delta GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Zeta AG i.A.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BA/Energetika/, s.r.o. in Liqu.	SK	Bratislava	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Banniz Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Barby Holding Sàrl	LU	Valletta	100,00%	V	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BB C - Building GAMMA, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Berga Investment Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Best Construction LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Blue Danube Holding Ltd. in Liqu.	MT	Valletta	100,00%	V	100,00%	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
BUWOG AG	AT	Wien	4,21%	NK	10,00%	E-AS
BUWON, s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft	50,00%	E-GU
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
CA Immobilien Anlagen AG	AT	Wien	26,00%	E-AS	26,00%	E-AS
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	74,95%	V	74,95%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST BCSABA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST DEB Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CENTER INVEST Gödöll Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CENTER INVEST INTERNATIONAL Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CENTER INVEST KESZT Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST NKANIZSA Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Centrum Opatov a.s. v likvidaci	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CEPD Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	30,75%	E-GU
CGS Gamma Immobilien Vermietung GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CPB Advisory GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB ALPHA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Anlagen Leasing Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB BETA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	E-GU	100,00%	E-GU
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Grundstücks und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Investitionsgüter Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Maschinen Leasing Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Mobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB OMIKRON Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dalerise Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k. in Liqu.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Dikare Holding Ltd.	RO	Bukarest	22,00%	Fonds	22,00%	Fonds
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Duist Holdings Ltd. in Liqu.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EHL Immobilien Bewertung GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	0,00%	n.a.
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Real Estate Slovakia s.r.o	SK	Istanbul	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	99,00%	V	99,00%	V
ENIT Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Eos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o. SKA in likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandels-gesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
E-stone Central Europe AT Holding GmbH	AT	Wien	28,00%	NK	28,00%	NK
E-Stone Central Europe Holding B.V.	NL	Amsterdam	28,00%	NK	28,00%	NK
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
Flureca Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	30,00%	E-AS	30,00%	E-AS
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	45,00%	E-AS	45,00%	E-AS
FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	DE	Nettetal	50,00%	NK	50,00%	NK
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	100,00%	V	100,00%	V
Gangaw Investments Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ACHT Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
GENA DREI Immobilienholding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ELF Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	0,00%	n.a.
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
GENA SIEBEN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
GF Amco Development srl	RO	Ilfov	22,00%	NK	22,00%	NK
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 13 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 3 Ingatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
GVG Gewerbepark Langen GmbH & Co KG	DE	Frankfurt	60,00%	NK	60,00%	NK
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Hekuba S.à r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	64,89%	V
Herva Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E Immoeast Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus Verwaltungen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Casa Stupenda GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Casa Stupenda Verwaltungen GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Königskinder GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Bulgarien 1 EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Cassiopeia Financing Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia Sp. z o.o. S.k.a. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ANDROMACHE Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Annus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt CIMAROSA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt MASETTO Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Nonus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Octavus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ROSCHANA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Semos Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sexagesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sextus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tertius Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt TITANIA Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Aleos Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Beta Liegenschafts-vermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ CAMPUS GmbH & Co. KG	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Carlsquartier GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Poland Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Center Management Romania SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	92,70%	V	92,70%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	92,70%	V	92,70%	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ JOTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Medienhafen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Real Estate Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SITA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz TCT Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ USA REAL ESTATE Inc. II	US	Wilmington	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	80,00%	E-GU	80,00%	E-GU
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux II S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Lux III S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux IV S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux V S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VI S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VII S.à.r.l.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VIII Sarl	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych in Liquidation	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IWD IMMOWEST Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
J.H. Prague a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
JUNGMANNOVA ESTATES a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Karam Enterprise Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Kastor Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kibiq Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Klio Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasianthus Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LENTIA Real (1) Hungária Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Leretonar Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Leurax Consultants Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Leutselinge Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lonaretia Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Malemso Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Medin-Trans LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Mill Holding Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MONESA LIMITED	CY	Nikosia	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Nuptil Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OBJ Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Objurg Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Obrii LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	V	80,00%	V
Octo Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%	V
OOO Berga Development	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
OOO Comcenter Podolsk	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	V
OOO Fenix Development	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
OOO IMMO Management	RU	Laibach	0,00%	Liquidiert	100,00%	EHP Moskau
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	EHP Moskau
OOO Krona Design	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
OOO Log center Terekhovo	RU	Moskau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
OOO Real Estate Investment Management	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	EHP Moskau
OOO Torgoviy Dom Na Khodinke	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
OPTIMA-A Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt "alpha" KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Polluks Real Sp. z o.o. in Liqu.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 2, a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 3, a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%	V
PRAGUE OFFICE PARK I, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Probo Management LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Property Holding LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Rekan Estate d.o.o. in Liquidation	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Rekramext Holdings Ltd in Liqu.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	Liquidiert
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Rezidentim s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Riverpark Residential Sp. z o.o. in Liqu.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Russia Development Fund L.P.	GB	Cayman Islands	50,66%	Fonds	50,66%	Fonds
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sadira Ltd.	CY	Nikosia	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Liegenschaftsvermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SBF Development Praha spol.s r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCPO s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Severin Schreiber-Gasse 11-13 Liegenschaftsverwertungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Sigalit Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Snagov Lake Residential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPE Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Starmaster Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Romania I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Romania II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Ungarn GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP. SHOP. Tabor s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP BCS Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOPSHOP GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP Kiszvárdá Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP OHÁZA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2017		2016R	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
STOP.SHOP TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Kladno s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Lucenec s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Nové Zámky s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. POPRAD s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. PUCHOV s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Rakovnik s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Trencin s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Uherske Hradiste s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Usti nad Orlici s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Zatec s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Stop.Shop.5 d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.CZ s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Hungary B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Přibram s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Ruzomberok s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Serbia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovenia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Zvolen s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Sunkta Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
SZÉPVÖLGYI BUSINESS PARK Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Talia Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	85,00%	V	85,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TOV Arsenal City	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	99,35%	V
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	99,35%	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Trevima Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Utility Park West s.r.o.	CZ	Prag	31,32%	NK	31,32%	NK
Váci út 184.Business Center Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Vastator Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventane Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Village Management LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
VTI Varna Trade Invest OOD in Liqu	BG	Sofia	0,00%	Liquidiert	50,00%	E-GU
W zehn Betriebs- & Service GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Wakelin Promotions Limited	CY	Nikosia	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
Walkabout Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	66,67%	E-AS	66,67%	E-AS
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

## 9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 30. März 2018 aufgestellt, und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 30. März 2018

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.  
CFO



Dr. Oliver Schumy  
CEO



Mag. Dietmar Reindl  
COO

# Bestätigungsvermerk

## BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### Neubewertung von Immobilienvermögen

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.1, 4.8, 5.7.1 sowie im Konzernlagebericht unter Kapitel Immobilienbewertung)

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt im Geschäftsjahr EUR 6 Mio bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 3.730 Mio, welcher die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz darstellt.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag zieht der Vorstand für nahezu alle Immobilienobjekte unabhängige Sachverständige heran. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen des Vorstandes sowie der Sachverständigen betreffend verschiedene „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstehungen, zukünftigen Wiedervermietungen und den dann erzielbaren Mieten sowie den Diskontierungssätzen auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie und führen zu einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Folglich haben wir die Neubewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

*Prüferisches Vorgehen*

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens unter Einbindung von internen Immobilienbewertungsexperten im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf sowie der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Konzernabschluss,
- > Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen,
- > Auswahl einer Stichprobe von Immobiliengutachten auf Basis der Größe der Objekte, der Veränderung des Fair Values von Objekten über ein definiertes Ausmaß sowie von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des Fair Values,
- > Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe durch Vergleich mit aktuellen, öffentlichen Daten und Marktentwicklungen,
- > Kommunikation mit den externen Sachverständigen sowie den Asset-Managern zur Klärung etwaiger Unplausibilitäten aus den zuvor genannten Prüfungshandlungen
- > Analyse der Anhangsangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten.

**Latente Steuererstattungsansprüche***Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapital 4.7. und 5.10.)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 922 Mio) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 1.242 Mio) werden einerseits für temporäre Differenzen, die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen können, andererseits für zukünftige Steueransprüche aus der Verwertung von Verlustvorträgen gebildet. Für latente Steuerschulden werden alle steuerbaren temporären Differenzen bilanziert und latente Steueransprüche insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass in ausreichendem Maße passive latente Steuern bestehen bzw. steuerbare Gewinne in Zukunft zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können.

Die IMMOFINANZ-Gruppe ist in verschiedenen Steuerjurisdiktionen tätig und besitzt eine komplexe Konzern- und Finanzierungsstruktur. Die Konzernstruktur unterliegt, insbesondere durch das im Jahr 2017 initiierte Projekt „Vereinfachung der Konzernstruktur“ laufenden Veränderungen. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die zukünftige Ertragsentwicklung und Steuerbelastung der einzelnen Konzerngesellschaften.

Der Bewertung der latenten Steuern basiert auf wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Geschäftsentwicklungen, einschließlich der notwendigen Berücksichtigung bereits eingeleiteter oder geplanter Änderungen der Konzern- und Finanzierungsstruktur und muss laufend prospektiv als auch retrospektiv evaluiert werden. Die Berechnungen sind aufgrund der anwendbaren steuerlichen Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten sowie der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex.

Folglich haben wir den Wertansatz der latenten Steuererstattungsansprüche als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

*Prüferisches Vorgehen*

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- > Abstimmung der der Steuerplanung zu Grunde liegenden Planungsrechnungen pro Gesellschaft mit dem vom Aufsichtsrat genehmigten Gesamtbudget inklusive der Überprüfung der Relevanz, Vollständigkeit und Genauigkeit der herangezogenen Plandaten,
- > Analyse der Plandaten und deren Entwicklung, insbesondere auch im Vergleich zu den Ist-Daten der Vorjahre,
- > Vergleich der wesentlichen Annahmen der Steuerplanung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Steuersätze und Möglichkeit der Verwertbarkeit von Verlustvorträgen),
- > Analyse der Auswirkungen von eingeleiteten und geplanten Änderungen der Konzern- und/oder Finanzierungsstruktur auf die Steuerplanungen.

## Verkauf Einzelhandelsportfolio Moskau

### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 2.4)

Mit Closing zum 6.12.2017 hat die Gesellschaft das bereits zum 31.12.2016 als aufgegebenen Geschäftsbereich (IFRS 5) dargestellte Portfolio an den russischen Einkaufszentren verkauft. Der vereinbarte Kaufpreis enthält zahlreiche Komponenten, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten zahlungswirksam werden. Die wesentlichste Kaufpreiskomponente bezieht sich auf das Erreichen eines definierten Umsatzvolumens jedes der russischen Einkaufszentren im Jahr 2021 (Earn-Out-Klausel) und ist im Jahr 2022 fällig. Die Beurteilung des Wertes dieses Kaufpreisbestandteiles hängt im hohen Ausmaß von der seitens des Vorstandes vorzunehmenden Einschätzung der Ertragskraft der verkauften Einkaufszentren im relevanten Jahr 2021 ab. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Kaufpreisforderungen und diese auf das Jahresergebnis der IMMOFINANZ-Gruppe im Geschäftsjahr 2017 (Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen). Durch die Tatsache, dass die russischen Einkaufszentren nicht mehr im Einflussbereich der Gesellschaft liegen und das Earn-Out von Ereignissen der Zukunft abhängt, besteht eine erhöhte Bewertungsunsicherheit.

Folglich haben wir die Erfassung des Verkaufes des Einzelhandelsportfolios Moskau im Konzernabschluss als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

### *Prüferisches Vorgehen*

Im Rahmen der Prüfung der Erfassung des Verkaufes des Einzelhandelsportfolios Moskau haben wir im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse des Verkaufsvertrages auf alle relevanten Vereinbarungen hinsichtlich der Bestandteile der Transaktion (Beteiligungsveräußerungen, Übertragung von Finanzierungen, Kaufpreisforderung, etc.) und deren Erfassung im Konzernabschluss,
- > Analyse der Berechnung des Kaufpreises (Bestandteile des Kaufpreises), insbesondere hinsichtlich der Earn-Out-Klausel,
- > Analyse der Annahmen des Vorstandes hinsichtlich der Beurteilung und Bewertung des Earn-Outs (Einschätzung Umsatzentwicklung der Einkaufszentren, Annahmen Fremdwährungsentwicklungen, Einschätzung der Bonität des Käufers),
- > Analyse der Darstellung und Erläuterung des Verkaufes im Konzernabschluss.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen in der im Konzernlagebericht enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung, die wir bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erhalten haben, sowie im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht werden uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht außerhalb der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir, basierend auf den Arbeiten, die wir zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erhaltenen sonstigen Informationen durchgeführt haben, zur Schlussfolgerung gelangen, dass diese sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

## VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die

sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

## **VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands des geprüften Konzerns oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- > Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > Wir berücksichtigen bei der Durchführung unserer Prüfung gemäß den anzuwendenden Prüfungsstandards den gesetzlichen und sonstigen regulatorischen Rechtsrahmen des Konzerns, sind aber nicht dafür verantwortlich, Verstöße des Konzerns gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften zu verhindern oder aufzudecken. Das aufgrund der inhärenten Grenzen einer Abschlussprüfung bestehende unvermeidbare Risiko, dass einige wesentliche falsche Darstellungen im Abschluss möglicherweise nicht aufgedeckt werden, obwohl die Prüfung ordnungsgemäß geplant und durchgeführt wurde, ist bei Verstößen gegen sonstige Rechtsvorschriften größer. Dies unter anderem deshalb, da es viele, hauptsächlich auf die betrieblichen Aspekte eines Konzerns bezogene Gesetze und andere Rechtsvorschriften gibt, die nicht von den rechnungslegungsbezogenen Informationssystemen des Konzerns erfasst werden und diesbezügliche Verstöße mit einem Verhalten zu deren Verschleierung einhergehen können.
- > Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- > Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- > Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des

- Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- > Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
  - > Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT**

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde. Die im Konzernlagebericht enthaltene konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung ist nicht Gegenstand der Abschlussprüfung; unsere diesbezügliche Verantwortung ist im Abschnitt „Sonstige Informationen“ näher beschrieben.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

### **URTEIL**

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

### **ERKLÄRUNG**

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH ARTIKEL 10 DER EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2017 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr gewählt und am 7. November 2017 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von dem Konzern gewahrt haben.

## AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüller.

Wien, am 30. März 2018

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.

# Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der IMMOFINANZ ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZAG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 30. März 2018

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.  
CFO



Dr. Oliver Schumy  
CEO



Mag. Dietmar Reindl  
COO

# EINZELABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2017	230
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017	232
Anhang	233
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	249
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017	250
Bestätigungsvermerk	260

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

		31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Markenrechte und Software		174.962,40	193
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Bauten auf fremdem Grund	713.468,48		594
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.045,82		625
		1.129.514,30	1.219
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.751.961.801,95		3.340.934
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.017.395,13		5.887
3. Beteiligungen	850.000,00		694.673
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		1.001
5. sonstige Ausleihungen	11.406.110,43		0
		3.772.236.006,77	4.042.495
		<b>3.773.540.483,47</b>	<b>4.043.907</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Forderungen</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		80.189,40	0
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	80.189,40		0
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		475.429.355,80	432.192
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	393.576.927,28		317.579
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	81.852.428,52		114.613
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		284.954,89	7.788
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	217.140,55		7.788
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	67.814,34		0
4. Sonstige Forderungen		2.368.207,15	633
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	12.268,83		633
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	2.355.938,32		0
		<b>478.162.707,24</b>	<b>440.613</b>
<b>II. Wertpapiere und Anteile</b>			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		16.425.472,12	30.795
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
1. Bankguthaben		35.739.947,34	26.335
		<b>530.328.126,70</b>	<b>497.743</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		18.513.493,00	852
		<b>4.322.382.103,17</b>	<b>4.542.502</b>

		31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital</b>		<b>1.116.173.778,00</b>	<b>975.956</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>			
1. Gebundene		1.149.878.868,14	1.048.104
2. Nicht gebundene		0,00	458.399
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
davon Gewinnvortrag	1.848.477,50	<b>325.898.339,84</b>	<b>65.000</b>
		<b>2.591.950.985,98</b>	<b>2.547.459</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		48.762,24	101
2. Steuerrückstellungen		4.054.661,35	3.808
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen		4.255.150,33	3.596
		<b>8.358.573,92</b>	<b>7.506</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen		339.600.187,68	678.468
davon konvertibel	339.600.187,68		575.857
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	42.400.187,68		164.904
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	297.200.000,00		513.564
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		23.916.827,56	235.438
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	800.000,00		1.522
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	23.116.827,56		233.917
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.689.758,61	2.623
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	2.689.758,61		2.623
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.352.783.924,85	1.069.270
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.246.330.064,48		1.007.219
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	106.453.860,37		62.052
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		34.758,27	6
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	34.758,27		6
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.017.123,01	1.028
davon aus Steuern	2.336.313,15		602
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	301.633,73		290
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	3.017.123,01		1.028
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		<b>1.722.042.579,98</b>	<b>1.986.834</b>
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.295.271.892,05		1.177.302
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	426.770.687,93		809.533
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>29.963,29</b>	<b>703</b>
		<b>4.322.382.103,17</b>	<b>4.542.502</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

		2017 EUR	2016R TEUR
1. Umsatzerlöse		36.231.473,83	28.588
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	42.376,39		28
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	575.863,80		1.646
c) Übrige	16.823.543,21		6.043
		17.441.783,40	7.717
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-22.660,85	0
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-15.767.022,58	-11.022
b) Soziale Aufwendungen		-5.311.421,51	-4.345
davon für Altersversorgung	-140.000,00		-103
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-1.202.236,79		-1.707
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.487.982,97		-2.237
		-21.078.444,09	-15.367
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-546.123,93	-457
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-379.072,18	-392
b) Übrige		-31.018.510,68	-35.887
		-31.397.582,86	-36.279
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>		<b>628.445,50</b>	<b>-15.797</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		260.959.590,50	86.874
davon aus verbundenen Unternehmen	242.594.247,09		80.000
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		683.520,46	561
davon aus verbundenen Unternehmen	217.277,76		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.633.571,67	2.633
davon aus verbundenen Unternehmen	14.165.152,92		1.543
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		89.530.314,10	58.910
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-399.993.948,96	-242.955
davon Abschreibungen	-399.941.825,00		-242.088
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-399.941.825,00		-173.094
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-59.779.748,92	-39.235
davon betreffend verbundene Unternehmen	-27.621.689,38		-17.651
14. Kursdifferenzen		-12.537,60	0
<b>15. Zwischensumme aus Z 8 bis 14 (Finanzergebnis)</b>		<b>-91.979.238,75</b>	<b>-133.213</b>
<b>16. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>-91.350.793,25</b>	<b>-149.010</b>
17. Steuern vom Einkommen		11.346.816,29	32.918
davon latente Steuern	0,00		0
davon Erträge aus Steuergutschriften und aus der Auflösung von nicht bestimmungsgemäß verwendeten Steuerrückstellungen	11.989.610,29		21.980
<b>18. Jahresfehlbetrag</b>		<b>-80.003.976,96</b>	<b>-116.092</b>
19. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Nicht gebundene		404.053.839,30	179.650
20. Gewinnvortrag Vorjahr		1.848.477,50	1.443
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>325.898.339,84</b>	<b>65.000</b>

# ANHANG

## 1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2017 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Am 1. Dezember 2015 wurde in der 22. ordentlichen Hauptversammlung beschlossen, die Satzung der IMMOFINANZ AG in § 23 dergestalt zu ändern, dass für den Zeitraum vom 1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016 ein Rumpfgeschäftsjahr gebildet wird und ab 1. Jänner 2017 das Geschäftsjahr vom 1. Jänner eines jeden Jahres bis zum 31. Dezember läuft. Im vorliegenden Jahresabschluss umfasst die Gewinn- und Verlustrechnung einen Zeitraum von zwölf Monaten, wohingegen die dargestellte Vergleichsperiode einen Zeitraum von 8 Monaten (1. Mai 2016 bis 31. Dezember 2016) umfasst. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit der Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des laufenden Jahres mit jenen des Vorjahres ist daher nicht gegeben.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden keine vorgenommen.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

Die Abschreibung der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven aus den einzelnen Immobilien (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) bzw. anhand der für die Bewertung üblichen Indikatoren ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit für jede Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Die Forderungen wurden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen – bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft, analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

Die Wertpapiere und Anteile im Umlaufvermögen sind zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung einer Abschreibung gemäß § 207 UGB, bewertet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

Verbindlichkeiten werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Betreffend die Wandelanleihe 2024 wurde das Wandlungsrecht erstmalig über die gesamte Laufzeit bewertet und als Disagio in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie im Eigenkapital bilanziert. Das Disagio wird über die Laufzeit aufgelöst.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche der Mitarbeiter gebildet. Sie werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19 unter Zugrundelegung des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Berücksichtigung eines zum Bilanzstichtag gültigen Rechnungszinssatzes gebildet.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Steuerumlagenvereinbarung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

Sämtliche Geschäftsfälle in ausländischer Währung wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt – unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht – mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen werden oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der historischen Verluste der Gesellschaft lagen keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2017 nicht über die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen zu entscheiden war.

## 3. Erläuterungen zur Bilanz

### AKTIVA

#### ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

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

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	3-10
Sachanlagen	2-10

Im folgenden Absatz werden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen beschrieben:

Der wesentlichste Posten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen beinhaltet die Anteile an IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit einem Buchwert in Höhe von EUR 2.907.419.258,00 (VJ: TEUR 3.293.595).#

Die wesentlichste Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf die Abschreibung der 100%igen Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 386,2 Mio. zurückzuführen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o, IMMOFINANZ Services Hungary Kft., IMMOFINANZ Services Slovak Republic s.r.o., IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. und IMMOFINANZ Services Romania s.r.l. um je EUR 1 (entspricht beizulegendem Wert zum Verkaufsstichtag) erworben, und an diese wurden Zuschüsse in Höhe von EUR 252,5 Mio. geleistet. Bei der IMMOFINANZ Services Slovak Republic s.r.o. gab es zum 31. Dezember 2017 einen Abwertungsbedarf in Höhe von EUR 13,8 Mio.

Im Zuge der Umstrukturierung wurden beinahe alle sogenannten „Leintuchgesellschaften“ (eine Gruppe von Gesellschaften, die im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen im Geschäftsjahr 2010/11 von der Constantia Packaging B.V. übernommen wurden) zum beizulegenden Wert von IMMOFINANZ AG gekauft und sollen nach erfolgter Bereinigung der Darlehensforderungen und -verbindlichkeiten abgewickelt werden. Zum 31. Dezember 2017 befinden sich bereits 40 Leintuchgesellschaften in Liquidation.

Die Veränderung der Beteiligungen lassen sich im Wesentlichen auf folgende Geschäftsfälle zurückführen:

Die Anteile an der BUWOG Gruppe wurden um 93,1% verringert. Die verbleibenden 689.381 Stück Aktien der BUWOG AG sind einerseits für die anteilige Bedienung der von der IMMOFINANZ AG ausgegebenen Wandelanleihe vorgesehen, und der verbleibende Teil wurde im März 2018 verkauft. Aus diesem Grund wurden die Aktien in das Umlaufvermögen umgegliedert.

Gemäß Einbringungsvertrag vom 19.Mai 2017 wurden die 25.690.167 Stück CA Immo-Aktien zum Buchwert von EUR 539,9 Mio. in die 100% Tochter GENA ELF Immobilien GmbH rückwirkend zum 31. Dezember 2016 eingebracht. Der Dividendenanspruch steht für das Jahr 2016 der IMMOFINANZ AG zu und ab dem Folgejahr der GENA ELF Immobilien GmbH.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001).

Unter den Posten Ausleihungen an verbundene Unternehmen und sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 11.406.110,43 (VJ: TEUR 0) innerhalb eines Jahres fällig. Die auslaufenden Darlehensverträge in den sonstigen Ausleihungen werden verlängert, weshalb eine Tilgung im Jahr 2018 nicht zu erwarten ist.

## UMLAUFVERMÖGEN

### Forderungen

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Schuldners eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	513.381.946,29	492.094
Wertberichtigungen zu Forderungen Direktdarlehen	-130.525.840,59	-113.208
Forderungen zu Treuhanddarlehen gegenüber der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	9.538.205,13	27.120
Wertberichtigungen zu Forderungen Treuhanddarlehen	-8.879.412,89	-22.096
Forderungen aus Leistungsverrechnung	6.930.618,91	33.625
Wertberichtigung zu Forderungen aus Leistungsverrechnungen	0,00	0
Forderungen aus Steuerumlagen	11.906.671,35	14.632
Sonstige	73.077.167,60	26
<b>Gesamt Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>475.429.355,80</b>	<b>432.192</b>

Die Position Sonstige beinhaltet im Wesentlichen eine Forderung aus Dividenden gegenüber IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

### Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 1.570.312 Stück Wandelanleihen 2018 der IMMOFINANZ AG mit einem Nominale von EUR 5.708.719,81 (VJ: TEUR 6.470) sowie 689.381 Stück BUWOG-Aktien mit einem Wert von EUR 10.716.752,31.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelanleihe 2024 der IMMOFINANZ AG zurückzuführen. Gemäß §198 Abs 7 UGB ist das Disagio (Wandlungsrecht=Differenz zwischen abgezinsten Wert der „reinen“ Anleihe und Erfüllungsbetrag) als Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren und planmäßig auf die Laufzeit der Anleihe abzuschreiben. Zum 31. Dezember 2017 beträgt das Disagio EUR 17.710.008,75 (VJ: TEUR 0).

## PASSIVA

### EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt EUR 1.116.173.778,00 (VJ: TEUR 975.956) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 31. Dezember 2017	Grundkapital EUR 31. Dezember 2017	Stück 31. Dezember 2016	Grundkapital EUR 31. Dezember 2016
Inhaberaktien	1.116.173.778	1.116.173.778,00	975.955.651	975.955.651,00
<b>Summe</b>	<b>1.116.173.778</b>	<b>1.116.173.778,00</b>	<b>975.955.651</b>	<b>975.955.651,00</b>

Das Eigenkapital zum 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital	1.116.173.778,00	975.955.651,00
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	1.149.878.868,14	1.048.104.309,38
2) Nicht gebundene	0,00	458.398.916,39
Bilanzgewinn	325.898.339,84	65.000.000,00
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.591.950.985,98</b>	<b>2.547.458.876,77</b>

Am 23. Mai 2017 wurde der von der IMMOFINANZ AG 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 von 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 von 16.948.049 Stück, welche im Rahmen einer Sachdividende seitens IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH ausgeschüttet wurden und teils durch die Begebung junger Aktien aus dem bestehenden genehmigten Kapital von 13.037.257 Stück.

Im Rahmen der incentivierten Wandlung von der Wandelanleihe 2011–2018 wurden von der IMMOFINANZ AG insgesamt 127.120.625 Stück Aktien aus dem bedingten Kapital begeben, wodurch sich das Grundkapital um EUR 127,1 Mio. und die gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 79,7 Mio. erhöhten.

Im 4. Quartal 2017 fanden noch Wandlungen statt. Die IMMOFINANZ AG hat im Zuge dieser Wandlungen noch 60.245 Stück Aktien aus bedingtem Kapital begeben, wodurch sich das Grundkapital um EUR 60.245,00 und die gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 196.868,83 erhöhten.

Anlässlich der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 war ein Eigenkapitalanteil in Höhe von EUR 21,7 Mio. in den gebundenen Kapitalrücklagen zu erfassen.

Die nicht gebundene Kapitalrücklage wurde durch die erhaltene Sachdividende und den gleichzeitigen Verzicht, den IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltungs GmbH im Zusammenhang mit dem Vergleich betreffend das Umtauschverhältnis (siehe auch Kapitel Genehmigtes Kapital) beschlossen hat, um EUR 41,3 Mio. reduziert. Des Weiteren verringerte sich die ungebundene Kapitalrücklage um ca. EUR 13 Mio aufgrund einer bedingten Kapitalerhöhung (siehe Beschreibung weiter oben im Zusammenhang mit dem Umtauschverhältnis). Der verbleibende Anteil wird in voller Höhe aufgelöst und dem Bilanzgewinn zugeführt.

#### **Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien**

Die Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

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

#### **Genehmigtes Kapital**

Die Hauptversammlung vom 30. September 2014 hat den Vorstand bis zum 29. Jänner 2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 225.790.537,00 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu 10% des Grundkapitals zum Ausnutzungszeitpunkt sowie bei Sacheinlage, Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen bis zu 20% des Grundkapitals. Auf diese 20%-Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die aufgrund einer während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind. Diese Ermächtigung ist zum Teil für die Ausgabe von 13.037.257 Aktien als Teil der Vergleichsleistung zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens des Umtauschverhältnisses (siehe oben) ausgenutzt worden. Der verbleibende Ermächtigungsumfang beträgt 212.753.280 Aktien. Im August 2010 erwarb die IMBEA Aktien der IMMOFINANZ AG, stammend aus ehemaligen IMMOEAST AG-Aktien. In diesem Zusammenhang wurde auch der Anspruch auf allfällige Nachbesserungen des Umtauschverhältnisses erworben. Aufgrund der von ihr gehaltenen IMMOFINANZ AG-Aktien stand der IMBEA aus dem Vergleich ein Ausgleichsanspruch gegen die IMMOFINANZ AG auf Zuteilung von 3.261.256 Aktien zu. Am 18. Mai 2017 verzichtete die IMBEA gegenüber der IMMOFINANZ AG auf die ihr zustehenden Ausgleichsleistungen für die Nachbesserungsansprüche und damit auf Zuteilung von 3.261.256 Aktien der IMMOFINANZ AG samt einem

Spitzenausgleich für 0,33 Stück zusätzlicher Aktien. Der Verzicht stand unter der aufschiebenden Bedingung, dass entweder die Gesellschafterin der IMBEA eine Sachausschüttung in Höhe des Verkehrswerts der IMMOFINANZ AG-Aktien beschließt oder ein Entgelt in dieser Höhe geleistet wird. Es wurde für die Sachausschüttung entschieden.

## RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern in Höhe von EUR 4,1 Mio. (VJ: EUR 3,8 Mio.), Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (VJ: EUR 0,8 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 2,3 Mio. Im Jahr 2017 wurden in der IMMOFINANZ AG bzw. Aviso Zeta i.A. sämtliche wechselseitige Klagen gegen frühere Organe im Vergleichsweg bereinigt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2017 gibt es in der IMMOFINANZ AG keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

## VERBINDLICHKEITEN

### Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2017 hat die IMMOFINANZ AG zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 336,5 Mio. zu einem Buchwert von EUR 339,6 Mio. aushaftend.

Die Wandelanleihe 2018 berechtigt die Inhaber jeweils zur Wandlung in eine Kombination aus Aktien der IMMOFINANZ AG sowie der BUWOG AG, die Wandelanleihe 2024 zur Wandlung in Aktien der IMMOFINANZ AG.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Unternehmensanleihe sowie die Wandelanleihe 2017 zum Fälligkeitsstichtag getilgt.

### Wandelanleihe 2011–2018

Am 19. Jänner 2017 führte die IMMOFINANZ AG 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 513,6 Mio. zum 31. Dezember 2016 auf EUR 293,8 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 wurden 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 IMMOCAP AG und IMMOFINANZ AG vorgenommenen Kapitalerhöhung 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 eine weitere Anpassung des Wandlungsrechts der Wandelanleihe. Ein Stück der Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück berechtigt nunmehr dazu, in 1,2410 Aktien der IMMOFINANZ AG zu wandeln. Infolge der von der BUWOG AG vorgenommenen Kapitalerhöhung berechtigt das Wandlungsrecht zum 30. September 2017 zur Wandlung in 0,0653 Aktien der BUWOG AG. Aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 17. Oktober 2017 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2016/17 i.H.v. EUR 0,69 pro Aktie wurde das Wandlungsrecht erneut angepasst und berechtigt derzeit dazu, pro Stück der Wandelanleihe in 0,0671 Aktien der BUWOG AG zu wandeln.

Am 20. September 2017 hat die IMMOFINANZ AG eine weitere Wandlungseinladung an die (verbliebenen institutionellen) Inhaber der mit 4,25% verzinsten Wandelanleihe 2011–2018 ausgesprochen, diese gegen Zahlung einer incentivierten Wandlungsprämie in Aktien der IMMOFINANZ AG und in Aktien der BUWOG AG umzutauschen. Das in der Folge von 88,6% der Inhaber entsprechend gelegte Angebot zur incentivierten Wandlung wurde von der IMMOFINANZ AG zur Gänze angenommen. Das aushaftende Nominale reduzierte sich dadurch von EUR 293,8 Mio. auf EUR 39,3 Mio. Im Rahmen der incentivierten Wandlung wurde ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 254,4 Mio. am 2. Oktober 2017 (settlement date) gegen 13.051.924 Stück eigene Aktien und 63.588.099 Stück neu ausgegebene Aktien aus dem bedingten Kapital

sowie 4.032.696 Stück BUWOG Aktien umgetauscht. Darüber hinaus wurde eine Prämie i.H.v. EUR 12,7 Mio. bezahlt.

Der Gewinn aus dem Abgang der 4.484.698 Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 43,8 Mio, aufgrund der oben angeführten incentivierten Wandlungen, wurde erfolgswirksam unter den Erträgen aus dem Abgang von Finanzanlagen ausgewiesen.

Die verbleibende Verbindlichkeit der gewandelten Anleihen wurde erfolgsneutral ins Eigenkapital umgebucht (siehe Eigenkapital).

#### **Wandelanleihe 2017–2024**

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ AG eine mit 2,0% verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduziert sich um 50 Basispunkte, wenn die IMMOFINANZ AG 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 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 i.H.v. EUR 0,06 pro Aktie 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 gebundenen Kapitalrücklagen ausgewiesen.

#### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bau-sparkasse in Höhe von EUR 23.916.8274,56, davon haben EUR 18.816.827,56 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.250.284.819,52 (VJ: TEUR 1.065.728), davon haben EUR 32.723.849,85 (VJ: TEUR 62.052) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr betreffend die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie die der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ergibt sich aus der Refinanzierung eines Margin Loans besichert mit CA Immo-Aktien durch ein verbundenes Unternehmen. Die 100%-Tochtergesellschaft hat den refinanzierten Kredit zu 100% an die IMMOFINANZ AG als Darlehen weitergegeben.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 2.336.313,15 (VJ: TEUR 602) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 301.633,73 (VJ: TEUR 290), welche im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

#### **Haftungsverhältnisse**

Es wurden von der IMMOFINANZ AG zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die

IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften (in geringem Umfang auch für ehemalige Tochtergesellschaften) zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 267.750.000,00 (VJ: TEUR 14.006). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 124.300.000,00 (VJ: TEUR 125.700) übernommen.

	31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
Garantien für Bankkredite	267.750.000,00	14.006
Sonstige Haftungsverhältnisse	124.300.000,00	125.700
Summe	392.050.000,00	139.706
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	392.050.000,00	139.706
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0,00	0,00

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 38.051.322,62 (VJ: TEUR 27.607) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Im Jahr 2018 kam es zu nachträglichen Anpassungen der Kostenumlage für das Rumpfwirtschaftsjahr 2016 sowie für das Geschäftsjahr 2017. Es wurde für das Rumpfwirtschaftsjahr 2016 eine Gutschrift für die Kostenumlage in Höhe von EUR 2.451.954,65 abgegrenzt.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 12.751.525,70 (VJ: TEUR 6.023) sowie Vergütungen aus Schadensfällen in Höhe von EUR 2.065.510,73 (VJ: TEUR 0).

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 9.849.292,76 (VJ: TEUR 11.352) vorgenommen.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 6.709.431,16 (VJ: TEUR 2.761), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 1.797.392,29 (VJ: TEUR 1.604), EDV-Kosten in Höhe von EUR 3.734.826,78 (VJ: TEUR 1.583) sowie Werbeaufwand in Höhe von EUR 3.540.607,08 (VJ: TEUR 2.608).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ verwiesen ([www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/](http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/berichte/)).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2017 ein Betrag in Höhe von EUR 260.939,38 rückgestellt.

## **ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN**

In der Position „Erträge aus Beteiligungen“ werden im Wesentlichen die Dividende 2016R der IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 201.286.427,00 (VJ: TEUR 0) und eine Sachdividende in Höhe von EUR 41.307.820,09, bestehend aus der Ausschüttung von IMMOFINANZ AG-Aktien und Verzicht auf Ausgleichsanspruch aus dem Umtauschverhältnis (siehe Punkt Eigenkapital), ausgewiesen. Weiters ist eine Dividende der CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von EUR 16.698.608,55 (VJ: TEUR 0) ausgewiesen.

## **SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 482.005,14 (VJ: TEUR 411), Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 19.943.249,25 (VJ: TEUR 8.240) sowie Zinserträge aus den Wandelanleihen in Höhe von EUR 1.391.999,91 (VJ: TEUR 882). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 6.929.754,62 (VJ: TEUR 6.946) wertberichtigt.

## **ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON UND DER ZUSCHREIBUNG ZU FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS**

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens beinhalten den Gewinn aus dem Abgang von insgesamt 9,32 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG in Höhe von EUR 75.125.567,10 (VJ: TEUR 58.910) sowie die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 14.404.747,00 (VJ: TEUR 0).

## **AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 399.941.825,00 (VJ: TEUR 173.094) vorgenommen, siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz.

## **ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN**

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 27.621.689,38 (VJ: TEUR 17.651) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Anleihen in Höhe von EUR 24.540.252,31 (VJ: TEUR 19.375) enthalten.

## STEUERN VOM EINKOMMEN

Der Posten „Steuern vom Einkommen“ setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
Körperschaftsteuer	-345.452,00	0
Körperschaftsteuer Vorjahre	-225.943,48	0
KESt Vorperioden	0,00	-14
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	0,00	46
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-50.954,92	-87
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	-74
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	11.922.972,11	14.125
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	43.507,94	686
Latenter Steueraufwand	-5.109.226,48	-5.756
Latenter Steueraufwand aperiodisch	-37.639,12	-8.712
Latenter Steuerertrag	5.146.865,60	7.636
Latenter Steuerertrag aperiodisch	0,00	6.831
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	-20.443,60	18.215
Bildungsprämie	23.130,24	20
<b>Summe</b>	<b>11.346.816,29</b>	<b>32.918</b>

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-33.610,57	-51
Sachanlagevermögen	-217.281,64	-105
Beteiligungen	1.195.904,16	40.104
Wertpapiere des Umlaufvermögen	-1.902.691,56	0
Abfertigungsrückstellungen	30.980,26	67
Geldbeschaffungskosten	2.674.772,37	3.420
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	169.683,86	178
<b>Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung</b>	<b>1.917.756,88</b>	<b>43.614</b>
zuzüglich 75% steuerliche Verlustvorträge	0,00	0
abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-1.917.756,88	-43.614
<b>Summe</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>davon 25% KöSt = Stand passive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>

Die aktiven latenten Steuern wurden nur in Höhe der passiven latenten Steuern gebildet. Somit sind zum 31. Dezember 2017 in der Bilanz keine latenten Steuern ausgewiesen.

# Sonstige Angaben

## ANGABEN ZU DEN GRÖSSENMERKMALEN GEM. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

## ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEM. § 9 KSTG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist Gruppenträgerin der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

Der Stand der Rückstellung für Verlustevidenzen von Gruppenmitgliedern zum 31. Dezember 2017, die zu einer zukünftigen Steuerbelastung in der Gruppe führen, beträgt EUR 3.731.704,87 (VJ: TEUR 3.711).

## GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM SINNE DES § 238 Z 12 UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

## FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

Die IMMOFINANZ hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

### Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung der Projektentwicklung laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen überschaubar. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

### Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Cebt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-Value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

### Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

### Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilienteilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen, zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

### Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Die IMMOFINANZ strebt eine LTV-Ratio in einer Bandbreite von 40 bis 45% an.

## ANGABEN ZU BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31.12.2017 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss / -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	2.770.096.058,29	EUR	-53.389.034,38	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	47.373.942,40	EUR	-44.099.004,76	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2016	49%	3.522.499,72	EUR	3.401.499,72	EUR
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	9.534,60	EUR	-4.324,76	EUR
Immoeast Acquisition & Management GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	28.784,35	EUR	-4.684,72	EUR
GENA ELF Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien			wurde erst am 28.03.2017 gegründet			
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2016	100%	902.901,96	EUR	416.561,34	EUR
Sarius Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	240.176,96	EUR	-1.752,25	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Novi-Belgrad	31. Dezember 2016	100%	4.910,00	TRSD	-38.069,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	30. April 2016	100%	495.960,47	PLN	304.834,82	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2016	100%	173.625.000,00	HUF	6.666.000,00	HUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2016	99%	-149.772,00	EUR	-119.820,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Praha	31. Dezember 2016	100%	1.826.000,00	CZK	932.000,00	CZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bucharest	31. Dezember 2016	99%	1.821.623,00	RON	1.154.313,00	RON
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H. in Liqu., Wien	31. Dezember 2016	100%	1.625.399,05	EUR	-1.160.568,39	EUR
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH in Liqu., Wien	31. Dezember 2016	100%	1.787.024,41	EUR	-2.431.214,05	EUR
PBC Liegenschaftshandels gesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2016	100%	135.436,05	EUR	11.660,02	EUR
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH in Liqu., Wien	31. Dezember 2016	100%	9.580,05	EUR	-3.538,28	EUR
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2016	100%	116.745,02	EUR	-2.199,81	EUR
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	23.542,11	EUR	6.042,11	EUR
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2016	100%	53.326,59	EUR	7.756,36	EUR

## DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER ARBEITNEHMER

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
Angestellte	197	195
<b>Gesamt</b>	<b>197</b>	<b>195</b>

## VERPFLICHTUNGEN AUS DER NUTZUNG VON IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN SACHANLAGEN

	31. Dezember 2017 EUR	31. Dezember 2016 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	700.059,70	1.899
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	2.635.353,59	8.947

## ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

### VORSTAND:

**Dr. Oliver Schumy** – Chief Executive Officer

**Mag. Dietmar Reindl** – Chief Operating Officer

**Mag. Stefan Schönauer** – Chief Financial Officer

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2017 Vergütungen in Höhe von EUR 2.534.734,37 (VJ: EUR 1,83 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 38.781,46 (VJ: TEUR 28) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 140.000,00 (VJ: TEUR 103) geleistet.

### AUFSICHTSRAT:

**Dr. Michael Knap** – Vorsitzender

**Dr. Rudolf Fries** – Stellvertreter des Vorsitzenden

**Mag. Christian Böhm** – Mitglied

**Nick J.M. van Ommen, MBA** – Mitglied

**Mag. Horst Populorum** – Mitglied

**KR Wolfgang Schischek** – Mitglied

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

**Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair**

**Werner Ertelthalner**

**Larissa Lielacher** (seit 23. Mai 2017)

## WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 28. Februar 2018 haben der Aufsichtsrat und der Vorstand der IMMOFINANZ AG beschlossen, die Gespräche für einen möglichen Zusammenschluss von CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG vorerst auszusetzen und weitere strategische Optionen zu prüfen. Dazu zählt unter anderem auch ein möglicher Verkauf der CA Immo-Beteiligung.

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 8. März 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 24. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien im Volumen von bis zu 15 Millionen Stück durchzuführen. Der Rückkauf startet am 14. März 2018 und kann durch IMMOFINANZ AG oder eine ihrer Tochtergesellschaften erfolgen.

Am 22. März 2018 wurde von SOF-11 Starlight 10 EUR S.à.r.l., Luxemburg, bekanntgegeben, dass diese ein freiwilliges öffentliches Teilübernahmeangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG erstatten wird. Das Übernahmeangebot an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG richtet sich auf den Erwerb von bis zu 55.831.570 Stück Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG. Das entspricht einem Anteil von bis zu 5% der ausgegebenen Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG. Den Aktionären der IMMOFINANZ AG wird ein Angebotspreis je IMMOFINANZ AG-Aktie von EUR 2,10 angeboten. Der Angebotspreis je IMMOFINANZ AG-Aktie versteht sich cum Dividende. Unter Berücksichtigung der sich nachhaltig verbessernden Kennzahlen und des positiven Geschäftsausblicks der IMMOFINANZ AG erachtet der Vorstand den angekündigten Angebotspreis von EUR 2,10 je Aktie allerdings als nicht angemessen. Nach Vorliegen der Angebotsunterlagen wird der Vorstand gemäß Übernahmegesetz eine begründete Äußerung zum Angebot abgeben.

## ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 beträgt EUR 325.898.339,84. Für das Geschäftsjahr 2017 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,07 je Aktie geplant. Der restliche Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wien, am 30. März 2018

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer  
CFO



Dr. Oliver Schumy  
CEO



Mag. Dietmar Reindl  
COO

# Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2017
	Stand 1. Jänner 2017	Zugänge	Abgänge	Umb- chungen	
1. Markenrechte und Software	1.660.296,57	83.680,00	0,00	0,00	1.743.976,57
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.660.296,57</b>	<b>83.680,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.743.976,57</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	1.396.170,69	259.504,00	0,00	0,00	1.655.674,69
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.794.706,76	109.929,42	37.051,27	0,00	1.867.584,91
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.190.877,45</b>	<b>369.433,42</b>	<b>37.051,27</b>	<b>0,00</b>	<b>3.523.259,60</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.555.849.283,99	796.564.879,95	0,00	0,00	6.352.414.163,94
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.887.348,75	1.630.046,38	500.000,00	0,00	7.017.395,13
3. Beteiligungen	763.666.416,08	0,00	762.816.416,08	0,00	850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	11.406.110,43	0,00	0,00	11.406.110,43
<b>Finanzanlagen</b>	<b>6.326.403.748,08</b>	<b>809.601.036,76</b>	<b>763.316.416,08</b>	<b>0,00</b>	<b>6.372.688.368,76</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>6.331.254.922,10</b>	<b>810.054.150,18</b>	<b>763.353.467,35</b>	<b>0,00</b>	<b>6.377.955.604,93</b>

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31. Dezember 2017
	Stand 1. Jänner 2017	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	1.467.180,43	101.833,74	0,00	0,00	1.569.014,17
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.467.180,43</b>	<b>101.833,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.569.014,17</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	802.524,83	139.681,38	0,00	0,00	942.206,21
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.169.817,38	304.608,81	22.887,10	0,00	1.451.539,09
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.972.342,21</b>	<b>444.290,19</b>	<b>22.887,10</b>	<b>0,00</b>	<b>2.393.745,30</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.214.915.283,99	399.941.825,00	0,00	14.404.747,00	2.600.452.361,99
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	68.993.573,75	0,00	68.993.573,75	0,00	0,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>2.283.908.857,74</b>	<b>399.941.825,00</b>	<b>68.993.573,75</b>	<b>14.404.747,00</b>	<b>2.600.452.361,99</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>2.287.348.380,38</b>	<b>400.487.948,93</b>	<b>69.016.460,85</b>	<b>14.404.747,00</b>	<b>2.604.415.121,46</b>

Werte in EUR	Buchwerte	
	31. Dezember 2017	31. Dezember 2016
1. Markenrechte und Software	174.962,40	193.116,14
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>174.962,40</b>	<b>193.116,14</b>
1. Bauten auf fremdem Grund	713.468,48	593.645,86
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	416.045,82	624.889,38
<b>Sachanlagen</b>	<b>1.129.514,30</b>	<b>1.218.535,24</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.751.961.801,95	3.340.934.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.017.395,13	5.887.348,75
3. Beteiligungen	850.000,00	694.672.842,33
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	11.406.110,43	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>3.772.236.006,77</b>	<b>4.042.494.890,34</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>3.773.540.483,47</b>	<b>4.043.906.541,72</b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## A. ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ AG ist eines der größten börsennotierten Immobilienkonzerne Österreichs mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, und das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns. Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien.

Die IMMOFINANZ AG notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2017 waren 1.116.173.778 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 2,15 per 31. Dezember 2017 rund EUR 2,40 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Die größten Einzelaktionäre sind die Fries-Gruppe mit 7,15% (79.806.426 Aktien), CA Immo (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH) mit 4,91% (54.804.132 Aktien), CEE Immobilien GmbH mit 5,03% (56.143.541 Aktien) sowie die Erste Asset Management mit 5,02% (56.031.923 Aktien).

## B. TÄTIGKEIT

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 62,6% des Portfoliowerts bzw. 52,8% der Bestandsmieteinnahmen per Ende des Geschäftsjahres 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 33,6% des Portfoliowerts bzw. 47,0% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

## C. GESCHÄFTSVERLAUF

### Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Bilanzsumme beträgt EUR 4.322.382.103,17. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 220.119.339,58 verringert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Abschreibung von Beteiligungen, die Tilgung der Unternehmensanleihe sowie die Tilgung der Wandelanleihe 2017 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 59,97% (VJ: 56,08%).

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR -80.003.976,96 (2016: TEUR -116.092). Dies ist im Wesentlichen auf die Abwertung der Anteile an verbundenen Unternehmen und der Beteiligungen zurückzuführen.

### Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes beträgt TEUR 9.405 (VJ: TEUR 11.842). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 183.690 (VJ: TEUR 46.412). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -109.009 (VJ: TEUR -348.749). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -65.276 (VJ: TEUR 314.178) und beruht im Wesentlichen auf die Tilgung der Unternehmensanleihe sowie der Wandelanleihe 2017.

	2017 in TEUR	2016R in TEUR
<b>Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-80.004	-116.092
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	546	457
Abschreibungen auf Finanzanlagen	399.942	242.088
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-14.405	0
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0	180
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-75.126	-58.910
Veränderung Forderungswertberichtigungen	4.030	3.456
Auflösung Rückstellungen	-576	-1.646
Unbare Forderungsabschreibung	14.681	0
Unbare Zinserträge und -aufwendung	14.558	18.625
Unbare Steuerumlage	-11.669	-32.286
Unbare Zuschreibung Forderungen	-673	703
Unbare Dividende	-112.594	0
Unbare Kosten Abgang eigene Aktien	257	0
Unbare Auflösung WB Wertpapier des UV	-3.653	0
Unbare Managementfee	908	0
Veränderung der Forderungen	48.602	-170
Veränderung der Verbindlichkeiten	-2.315	-1.873
Veränderung der Rückstellungen	1.131	78
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	48	0
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>183.690</b>	<b>46.412</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-453	-337
Investitionen in Finanzanlagen	-218.597	-614.824
Forderungen Darlehen	10.101	-26.169
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	14	0
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	99.926	292.581
<b>Summe</b>	<b>-109.009</b>	<b>-348.749</b>
<b>Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Tilgung/Aufnahme Kredite	-210.700	209.864
Tilgung/Aufnahme Anleihen	18.134	
Sonstige Anleihen/Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	402
Verbindlichkeiten Darlehen	190.441	162.469
Kapitalerhöhungen	0	0
Ausschüttungen	-63.152	-58.557
<b>Summe</b>	<b>-65.276</b>	<b>314.178</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>9.405</b>	<b>11.842</b>
<b>Veränderung Finanzmittelbestand</b>		
Am Anfang der Periode	26.335	14.493
Am Ende der Periode	35.740	26.335
<b>Summe</b>	<b>9.405</b>	<b>11.842</b>

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren/Umweltbelange

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Der Umfang kann aktuell nicht quantifiziert werden, dient aber der Reduktion der Umweltrisiken und -auswirkungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Umwelteinwirkungen abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeits-

zertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen – aktuell sind rund 250.000 m<sup>2</sup> in Evaluierung bzw. im Zertifizierungsprozess.

## D. ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Dezember 2017 EUR 1.116.173.778,00 (VJ: TEUR 975.956) und ist in 1.116.173.778 (VJ: TEUR 975.956) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Das Grundkapital und die Aktienanzahl haben sich durch folgende Maßnahmen erhöht:

> 1. incentiviertes Wandlungsangebot: Im Jänner 2017 hat die Gesellschaft 63.532.467 Aktien an die Gläubiger der Wandelanleihe 2018 ausgegeben, die das Angebot zur incentivierten Wandlung angenommen haben. Dazu erfolgte eine Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.532.467,00 zur Ausgabe von 63.532.467 Aktien.

> Vergleich zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung mit IMMOEAST AG: Im Mai 2017 hat die Gesellschaft 13.037.257 Aktien als Teil der Vergleichsleistung zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens des Umtauschverhältnisses aus der Verschmelzung mit der IMMOEAST an ehemalige IMMOEAST-Aktionäre ausgegeben (siehe unten). Dazu wurde eine Kapitalerhöhung zur Ausgabe zusätzlicher Aktien im Überprüfungsverfahren (§ 225j Abs 2 AktG) aus dem genehmigten Kapital 2014 um EUR 13.037.257,00 zur Ausgabe von 13.037.257 Aktien durchgeführt.

> 2. incentiviertes Wandlungsangebot: Im Oktober 2017 hat die Gesellschaft 63.588.158 Aktien an die Gläubiger der Wandelanleihe 2018 ausgegeben, die das weitere Angebot zur incentivierten Wandlung angenommen haben. Dazu erfolgte eine weitere Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital um EUR 63.588.158,00 zur Ausgabe von 63.588.158 Aktien.

> Weitere 60.245 Aktien wurden im Zuge laufender Wandlungen der Wandelanleihe 2017 und 2018 durch Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital ausgegeben.<sup>1</sup>

Zu den ausgegebenen Wandelanleihen wird auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses, Kapitel Verbindlichkeiten/Wandelanleihen, verwiesen.

## KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

### Wandelanleihen

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2024 sind die Wandelanleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zu diesem Stichtag angefallenen Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2024 enthalten (siehe Angaben im Anhang des Jahresabschlusses, Kapitel Verbindlichkeiten/Wandelanleihen).

### Investitionskredit („Margin Loan“)

Der für den Ankauf der Aktien der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft abgeschlossene Kreditvertrag wurde im Jahr 2017 mit der Citibank Europe PLC mit einem Volumen von EUR 250,0 Mio. refinanziert. Kreditnehmerin ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG. Der Kreditgeber ist berechtigt, die aushaftenden Kreditbeträge zuzüglich aufgelaufener Zinsen fällig zu stellen, falls die Kreditnehmerin nicht mehr 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG ist.

### Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen könnten. Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht.

<sup>1</sup> Nach dem Bilanzstichtag wurden weitere 4.678.921 Stück IMMOFINANZ AG-Aktien aufgrund von Wandlungen der Wandelanleihe 2018 ausgegeben.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen. Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

## **ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN**

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats. Bei Stimmgleichheit im Aufsichtsrat entscheidet gemäß Satzung die Stimme des Leiters der jeweiligen Aufsichtsratssitzung. Dies gilt auch für die Wahl und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands. Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) abrufbar.

### **Bedeutende Beteiligungen**

Nach den der Gesellschaft bekannt gegebenen Informationen bestanden per 31. Dezember 2017 folgende Beteiligungen bzw. börsenrechtlich zurechenbare Stimmrechtsanteile, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen (Basis Grundkapital zum Meldezeitpunkt):

- > Fries-Gruppe (Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH und Mitglieder der Familie Fries): 7,15%
- > PHI Finanzbeteiligungen und Investment GmbH (CA Immo zurechenbar): 4,91%
- > CEE Immobilien GmbH (s IMMO AG zurechenbar): 5,03%<sup>2</sup>
- > Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen: 5,02%

## **E. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG**

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

## **F. ZWEIGNIEDERLASSUNGEN**

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

## **G. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOBERICHTERSTATTUNG**

### **RISIKOMANAGEMENT**

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

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2017 sowie den Beginn des Geschäftsjahres 2018 als im Wesentlichen unverändert einzustufen. Durch den strategiekonformen Verkauf des Moskauer Einzelhandelsportfolios im Geschäftsjahr 2017 hat die IMMOFINANZ den unverändert schwierigen Markt Russland verlassen und damit weitere, die Liquidität belastende Eigenkapitalzuschüsse für das russische Portfolio vermieden.

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).

<sup>2</sup> Nach dem Bilanzstichtag hat s IMMO AG mit Stimmrechtsmeldung vom 28. Februar 2018 mitgeteilt, dass von CEE Immobilien GmbH am 27. Februar 2018 eine meldepflichtige Anteilsschwelle überschritten wurde und dieser Stimmrechtsanteile in Höhe von 11,82% aus Aktien sowie sonstigen Finanzinstrumenten in IMMOFINANZ zugerechnet werden.

## STRUKTUR DES RISIKOMANAGEMENTS

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

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM<sup>3</sup>, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

### Verantwortungen und Berichtswege



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

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

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

### Risikomanagementprozess

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

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

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

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

### Kategorisierung von Risiken

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

<sup>3</sup> Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management. [www.coso.org](http://www.coso.org)

Im Folgenden werden die für den Konzern als wesentlich erachteten Risikofelder dargestellt sowie Maßnahmen zur Bewältigung der damit verbundenen Einzelrisiken beschrieben. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im Anhang ab Seite 244 ersichtlich.

**MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN**

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

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Wesentliche Markt- und immobilienpezifische Risiken

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

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken:

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahme
<b>Strategische Unternehmensrisiken</b>	Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio	Sektorale und regionale Diversifikation
	Kapitalmarktbewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital	Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur
	Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar	Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement
<b>Finanzielle Risiken</b>	Siehe Anhang, ab Seite 244	
<b>Rechtliche und steuerliche Risiken</b>	Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen
	Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
<b>Organisationsrisiken</b>	IT-Risiken werden schlagend, z.B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation	Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum
	Umweltrisiken, wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder menschlich verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten.	Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken.
	HR-Risiken, wie Mitarbeiterfluktuation, führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen	Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme
	Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann	Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter
<b>Beteiligungsrisiken</b>	Bewertungsschwankungen der BUWOG-Beteiligung	Laufende Beobachtung und Bewertung
	Bewertungsschwankungen der CA-Immo-Beteiligung und Risiken aufgrund der Fusion	Steuerungs-Komitee für die Fusion der beiden Unternehmen

### Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei. Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2018) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

### Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Oktober bis Dezember 2017 das Risikomanagementsystem der IMMOFINANZ geprüft. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinne der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2017 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

### MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukaufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Rumpfgeschäftsjahr 2016 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten, mit Ausnahme der Reduktion des länderspezifischen Risikos für Russland.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 94,2%. Das entspricht einer Steigerung von 4,6 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2016. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 91,9% (31. Dezember 2016: 87,3%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich belief sich auf 97,2% (31. Dezember 2016: 93,0%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 404,1 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 379,0 Mio.), sowie die Immobilienvorräte einen Buchwert von EUR 61,2 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 93,1 Mio.). Die offenen Baukosten betragen zum 31. Dezember 2017 EUR 141,3 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 39,3 Mio.).

### Verkauf des Russland-Portfolios

Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurde strategiekonform das Einzelhandelsportfolio Moskau verkauft. Der Verkauf führte zu einem unmittelbaren Nettozufluss im Konzern (nach Ablösung von vorhandenen Fremdfinanzierungen) von insgesamt RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet rd. EUR 72,0 Mio.<sup>4</sup>) bei Closing im Dezember 2017. Darüber hinaus sieht der Kaufvertrag eine garantierte Zahlung in Höhe von weiteren EUR 14,5 Mio. im Jänner 2022 vor und einen, von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9,0 Mrd. (rd. EUR 129,6 Mio.\*), der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist. Der beizulegende Zeitwert dieses Earn-outs war nach Einschätzung des Managements sowohl zum Closing-Zeitpunkt als auch zum 31. Dezember 2017 mit einem Wert von null zu bemessen. Weiters kann die IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 1,0 Mrd. (rd. EUR 14,4 Mio.\*), an einem positiven Ausgang laufender Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren. Da die Realisierung dieser Erträge weder zum Closing-Zeitpunkt noch zum 31. Dezember 2017 gesichert ist, wurde diese Eventualforderung bilanziell ebenfalls nicht berücksichtigt und stellt somit ein künftiges Upside dar.

### UNTERNEHMENSRIKIKEN UND SONSTIGE RIKIKEN

Die IMMOFINANZ AG 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.

### Merkmale des Internen Kontrollsystems

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

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

### Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden regelmäßig an den Vorstand der IMMOFINANZ AG und zweimal jährlich an den Aufsichtsrat berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Interne Revision Rechenschaft über ihre Tätigkeit ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

---

<sup>4</sup> umgerechnet zu EUR/RUB 69,4709 (Schlusskurs 5. Dezember 2017)

## I. AUSBLICK

Die IMMOFINANZ hat das Geschäftsjahr 2017 konsequent genutzt, um Risiken in Form rechtlicher Altlasten und im Portfolio zu beseitigen, die Bilanz und das operative Geschäft zu stärken sowie Kostensenkungen im Finanzierungs- und Verwaltungsbereich umzusetzen. Die vergleichsweise Beendigung der gerichtlichen Überprüfung des Umtauschverhältnisses aus der Verschmelzung IMMOFINANZ und IMMOEAST sowie die strategiekonforme Veräußerung des russischen Einzelhandelsportfolios markieren Meilensteine bei der Neuausrichtung des Konzerns.

Das Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel sowie die drei Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! wurde 2017 weiter geschärft und der Vermietungsgrad deutlich erhöht.

Konsequenterweise liegt der Fokus im Geschäftsjahr 2018 auf der weiteren Verbesserung der operativen Kennzahlen sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

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

### BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTENTWICKLUNG

Das kundenorientierte IMMOFINANZ-Vertriebsteam, Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands sowie eine Verbesserung des Serviceangebots für unsere Mieter hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen deutlichen Anstieg des Vermietungsgrads zur Folge. Dieser Weg soll 2018 fortgesetzt werden. Angestrebt wird eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads im Bürobereich sowie ein Beibehalten der bereits sehr hohen Auslastung im Einzelhandelsbereich.

Für unsere Kernmärkte rechnen wir mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Auf Basis einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Im Bereich der Projektentwicklung erfolgt im laufenden Geschäftsjahr die plangemäße Fertigstellung der beiden großen Büroprojektentwicklungen FLOAT und trivago-Campus in Düsseldorf sowie von zwei STOP SHOPS in Serbien. Damit erhöht sich die Anzahl der STOP SHOP-Standorte auf 72.

### BETEILIGUNG AN DER CA IMMO

Aufsichtsrat und Vorstand der IMMOFINANZ AG haben Ende Februar 2018 beschlossen, Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen zu prüfen.

Nachdem die mehrjährige Neuausrichtung der IMMOFINANZ kurz vor Jahresende 2017 mit dem Verkauf des Russland-Portfolios erfolgreich abgeschlossen worden ist, sollen die sich auf Sicht der kommenden Quartale verbessernden Kennzahlen zum Vorteil der Aktionäre bestmöglich in potenzielle künftige Verhandlungen mit der CA Immo eingebracht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein allfälliger Zusammenschluss beider Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018 nicht erfolgen wird.

In den kommenden Monaten wird sich die IMMOFINANZ auf die weitere Verbesserung ihrer operativen Entwicklung sowie die Vorteile aus ihrer Beteiligung an der CA Immo konzentrieren, um damit Werte für ihre Aktionäre zu schaffen. Unabhängig von der Möglichkeit eines Zusammenschlusses inkludiert dies die Prüfung weiterer strategischer Optionen. Dazu zählt unter anderem auch ein möglicher gewinnbringender Verkauf der CA Immo-Beteiligung.

## FINANZIERUNG UND KAPITALMARKT

Das Umfeld für Refinanzierungen von Immobilienfinanzierungen wird weiterhin als vernünftig eingeschätzt, dies gilt auch für Projektentwicklungen. Mit den im Geschäftsjahr 2017 erfolgten Refinanzierungen auf Konzernebene und im Immobilienbereich wurde das aktuelle Zinsniveau langfristig gesichert, das Fälligkeitsprofil verbessert sowie die zukünftigen Finanzierungskosten deutlich gesenkt. Auch im Geschäftsjahr 2018 sollen weitere Optimierungsschritte gesetzt werden.

Am Kapitalmarkt wurde die IMMOFINANZ AG wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 25. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Geschäftsjahr 2017 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 7 Eurocent je Aktie. Für das laufende Geschäftsjahr 2018 wird eine Dividende in Höhe von 8 Eurocent je Aktie in Aussicht gestellt.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 30. März 2018 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden auf Seite 248 erläutert.

Wien, am 30. März 2018

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Dr. Oliver Schumy  
CEO



Mag. Stefan Schönauer  
CFO



Mag. Dietmar Reindl  
COO

# Bestätigungsvermerk

## BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen:

### BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

#### *Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2 zu Finanzanlagevermögen und Forderungen sowie unter Kapitel 3 unter Anlagevermögen und Forderungen)

Der Wert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 3.752 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 400 Mio außerplanmäßig abgeschrieben. Dies betrifft im Wesentlichen die Beteiligung an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit EUR 386 Mio.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 475 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 17 Mio abgeschrieben.

Die Bewertung der Anteile an und der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist aufgrund der Konzern- und Finanzierungsstruktur der Gruppe komplex. Zusätzlich zu den aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten werden in einem standardisierten Bewertungsmodell neben den ertragsorientierten Verkehrswerten der Immobilien Effekte aus latenten Steuern und etwaigen bewertungsrelevanten Aspekten berücksichtigt, die zu einem erheblichen Teil auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über künftige Marktentwicklungen beruhen. Damit ist eine erhöhte Bewertungsunsicherheit verbunden.

Folglich haben wir die Werthaltigkeit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

#### *Prüferisches Vorgehen*

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse der Angemessenheit der Berechnungslogik des vom Klienten verwendeten Bewertungsmodells
- > Überprüfung der Vollständigkeit und Genauigkeit der in die Berechnung der Werthaltigkeit einfließenden Basisdaten; die Basisdaten enthalten auch die Verkehrswerte der Immobilien sowie der latenten Steuern
- > Kritische Würdigung der wesentlichen Annahmen und Schätzungen im Bereich der Berechnung der Verkehrswerte der Immobilien sowie der latenten Steuern

> Plausibilisierung von signifikanten Veränderung von Basisdaten pro Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr

### **SONSTIGE INFORMATIONEN**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich Lagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Lagebericht“.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

### **VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Die Abschlussprüfung umfasst keine Zusicherung des künftigen Fortbestands der geprüften Gesellschaft oder der Wirtschaftlichkeit oder Wirksamkeit der bisherigen oder zukünftigen Geschäftsführung.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- > Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > Wir berücksichtigen bei der Durchführung unserer Prüfung gemäß den anzuwendenden Prüfungsstandards den gesetzlichen und sonstigen regulatorischen Rechtsrahmen der Gesellschaft, sind aber nicht dafür verantwortlich, Verstöße der Gesellschaft gegen Gesetze und andere Rechtsvorschriften zu verhindern oder aufzudecken. Das aufgrund der inhärenten Grenzen einer Abschlussprüfung bestehende unvermeidbare Risiko, dass einige wesentliche falsche Darstellungen im Abschluss möglicherweise nicht aufgedeckt werden, obwohl die Prüfung ordnungsgemäß geplant und durchgeführt wurde, ist bei Verstößen gegen sonstige Rechtsvorschriften größer. Dies unter anderem deshalb, da es viele, hauptsächlich auf die betrieblichen Aspekte einer Gesellschaft bezogene Gesetze und andere Rechtsvorschriften gibt, die nicht von den rechnungslegungsbezogenen Informationssystemen der Gesellschaft erfasst werden und diesbezügliche Verstöße mit einem Verhalten zu deren Verschleierung einhergehen können.
- > Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- > Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- > Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- > Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

### Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

## ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH ARTIKEL 10 DER EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2017 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr gewählt und am 7. November 2017 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der Gesellschaft gewahrt haben.

## AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüller.

Wien, am 30. März 2018

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

Mag. Friedrich Wiesmüller  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.