

KONZERNLAGEBERICHT

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ dargestellt. Sie umfassen das BIP-Wachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im Mai 2016 publizierten Frühjahrsprognose der Europäischen Kommission (für Russland: Weltbank, Russia Economic Report, April 2016). Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilien-Marktsegmenten, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE und EHL herangezogen.

Sämtliche Prognosen entstammen Quellen, die vor dem Referendum über den Verbleib des Vereinigten Königreichs in der Europäischen Union am 23. Juni 2016 („EU-Referendum“; „Brexit-Referendum“) veröffentlicht wurden. Die Konsequenzen hieraus auf die Mitgliedstaaten der EU (und darüber hinaus) können von Experten zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend abgeschätzt werden.

ÖSTERREICH

Die Wirtschaft in Österreich wuchs 2015 lediglich um 0,9% (2014: 0,4%). Das war in erster Linie eine Folge von staatlichen Investitionen und einer positiven Außenhandelsbilanz, lag aber unter dem Durchschnitt des Euroraums bzw. der EU-28-Länder. Ein höherer Privatkonsum und ein steigendes Investitionsvolumen sollten 2016 und 2017



**BUREAU AM
BELVEDERE**
Wien | AT | 8.900 m²
vermietbare Fläche

zu einem BIP-Wachstum von 1,5% bzw. 1,6% führen. Die Inflationsrate ging 2015 auf 0,8% zurück (2014: 1,5%) und wird aufgrund des niedrigen Ölpreises in den ersten Quartalen des Jahres 2016 auf diesem Niveau bleiben, ehe ab 2017 mit einem Anstieg gerechnet wird. Die Arbeitslosenquote stieg 2015 auf 5,7% (2014: 5,6%), für 2016 und 2017 wird durch den Zuwachs an verfügbaren Arbeitskräften mit einer Fortsetzung dieses Trends gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt ist 2015 um 15% auf den historischen Höchstwert von EUR 3,45 Mrd. gestiegen. Auf den Bürobereich entfielen dabei rund 41%, gefolgt vom Einzelhandel mit 24%. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und des steigenden Interesses internationaler Investoren ist von einer Fortsetzung dieser positiven Entwicklung auszugehen.

BÜRO

Der Wiener Büromarkt zeigte sich 2015 leicht rückläufig. Die Vermietungsleistung lag mit 200.000 m² etwas unter dem Vorjahreswert von 220.000 m², die Neuflächenproduktion gab auf 130.000 m² nach und lag damit in etwa auf Höhe des Werts aus 2014. Die Leerstandsrate blieb mit 6,5% auf einem niedrigen Niveau. 2016 ist der Büromarkt wegen der erwarteten niedrigen Neubauleistung von 60.000 m² noch von einer Verknappung bei verfügbaren neuen Großflächen geprägt; erst 2017 werden insgesamt wieder ca. 150.000 m² Büroflächen fertiggestellt werden.

EINZELHANDEL

Die Nachfrage nach Flächen in Fachmarktzentren entwickelt sich stabil, die Mieten sind ebenso stabil bis leicht steigend. Internationale Einzelhändler, die neu auf den Markt kommen, nutzen Fachmarktzentren immer öfter als Standorte, nicht zuletzt aufgrund der im Vergleich zu Einkaufszentren günstigeren Mieten.

Für 2016 stehen nur wenige neue Projekte tatsächlich vor der Realisierung, auch 2015 war der Flächenzuwachs bereits gering.

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2015 um 1,7% und lag damit sowohl im Schnitt des Euroraums als auch auf dem Niveau des Vorjahres (2014: 1,6%). Die wesentlichen Treiber dieser Entwicklung waren das konstante Konsumniveau, niedrige Energiekosten und günstige Finanzierungsbedingungen. Auch hohe Staatsausgaben, insbesondere im Hinblick auf die Flüchtlingskrise, leisteten dazu ihren Beitrag. Diese Faktoren lassen auch für die Jahre 2016 und 2017 konstante BIP-Wachstumsraten erwarten. Die Inflationsrate fiel 2015 auf 0,1% (2014: 0,8%), vor allem aufgrund der geringen Energiekosten und des gesunkenen Ölpreises. 2016 sollte die Inflationsrate aus diesen Gründen gering bleiben, für 2017 wird ein deutlicher Anstieg prognostiziert. Die Arbeitslosenquote ist 2015 weiter auf 4,6% gesunken (2014: 5,0%) und sollte angesichts der notwendigen Integration von Asylwerbern am Arbeitsmarkt in den kommenden zwei Jahren auf diesem Niveau bleiben.

Das Volumen am Kölner Immobilieninvestmentmarkt erreichte 2015 mit EUR 2,2 Mrd. einen historischen Höchstwert; 65% davon waren einigen wenigen großvolumigen Transaktionen geschuldet. In Düsseldorf fanden Transaktionen im Wert von EUR 3,18 Mrd. statt, was ebenfalls einen Rekord darstellt.

BÜRO

Die Gesamt-Vermietungsleistung am deutschen Büromarkt entsprach 2015 mit 3,49 Mio. m² einem 20%igen Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Dies ist das zweitbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre. In Düsseldorf erhöhte sich die Vermietungsleistung um 39% auf 453.000 m², während sie in Köln um 19% auf 281.000 m² zulegte. Durch die gleichzeitige Verknappung des Flächenangebots sank die Leerstandsrate auf 10,2% in Düsseldorf bzw. 6,5% in Köln. Die Neubauleistung entwickelte sich unterschiedlich: Während sie in Köln um 14% auf 139.000 m² stieg, verzeichnete Düsseldorf mit 149.000 m² (-6%) den geringsten Wert seit Beginn der Finanzkrise. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird für 2016 mit einer stabilen bis leicht positiven Entwicklung des deutschen Büromarkts gerechnet.



POLEN

Mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6% lag Polen 2015 erneut im Spitzenfeld der EU-28-Länder (2014: 3,3%). Motor dieser Entwicklung sind der kontinuierlich steigende Privatkonsum sowie das Investitionsvolumen, das von hohen Haushaltseinkommen, Unternehmensgewinnen und günstigen Finanzierungsbedingungen getragen wird. Diese Entwicklung soll sich auch 2016 und 2017 fortsetzen. Die Inflationsrate fiel im Jahr 2015 auf -0,7% (2014: 0,1%). Für 2016 wird eine leicht positive Inflation und für 2017 ein Anstieg auf 1,6% erwartet. Dank der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sinkt die Arbeitslosenquote und betrug 2015 7,5% (2014: 9,0%); auch für die Jahre 2016 und 2017 wird mit einer Fortsetzung dieser Entwicklung gerechnet.

Das Volumen am polnischen Immobilieninvestmentmarkt erreichte mit EUR 4 Mrd. den höchsten Stand seit Ausbruch der Finanzkrise. Getrieben wurde diese Entwicklung von den Investitionen in den Büromarkt, auf die knapp 60% des Gesamtvolumens entfielen.

BÜRO

Der Warschauer Büromarkt verzeichnete 2015 einen deutlichen Anstieg der Vermietungsleistung auf rund 840.000 m². Dieser stand eine Neufächenproduktion von 278.000 m² gegenüber. Für 2016 wird durch eine große Zahl an fertiggestellten Neuprojekten mit einem steigenden Marktdruck gerechnet, was sich auf die Leerstandsrate und die erzielbaren Mietpreise auswirken wird. Per Ende des ersten Quartals 2016 hat sich der Leerstand bereits auf 14,1% erhöht.

EINZELHANDEL

Im Jahr 2015 haben rund 20 weitere internationale Einzelhändler den Markt für sich erschlossen. Das entspricht dem hohen Niveau aus 2014. Nachdem 2015 rund 590.000 m² an Einzelhandelsflächen fertiggestellt wurden, wird für 2016 mit einer um rund 30% geringeren Neufächenproduktion gerechnet. Mietpreisniveau und Leerstandsrate haben sich an guten Standorten relativ stabil entwickelt. Einzelhändler favorisieren gut eingeführte Retail-Konzepte.

RUMÄNIEN

Rumänien verzeichnete 2015 mit 3,8% (2014: 3,0%) erneut ein hohes Wirtschaftswachstum. Daran sollte sich dank hohem Privatkonsum, der von Steuererleichterungen unterstützt wird, und steigenden öffentlichen Ausgaben auch 2016 und 2017 nichts ändern. Die Inflationsrate sank 2015 mit -0,4% in den negativen Bereich (2014: 1,4%) und erreichte im April 2016 nach einer Umsatzsteuerreduktion einen historischen Tiefstand. Für 2017 wird wieder mit einer deutlich positiven Inflationsrate in Höhe von 2,5% gerechnet. Die Arbeitslosenquote blieb 2015 stabil bei 6,8% und sollte sich auch 2016 und 2017 auf diesem Niveau entwickeln.

Das Transaktionsvolumen auf dem Immobilieninvestmentmarkt belief sich 2015 auf EUR 678 Mio. Das ist zwar ein Rückgang um 42% im Vergleich zum von Einmaleffekten geprägten Jahr 2014, allerdings ein Anstieg um 47% gegenüber 2013. Ausländische Investoren dominieren den rumänischen Investmentmarkt.

BÜRO

Die Vermietungsleistung am Bukarester Büromarkt belief sich 2015 auf 240.000 m². Dies ist ein Rückgang um 20%. 2016 sollte die Vermietungsleistung wieder steigen. Neue Nachfrage entsteht durch den Markteintritt von Unternehmen und Erweiterungen. Die Leerstandsrate sank 2015 geringfügig auf 11,9%, insbesondere bedingt durch die geringe Neuproduktion von 72.500 m². Mietniveau und Rendite für Objekte in guten Lagen entwickelten sich stabil.

EINZELHANDEL

Rumänien profitiert von der steigenden Nachfrage internationaler Einzelhändler: Insgesamt 35 tätigten 2015 den Markteintritt, 2014 waren es zehn. Damit zog der rumänische Markt in den letzten beiden Jahren das größte Interesse in der CEE-Region auf sich. 2015 wurden 180.000 m² Einzelhandelsfläche fertiggestellt, für 2016 und 2017 wird mit jeweils rund 200.000 m² gerechnet, womit sich der Bestand auf 3,6 Mio. m² erhöhen wird. Das Mietniveau entwickelt sich stabil, die Nettoanfangsrendite ist leicht gesunken.

RUSSLAND

Die russische Wirtschaft befand sich 2015 in der Rezession (-3,7%), nachdem sich das Wachstum 2014 auf lediglich 0,7% belaufen hatte. Die angespannten geopolitischen Beziehungen, Wirtschaftssanktionen und die deutlich rückläufigen Öl- und Gaspreise haben zu einer schwächeren Währung, einer höheren Inflation und schlussendlich zu einem Rückgang der Einzelhandelsumsätze geführt. Für 2016 wird erneut mit einem negativen Wirtschaftswachstum und für 2017 mit einem leichten Plus gerechnet. Die Inflationsrate betrug 2015 15,5% (2014: 7,8%) und sollte 2016 und 2017 auf 7,6% bzw. 4,8% sinken. Die Arbeitslosenquote stieg vor dem Hintergrund der schwachen Wirtschaft auf 5,8% (2014: 5,3%). Für die Folgejahre wird ein weiterer Anstieg erwartet.

Der russische Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete 2015 ein Volumen von USD 2,8 Mrd. In Dollar gerechnet ist das ein Rückgang um 36%, in Rubel hingegen entspricht es dem Vorjahresniveau. Auch die Anzahl der Transaktionen war unverändert. Im Fokus standen dabei Büro- und Einzelhandelsimmobilien.



EINZELHANDEL

Trotz des schwierigen Marktumfelds, dem von Vermieterseite unverändert mit temporären Mietpreisreduktionen Rechnung getragen wird, ist das Interesse internationaler Einzelhändler hoch: 40 kamen 2015 neu nach Moskau. Die Neufächenproduktion belief sich auf rund 440.000 m² und liegt damit um knapp 40% unter den ursprünglichen Plänen. Für 2016 wurde eine Neuproduktion in Höhe von 560.000 m² angekündigt, doch dies dürfte nicht vollumfänglich umgesetzt werden. Die Shopping Center Dichte in Moskau beläuft sich nunmehr auf 427 m² je 1.000 Einwohner und entspricht damit in etwa dem Niveau von Wien, liegt aber deutlich hinter Paris, Prag oder Warschau.

SLOWAKEI

Die slowakische Wirtschaft wuchs 2015 um 3,6% (2014: 2,5%). Die wesentlichen Faktoren dafür waren der private Konsum sowie öffentliche Investitionen, die von EU-Förderungen profitierten. Das Wirtschaftswachstum sollte auch 2016 und 2017 bei über 3% zu liegen kommen. Die Inflationsrate lag mit -0,3% erneut im negativen Bereich (2014: -0,1%), was primär eine Folge geringerer Energie- und Nahrungsmittelkosten ist. Die Arbeitslosenquote war leicht rückläufig, liegt mit 11,5% aber dennoch deutlich über dem Schnitt der EU-28-Länder. Aufgrund des guten Wirtschaftswachstums sollte die Arbeitslosenquote bis 2017 in den einstelligen Prozentbereich sinken.

Im Jahr 2015 belief sich das Volumen am slowakischen Immobilieninvestmentmarkt auf rund EUR 550 Mio. und lag damit nur knapp unter dem Vorjahresniveau, welches das höchste seit 2008 war.

BÜRO

Der Markt für moderne Büroimmobilien in Bratislava ist ein vergleichsweise junger und umfasst lediglich rund 1,54 Mio. m². Nach Jahren mit sehr geringer Neuproduktion sollen in den kommenden drei Jahren insgesamt rund 167.000 m² an neuer Fläche fertiggestellt werden. Die Vermietungsleistung blieb 2015 auf einem konstanten Niveau von rund 220.000 m². Die Leerstandsrate sank primär durch temporäre Verknappungseffekte auf 8,8%, das Mietpreisniveau entwickelte sich stabil.

EINZELHANDEL

Die Slowakei punktet bei internationalen Einzelhändlern mit einem stabilen Wirtschaftswachstum und einer hohen Kaufkraft in Bratislava, der Markt ist im Vergleich mit anderen CEE-Ländern jedoch bereits relativ gesättigt.



NIMBUS
Warschau | PL |
ca. 21.000 m²
vermietbare Fläche

TSCHECHIEN

Tschechien verzeichnete 2015 einen deutlichen Anstieg des Wirtschaftswachstums auf 4,2% (2014: 2,0%). Das ist vor allem eine Folge öffentlicher Investitionen, die von EU-Förderungen profitierten. Nach dem Wegfall dieser temporären Effekte sollte das BIP-Wachstum in den Folgejahren leicht über dem Niveau von 2014 zu liegen kommen. Die Inflationsrate betrug 2015 0,3% und setzte damit ihren Abwärtstrend der vergangenen Jahre fort (2014: 0,4%). Die Arbeitslosenquote sank auf 5,1% (2014: 6,1%) und wird auch in den Folgejahren rückläufig erwartet. Damit liegt Tschechien im europäischen Spitzenfeld; der Anstieg der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter wird diese Entwicklung jedoch zunehmend abbremsen.

Mit Transaktionen im Wert von rund EUR 2,8 Mrd. wurde 2015 am tschechischen Immobilieninvestmentmarkt ein neuer Höchstwert erzielt. Knapp 50% entfielen auf Einzelhandelsobjekte.

BÜRO

Mit rund 450.000 m² erreichte die Vermietungsleistung am Prager Büromarkt 2015 ein Rekordhoch, rund 273.000 m² davon entfielen auf Neuverträge. Die Neuflächenproduktion belief sich auf 190.600 m² und sollte 2016 geringer ausfallen. Der Leerstand hat sich reduziert, das Mietniveau wird stabil erwartet.

EINZELHANDEL

Mit dem Wirtschaftswachstum gehen steigende Einzelhandelsumsätze einher. Diese verzeichneten zuletzt mit einem Plus von 5% im Jahresvergleich den höchsten Anstieg seit 2007. Der Bestand an Einzelhandelsflächen in Prag belief sich 2015 auf 813.000 m², denen ein in Entwicklung befindliches Projektvolumen von lediglich 40.700 m² gegenüberstand. Auf Sicht der nächsten Jahre wird mit einem stabilen bis leicht steigenden Mietniveau gerechnet.

UNGARN

Das Wirtschaftswachstum in Ungarn lag 2015 mit 2,9% unter dem Vorjahreswert von 3,7%. Während sich der Privatkonsum stabil entwickelte, war das Investitionsvolumen u.a. als Folge des Wegfalls von EU-Subventionen rückläufig. 2016 und 2017 sollte das Wirtschaftswachstum zwischen 2,5% und 2,8% zu liegen kommen. Die Inflationsrate lag bei 0,1% (2014: 0,0%), erst für 2017 wird mit einem Wert über 2% gerechnet. Die Arbeitslosenquote sollte von zuletzt 6,8% bis 2017 auf 6,1% sinken.

Am ungarischen Immobilieninvestmentmarkt wurden 2015 EUR 745 Mio. umgesetzt. Das entspricht einem Anstieg um 60%. Büro- und Industrieimmobilien standen dabei im Fokus der Investoren.

BÜRO

Der Budapester Büromarkt verzeichnete 2015 mit einer Vermietungsleistung von rund 365.000 m² ein Rekordhoch. Die Neuflächenproduktion belief sich auf 51.000 m² und lag damit um 25% unter dem Vorjahresniveau. 2016 sollten rund 96.000 m² neu fertiggestellt werden.

EINZELHANDEL

Die Einzelhandelsumsätze sind 2015 zum zweiten Mal in Folge um mehr als 5% im Jahresvergleich gestiegen. Diese Entwicklung wird von höheren Reallöhnen und einem gestiegenen Konsumentenvertrauen unterstützt. 14 internationale Einzelhändler kamen neu auf den Markt. Die Neuflächenproduktion erreichte zuletzt mit 4.200 m² allerdings ein historisches Tief und sollte auch bis 2018 sehr gering ausfallen. Vor diesem Hintergrund sind die Mietpreise zuletzt gestiegen, der Leerstand ist unverändert gering.

ÜBERSICHTSTABELLEN

WIRTSCHAFTSDATEN

Wirtschaftsdaten	Arbeitslosenrate im April 2016 ¹	Jährliche Inflationsrate im April 2016 ²	Öffentlicher Bruttoschuldenstand (in % des BIP) 2015	Defizit/Überschuss (in % des BIP) 2015	BIP-Wachstumsrate 2015 ³	Prognose BIP-Wachstumsrate 2016	Prognose BIP-Wachstumsrate 2017
Deutschland	4,2%	-0,3%	71,2%	0,7%	1,7%	1,6%	1,6%
Österreich	5,8%	0,6%	86,2%	-1,2%	0,9%	1,5%	1,6%
Polen	6,3%	-0,5%	51,3%	-2,6%	3,6%	3,7%	3,6%
Rumänien	6,4%	-2,6%	38,4%	-0,7%	3,8%	4,2%	3,7%
Russland ⁴	5,6%	15,6%	13,5%	-2,4%	-3,7%	-1,9%	1,1%
Slowakei	10,2%	-0,4%	52,9%	-3,0%	3,6%	3,2%	3,3%
Tschechien	4,1%	0,5%	41,1%	-0,4%	4,2%	2,1%	2,6%
Ungarn	5,6%	0,3%	75,3%	-2,0%	2,9%	2,5%	2,8%
EU-28	8,7%	-0,2%	85,2%	-2,4%	2,0%	1,8%	1,9%
Euroraum (19 Länder)	10,2%	-0,2%	90,7%	-2,1%	1,7%	1,6%	1,8%

BÜROIMMOBILIEN

Marktdaten Büro Kernmarkt/Stadt ⁵	Leerstand in % ⁶		Spitzenmieten in EUR/m ² /Monat ⁷		Durchschnittsmieten in EUR/m ² /Monat ⁸		Rendite in % ⁹	
	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015
Deutschland/ Düsseldorf	8,3%	9,9%	26,0	26,0	15,0	13,7	4,5%	4,9%
Deutschland/Köln	5,9%	6,6% ¹⁰	18,2	20,3 ¹⁰	11,3	11,8 ¹⁰	5,0%	5,1%
Österreich/Wien	6,4%	6,0%	25,5	26,0	14,0	13,5	4,5%	4,7%
Polen/Warschau	14,1%	13,0%	22,0	24,0	14,3	15,8	6,0%	6,0%
Rumänien/Bukarest	14,0%	14,2%	17,0	17,0	14,5	14,5	7,5%	7,8%
Slowakei/Bratislava	8,1%	12,6%	15,5	15,0	11,0	11,0	7,0%	7,0%
Tschechien/Prag	13,9%	17,1%	19,5	19,5	13,2	13,2	5,3%	6,0%
Ungarn/Budapest	11,3%	15,7%	18,0	18,0	12,8	12,5	7,1%	7,3%

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Marktdaten Einkaufszentren Kernmarkt/Stadt ¹¹	Leerstand in % ¹²		Spitzenmieten Ankermieter in EUR/m ² /Monat ¹³		Spitzenmieten andere Mieter in EUR/m ² /Monat ¹⁴		Rendite in % ¹⁵	
	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015	Q1 2016	Q1 2015
Österreich/Wien	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	130,0	110,0	4,8%	5,0%
Polen/Warschau	3,1%	1,7% ¹⁰	15,5	12,5	110,0	98,0	5,0%	5,8%
Rumänien/Bukarest	10,0%	11,0%	20,0	20,0	65,0	65,0	7,5%	7,8%
Russland/Moskau	8,0%	6,0%	USD 100,0	USD 100,0	USD 248,0	USD 248,0	10,0%	10,0%
Slowakei/Bratislava	n.a.	n.a.	15,0	15,0	37-40	n.a.	5,8%	6,8%
Tschechien/Prag	n.a.	n.a.	n.a.	10,0	110,0	90,0	5,5%	6,0%
Ungarn/Budapest	4,0%	4,0%	35,0	30,0	75,0	63,0	7,3%	7,3%

1 Quelle: EuroStat
2 Quelle: EuroStat; Veränderungsrate des Jahresdurchschnitts der Harmonisierten Verbraucherpreisindizes (HVPI)
3 Quelle: EK-Frühjahrsprognose; prozentuale Veränderung zum Vorjahr (2015-2017)
4 Quelle: Weltbank, Russia Economic Report, April 2016. Angaben zu Arbeitslosenquote und Inflationsrate per 31.12.2015
5 Quelle: Colliers; EHL (für Büromarkt Wien). Die IMMOFINANZ hat im Q1 2015/16 den Datenpartner gewechselt, aufgrund dessen kann es zu Abweichungen bei historischen Vergleichswerten kommen.
6 Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand
7 Üblicherweise erzielbare Spitzenmieten für eine hochwertige Fläche am besten Teilmarkt
8 Durchschnittliche Vertragsmiete
9 Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)
10 Wert: Q2 2015
11 Quelle: Colliers; EHL (für Einkaufszentren Wien). Die IMMOFINANZ hat im Q1 2015/16 den Datenpartner gewechselt, aufgrund dessen kann es zu Abweichungen bei historischen Vergleichswerten kommen.
12 Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand
13 Üblicherweise erzielbare Spitzenmieten für einen Ankermieter am besten Teilmarkt
14 Üblicherweise erzielbare Spitzenmieten für einen Mieter am besten Teilmarkt
15 Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)

Portfoliobericht

Acht Kernmärkte in West- und Ost- europa

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 ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte („Big 7“-Städte) in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

Zum 30. April 2016 umfasst das Immobilienportfolio 385 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5.484,0 Mio.* in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Moskau. Davon entfällt der Großteil mit EUR 4.683,1 Mio. bzw. 85,4% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,2 Mio. m². Diese erwirtschaften laufende Mieteinnahmen und sind dem Geschäftsbereich Asset Management zuzuordnen. Den aktiven Entwicklungsprojekten sind EUR 410,0 Mio. bzw. 7,5% des Buchwerts zuzurechnen und Immobilienvorräten EUR 112,1 Mio. bzw. 2,0%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 278,8 Mio. bzw. 5,1% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhalten.

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 5.484,0¹



¹ Das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen beträgt per 30. April 2016 EUR 249,9 Mio. und ist im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten.

Aus geografischer Sicht liegt der Schwerpunkt des Gesamtportfolios mit 21,0% in Österreich, gefolgt von Russland mit 20,4%, Rumänien mit 15,5%, Polen mit 11,2% und Deutschland mit 8,8%. Auf die Nicht-Kernländer entfällt ein Anteil von 2,1% 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	151	1.105,0	34,7	0,1	11,4	1.151,2	21,0%
Deutschland ¹	32	135,9	256,2	92,6	0,0	484,6	8,8%
Tschechien	24	398,5	21,4	0,0	25,7	445,6	8,1%
Ungarn	32	441,0	3,1	0,0	32,0	476,1	8,7%
Polen	27	587,8	11,4	13,9	2,4	615,5	11,2%
Rumänien	76	640,0	31,2	4,7	176,6	852,5	15,5%
Russland	6	1.114,6	0,0	0,0	4,2	1.118,8	20,4%
Slowakei	17	166,3	44,4	0,0	11,8	222,5	4,1%
Nicht-Kernländer ²	20	93,9	7,7	0,8	14,8	117,2	2,1%
IMMOFINANZ	385	4.683,1	410,0	112,1	278,8	5.484,0	100,0%
		85,4%	7,5%	2,0%	5,1%	100,0%	

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

¹ Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim *Gerling Quartier*

² Slowenien, Serbien, Kroatien, Bulgarien, Ukraine und Moldawien

* Das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen beträgt per 30. April 2016 EUR 249,9 Mio. und ist im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten.

VERKÄUFE

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde das Immobilienportfolio weiter optimiert und auf die beiden Assetklassen Einzelhandel und Büro ausgerichtet. Die größte Transaktion war dabei die Abgabe des Logistikportfolios an Blackstone. Dabei wurden 36 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m², drei in Bau befindliche Projektentwicklungen mit einer vermietbaren Fläche von rund 65.000 m², die noch von der IMMOFINANZ fertiggestellt werden, sowie Grundstücksreserven verkauft. Kaufpreisbestimmend war ein Immobilienwert von rund EUR 536 Mio. abzüglich offener Baukosten für drei Projektentwicklungen in Höhe von rund EUR 28 Mio. Der Immobilienwert entsprach in etwa den Buchwerten per 31. Juli 2015. Der Abschluss der Transaktion erfolgte Anfang Februar 2016. Bis zum Bilanzstichtag flossen dem Konzern EUR 248,5 Mio. zu, der Rest folgt erwartungsgemäß bis Ende Oktober 2016.

Als Folge des Verkaufs wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen. Die Logistikimmobilien werden somit seit 31. Oktober 2015 nicht länger im Portfoliobericht dargestellt. Zur separaten Darstellung des nicht fortgeführten Logistikportfolios siehe Konzernabschluss im Kapitel 2.5, Seite 103.

Weitere Verkäufe im zurückliegenden Geschäftsjahr umfassten das Tochterunternehmen City Box, Betreiber der zweitgrößten Selfstorage-Kette in den Niederlanden, mit insgesamt 23 Standorten, mehrere Wohnimmobilien und ein Hotel in Wien sowie kleinere Einzelhandelsobjekte in Österreich.

INVESTITIONEN

Die IMMOFINANZ investierte im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt EUR 448,8 Mio. (2014/15: EUR 214,5 Mio.) in ihr Immobilienportfolio.

DIE MARKEN DER IMMOFINANZ

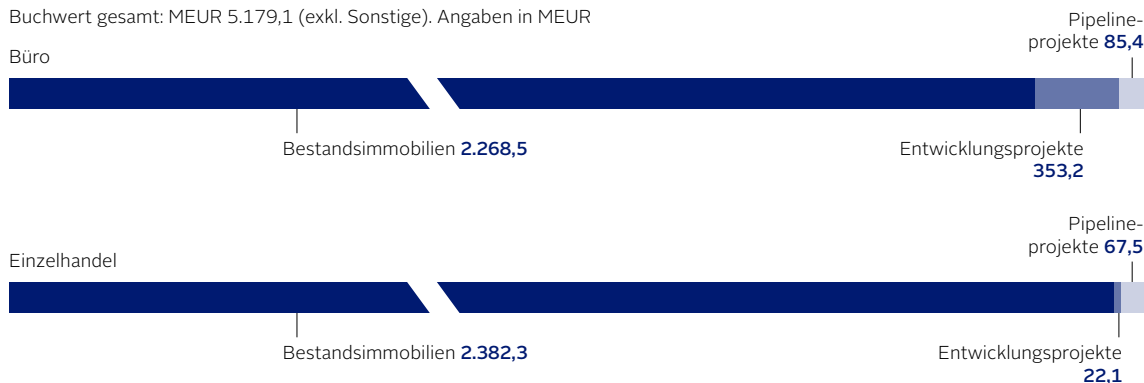
Die IMMOFINANZ hat in den vergangenen Jahren für ihr Einzelhandelsportfolio die Eigenmarken STOP SHOP und VIVO! entwickelt und arbeitet an einer Produktmarke für ihr Büroportfolio. Mit dieser Markenstrategie baut das Unternehmen konsequent seine Wettbewerbsposition aus. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 soll die Marke VIVO! auf bestehende Shopping Center ausgerollt und eine eigene Büromarke eingeführt werden. Die unternehmensinterne Klassifizierung umfasst derzeit folgende sechs Kategorien:

KLASSIFIZIERUNG PER 30. APRIL 2016

Büro	Einzelhandel
Prime Office	VIVO!/Shopping Center
Functional Office	STOP SHOP /Retail Park
	Retail Moskau
	Other Retail

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 5.179,1 (exkl. Sonstige). Angaben in MEUR



Prime Office:
Wesentliche Ein-
nahmequelle der
IMMOFINANZ

BÜRO

Prime Office umfasst Büroobjekte in den Hauptstädten der Kernmärkte sowie in den „Big 7“-Städten in Deutschland. Neben ihrer hohen Qualität zeichnen sich diese Objekte durch ihre gute Lage und ihre starke Serviceorientierung aus. Mit einem Anteil von 32,5% am Portfoliowert und 24,1% an den Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16 stellt diese Kategorie eine wesentliche Einnahmequelle dar. Zu den Objekten zählen u.a. der *Vienna Twin Tower* und der *City Tower Vienna* (Wien, Österreich), *BB Centrum Gamma* (Prag, Tschechien), *S-Park* (Bukarest, Rumänien), *Park Postepu* und *Nimbus* (Warschau, Polen) sowie *Atrium Park* (Budapest, Ungarn).

Functional Office sind funktionelle Büroobjekte mit guter Qualität für kostenorientierte Mieter. Auf diese Kategorie entfällt ein Anteil von 16,9% am Portfoliowert bzw. 17,6% der Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16.

EINZELHANDEL

**VIVO! Shopping
Center in vier
Märkten**

VIVO! umfasst qualitativ hochwertige Shopping Center in meist eingeschossiger Bauweise. Die Mieter setzen sich aus internationalen und lokalen Einzelhändlern zusammen, ein Fokus liegt dabei auf Fashion und Entertainment. Das VIVO!-Konzept weist einen hohen Standardisierungsgrad auf und eignet sich somit optimal für weitere Projektentwicklungen. Darüber hinaus soll die Marke VIVO! auf weitere Shopping Center (exklusive Russland) ausgerollt werden. Auf die VIVO!/Shopping Center entfallen 11,4% des Portfoliowerts bzw. 14,0% der Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16. Zu diesen Einkaufszentren zählen u.a. das *Polus Center Cluj* (Cluj-Napoca, Rumänien), das im März 2015 eröffnete *Tarasy Zamkowe* in Lublin, Polen, sowie die im Oktober 2014 bzw. im November 2015 eröffneten VIVO! Shopping Center im polnischen Piła bzw. Stalowa Wola.

**STOP SHOP Retail
Parks für Güter des
täglichen Bedarfs**

STOP SHOPS sind Retail Parks, die sich durch ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix auszeichnen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf 9,8% bzw. 13,1% der Bestandsmieteinnahmen im 4. Quartal 2015/16. Die STOP SHOP-Standorte befinden sich vorwiegend in Einzugsgebieten mit 30.000 bis 150.000 Einwohnern und verfügen über eine vermietbare Fläche von 3.000 m² bis 15.000 m². Dieses Konzept eignet sich vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte in Regionen mit niedrigeren Einkommen. Die STOP SHOPS überzeugen mit einheitlichen Qualitätsstandards, einem Konzept für einfaches Einkaufen von Gütern des täglichen Bedarfs und einem hohen Wiedererkennungswert.



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

*Verkauf oder
Abspaltung des
Retail-Moskau-
Portfolios geplant*

Das **Retail-Moskau**-Portfolio setzt sich aus fünf Einkaufszentren in Moskau zusammen. Auf diese entfallen ein Portfoliowert von 20,4% bzw. 26,2% der Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16. Da die russischen Immobilien andere Marktcharakteristika und ein anderes Risikoprofil als das übrige IMMOFINANZ-Portfolio aufweisen, plant die IMMOFINANZ, ihre Moskauer Shopping Center zu verkaufen oder abzuspalten.

Other Retail, auf das 3,5% des Portfoliowerts entfallen, sind jene Einzelhandelsimmobilien, die hinsichtlich Größe, Lage oder Qualität nicht den oben definierten Einzelhandelskategorien zugeordnet werden können.

SONSTIGE

Mit einem Anteil von rund 5,6% am Gesamtportfolio zählen diese Immobilien nicht zum Kernportfolio der IMMOFINANZ und umfassen alle übrigen Aktivitäten, die nicht Büro oder Einzelhandel zuordenbar sind. Es handelt sich dabei vor allem um von der IMMOFINANZ entwickelte Eigentumswohnungen in Rumänien (Adama) und Polen sowie zum Verkauf vorgesehene Wohnungen im *Gerling Quartier* in Deutschland und Wohnobjekte in Österreich.

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ setzt sich zum 30. April 2016 wie folgt zusammen:

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH GESCHÄFTSFELDERN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Immobilienvorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Prime Office	48	1.410,8	346,6	0,0	24,8	1.782,2	32,5%
Functional Office	62	857,7	6,6	0,0	60,6	924,9	16,9%
Büro	110	2.268,5	353,2	0,0	85,4	2.707,1	49,4%
VIVO!/Shopping Center	13	608,6	4,7	0,0	9,1	622,4	11,4%
STOP SHOP/ Retail Park	66	516,2	17,4	0,0	6,2	539,8	9,8%
Retail Moskau	6	1.114,6	0,0	0,0	4,2	1.118,8	20,4%
Other Retail	109	142,9	0,0	0,0	48,1	190,9	3,5%
Einzelhandel	194	2.382,3	22,1	0,0	67,5	2.472,0	45,1%
Sonstige	81	32,3	34,7	112,1	125,9	305,0	5,6%
IMMOFINANZ	385	4.683,1	410,0	112,1	278,8	5.484,0	100,0%

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

Der Portfoliowert der IMMOFINANZ beträgt per 30. April 2016 insgesamt EUR 5.484,0 Mio. Mit 32,5% liegt der Schwerpunkt bei den Prime Office, gefolgt von Retail Moskau mit 20,4% und Functional Office mit 16,9%.

BESTANDSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von 85,4% des Gesamtimmobilienportfolios ist das Bestandsimmobilienportfolio der wichtigste Ertragsbringer. Dazu zählen jene Immobilien, die zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. In der Bewirtschaftung dieses Bestands liegt größtes Augenmerk auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung sowie der Gewinnung neuer Mieter.

Zum 30. April 2016 weisen die 267 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 4.683,1 Mio. auf. Davon entfallen 48,4% auf den Bürobereich und 50,9% auf Einzelhandelsimmobilien. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Russland (EUR 1.114,6 Mio.), Österreich (EUR 1.105,0 Mio.) und Rumänien (EUR 640,0 Mio.). Die Bestandsimmobilien in den Nicht-Kernländern weisen einen Buchwert von EUR 93,9 Mio. auf.

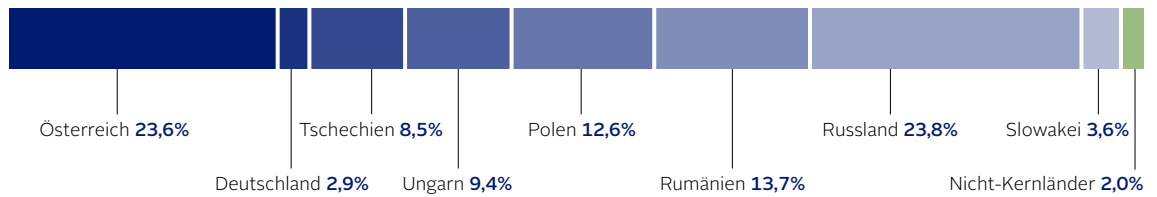
Die vermietbare Fläche beträgt 2.241.587 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse* weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,2% auf.

Der Vermietungsgrad konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr auf 86,3% gesteigert werden (2014/15: 84,2% inkl. Logistikimmobilien). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2015/16 rund 607.000 m² Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien). Davon entfielen rund 20% (120.000 m²) auf Vorvermietungen für Projektentwicklungen. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien beläuft sich auf rund 487.000 m² bzw. 22% der gesamten vermietbaren Bestandsfläche. Davon entfallen rund 201.000 m² oder 41% auf Neuvermietungen sowie 286.000 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Rund 65% der gesamten vermieteten Bestandsfläche entfielen auf Büroimmobilien.

*Vermietungs-
grad auf 86,3%
gestiegen*

* Mieterlöse Q4 mal 4

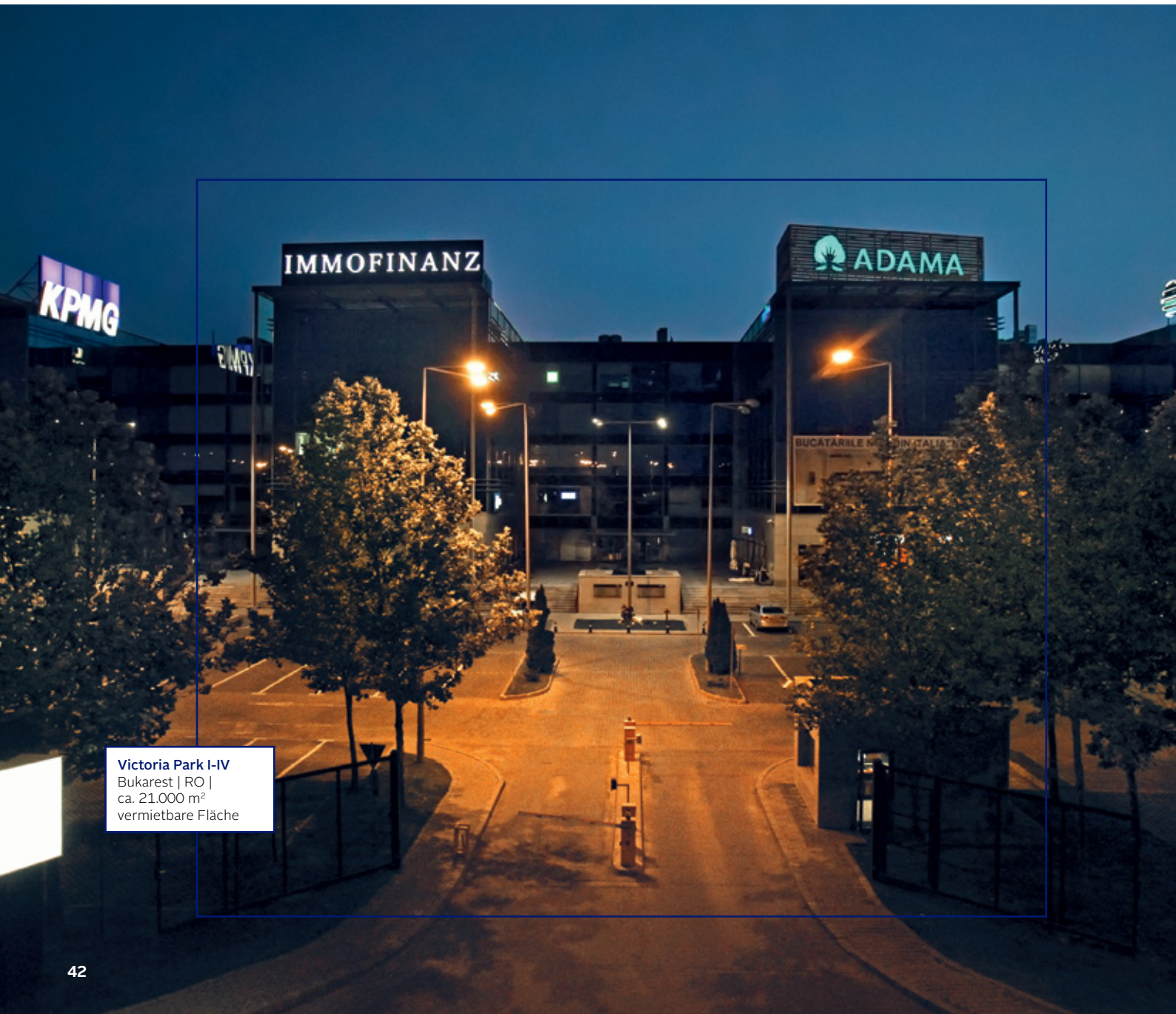
Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 30. April 2016 wie folgt dar:



MIETAUSLAUFPROFIL BESTANDSIMMOBILIEN GESAMT

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtfläche (nur „in GLA“-Flächen)

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
15%	13%	11%	14%	17%	6%	3%	19%	3%



Victoria Park I-IV
Bukarest | RO |
ca. 21.000 m²
vermietbare Fläche

BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	144	1.105,0	23,6%	570.841	490.810	86,0%
Deutschland ³	13	135,9	2,9%	56.956	47.683	83,7%
Tschechien	21	398,5	8,5%	252.251	206.910	82,0%
Ungarn	25	441,0	9,4%	290.546	245.976	84,7%
Polen	18	587,8	12,6%	281.000	253.048	90,1%
Rumänien	19	640,0	13,7%	344.916	311.886	90,4%
Russland	5	1.114,6	23,8%	278.633	228.240	81,9%
Slowakei	12	166,3	3,6%	90.826	88.627	97,6%
Nicht-Kernländer	10	93,9	2,0%	75.617	62.023	82,0%
IMMOFINANZ	267	4.683,1	100,0%	2.241.587	1.935.203	86,3%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	15,9	5,7% (6,7%)	528,3	1,7%	2,7%	47,8%
Deutschland ³	1,6	4,6% (5,5%)	101,4	1,7%	1,8%	74,6%
Tschechien	6,0	6,0% (7,4%)	139,0	2,2%	2,6%	34,9%
Ungarn	6,4	5,8% (6,9%)	150,9	2,0%	2,2%	34,2%
Polen	8,2	5,5% (6,2%)	318,4	2,0%	2,1%	54,2%
Rumänien	10,8	6,7% (7,5%)	201,3	3,4%	4,2%	31,5%
Russland	19,0	6,8% (8,3%)	669,4	7,5%	7,5%	60,1%
Slowakei	3,2	7,7% (7,9%)	73,9	3,1%	3,6%	44,4%
Nicht-Kernländer	1,4	6,1% (7,4%)	40,8	3,2%	3,6%	43,5%
IMMOFINANZ	72,5	6,2% (7,2%)	2.223,4	3,8%	4,2%	47,5%

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	1,3		308,5	1,9%	2,1%	
Im Q4 2015/16 veräußerte Immobilien oder Ausweis als zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2,5		0,0	0,0%	0,0%	
Beteiligungsfinanzierung	0,0		122,0	0,7%	0,7%	
Konzernfinanzierungen	0,0		628,5	4,4%	4,4%	
IMMOFINANZ	76,2		3.282,4	3,6%	3,9%	
Marktwert Immobilienportfolio						5.484,0
Marktwert BUWOG-Aktien (28,5 Mio. Stück) ⁴						523,9
Liquide Mittel						-371,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deal)						178,5
IMMOFINANZ						49,4%

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

- 1 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
- 2 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld
- 3 Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim *Gerling Quartier*
- 4 28,5 Mio. Aktien mal Börsenkurs zum 30. April 2016 in Höhe von EUR 18,38

MIETERLÖSE LIKE-FOR-LIKE

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum Vorjahr wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) sanken die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2015/16 um EUR 59,9 Mio. auf EUR 278,5 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die aktuelle Situation in Russland zurückzuführen, wo den Mietern der Moskauer Einkaufszentren temporäre Mietreduktionen gewährt werden. Im Jahresvergleich sind die bereinigten Mieterlöse aus Russland um EUR 54,1 Mio. auf EUR 82,2 Mio. gesunken.

Die Entwicklung der bereinigten Mieterlöse in Österreich und Tschechien ist größtenteils auf objektspezifische Faktoren zurückzuführen, wie den vorübergehenden Anstieg des Leerstands zur nachfolgenden Modernisierung der Immobilie. In Warschau kam es aufgrund der Neufächenproduktion und der Konkurrenzsituation zu Druck auf die Effektivmieten.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert		Veränderung Buchwert in MEUR
		30.4.2016 in MEUR	Buchwert in %	
Österreich	137	1.100,2	25,6%	53,6
Deutschland	3	65,6	1,5%	10,0
Tschechien	20	377,7	8,8%	-7,6
Ungarn	25	441,0	10,3%	19,3
Polen	12	333,3	7,8%	-10,5
Rumänien	13	627,4	14,6%	0,7
Russland	5	1.114,6	25,9%	-421,9
Slowakei	12	166,3	3,9%	-20,5
Nicht-Kernländer	8	73,0	1,7%	-10,9
IMMOFINANZ	235	4.299,1	100%	-387,8

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Mieteinnahmen GJ 2015/16 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse GJ 2015/16 zu GJ 2014/15 in MEUR	Bruttorendite GJ 2015/16 in % (aus- lastungsbereinigt)	Bruttorendite GJ 2014/15 in % (aus- lastungsbereinigt)
Deutschland	2,7	2,5	0,2	4,1% (5,1%)	4,4% (8,2%)
Tschechien	24,3	26,6	-2,3	6,4% (7,7%)	6,9% (8,2%)
Ungarn	25,5	24,7	0,8	5,8% (6,8%)	5,9% (7,2%)
Polen	18,9	21,3	-2,4	5,7% (6,4%)	6,2% (7,9%)
Rumänien	44,0	43,6	0,4	7,0% (7,7%)	6,9% (8,1%)
Russland	82,2	136,2	-54,1	7,4% (9,0%)	8,9% (10,3%)
Slowakei	13,4	14,0	-0,6	8,0% (8,2%)	7,5% (7,7%)
Nicht-Kernländer	5,3	5,3	-0,1	7,2% (9,3%)	6,3% (8,2%)
IMMOFINANZ	278,5	338,4	-59,9	6,5% (7,5%)	7,2% (8,6%)

Mieterlöse aus im
GJ 2015/16 veräußerten/
zugegangenen Objekten
sowie Projektentwicklungen

36,0

IMMOFINANZ 314,5

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert		Veränderung Buchwert in MEUR
		30.4.2016 in MEUR	Buchwert in %	
Büro	74	2.131,3	49,6%	22,7
Einzelhandel	156	2.158,3	50,2%	-407,3
Sonstige	5	9,5	0,2%	-3,3
IMMOFINANZ	235	4.299,1	100,0%	-387,8

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Mieteinnahmen GJ 2015/16 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse GJ 2015/16 zu GJ 2014/15 in MEUR	Bruttorendite GJ 2015/16 in % (aus- lastungsbereinigt)	Bruttorendite GJ 2014/15 in % (aus- lastungsbereinigt)
Einzelhandel	162,6	216,4	-53,7	7,5% (8,3%)	8,4% (9,2%)
Sonstige	0,4	0,5	-0,1	4,1% (6,6%)	3,5% (5,0%)
IMMOFINANZ	278,5	338,4	-59,9	6,5% (7,5%)	7,2% (8,6%)

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

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

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 85 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 2.268,5 Mio. und repräsentiert somit 48,4% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihrem Bürobestand schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 880,7 Mio.), Polen (EUR 365,3 Mio.) und Rumänien (EUR 326,3 Mio.) vertreten.

Bürovermietungsgrad auf knapp 82% gesteigert

Die vermietbare Fläche beträgt 1.100.494 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse* (Mieteinnahmen im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16: EUR 30,2 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 5,3% (2014/15: 5,7%) erzielt.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte der Vermietungsgrad im Büroportfolio um rund sieben Prozentpunkte auf knapp 82% gesteigert werden (2014/15: 75%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich dabei auf rund 421.000 m². Davon entfielen rund 315.000 m² auf Bestandsimmobilien, das entspricht 29% der gesamten Bürobestandsfläche. Rund 40% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 60% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen belief sich auf rund 106.000 m², wobei die größten Einzelneuvermietungen die Verträge für die neuen Firmenzentralen von trivago und Uniper im Düsseldorfer Medienhafen im Ausmaß von rund 26.000 m² bzw. 28.000 m² waren.

Der Markt mit der stärksten relativen Vermietungsleistung war die Slowakei, wo rund 53% der vermietbaren Fläche (inklusive Entwicklungsprojekte) neu vermietet bzw. verlängert worden sind. Es folgen Ungarn (48%), Deutschland (36%) und Rumänien (31%).

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. 38% der gesamten Mietverträge für Büroflächen haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger.

MIETAUSLAUFPROFIL BÜROSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtfläche (nur „in GLA“-Flächen)

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
17%	15%	13%	14%	15%	7%	2%	14%	3%

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

* Mieterlöse Q4 mal 4

Auf Basis der einzelnen Kategorien werden die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2016 ausgewiesen:

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Prime Office	32	1.410,8	62,2%	564.061	475.225	84,3%
Functional Office	53	857,7	37,8%	536.433	424.350	79,1%
IMMOFINANZ	85	2.268,5	100,0%	1.100.494	899.575	81,7%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Prime Office	17,5	5,0% (5,9%)	711,7	1,9%	2,6%	50,4%
Functional Office	12,8	5,9% (7,5%)	355,1	2,3%	3,2%	41,4%
IMMOFINANZ	30,2	5,3% (6,5%)	1.066,9	2,0%	2,8%	47,0%

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



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



DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.268,5)

5,6%
DEUTSCHLAND

16,1%
POLEN

11,8%
TSCHECHIEN

38,8%
ÖSTERREICH

12,0%
UNGARN

14,4%
RUMÄNIEN

KONZERN-
LAGEBERICHT

ÖSTERREICH 38,8%

Anzahl der Immobilien	32
Buchwert in MEUR	880,7
Vermietbare Fläche in m ²	354.652
Vermietungsgrad in %	82,5%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	11,0
Bruttorendite in %	5,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,1%

POLEN 16,1%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	365,3
Vermietbare Fläche in m ²	162.063
Vermietungsgrad in %	88,4%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	5,1
Bruttorendite in %	5,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,3%

RUMÄNIEN 14,4%

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	326,3
Vermietbare Fläche in m ²	188.748
Vermietungsgrad in %	88,3%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	5,3
Bruttorendite in %	6,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,4%

UNGARN 12,0%

Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	271,8
Vermietbare Fläche in m ²	165.785
Vermietungsgrad in %	79,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,5
Bruttorendite in %	5,1%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,4%

TSCHECHIEN 11,8%

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	268,5
Vermietbare Fläche in m ²	146.652
Vermietungsgrad in %	71,1%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,5
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,4%

DEUTSCHLAND 5,6%

Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	126,0
Vermietbare Fläche in m ²	56.956
Vermietungsgrad in %	83,7%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	1,3
Bruttorendite in %	4,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,1%

NICHT-KERNLÄNDER² 1,3%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	29,9
Vermietbare Fläche in m ²	25.638
Vermietungsgrad in %	54,4%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	0,5
Bruttorendite in %	6,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	11,5%

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	85
Buchwert in MEUR	2.268,5
Vermietbare Fläche in m ²	1.100.494
Vermietungsgrad in %	81,7%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	30,2
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,5%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
2 Nicht-Kernländer: Kroatien und Bulgarien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 167 Bestandsimmobilien im Einzelhandelssektor beläuft sich per 30. April 2016 auf EUR 2.382,3 Mio. und umfasst somit 50,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Die regional größten Märkte sind Russland mit EUR 1.114,6 Mio., Rumänien mit EUR 301,1 Mio. und Polen mit EUR 222,5 Mio.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.127.693 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse* (Mieteinnahmen im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16: EUR 41,9 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 7,0% (2014/15: 8,4%) erzielt. Der Rückgang im Jahresvergleich ist im Wesentlichen auf die verringerten Mieterlöse aus Russland zurückzuführen.

Attraktiver Mietermix

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per 30. April 2016 bei 91,1% und zeigt sich damit leicht rückläufig im Vergleich zum 30. April 2015 (92,0%). Exklusive Russland liegt der Vermietungsgrad stabil bei 94,1%. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich dabei auf rund 186.000 m². Davon entfielen rund 172.000 m² auf Bestandsimmobilien, das entspricht rund 15% der gesamten Einzelhandelsbestandsfläche. Rund 44% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 56% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen belief sich auf rund 14.000 m², wobei die größte Einzelneuvermietung der Vertrag mit Hamley's für rund 6.000 m² im Prager Geschäftsgebäude *Na Příkopě* war. Der Markt mit der stärksten Vermietungsleistung war Serbien, wo rund 53% der vermietbaren Fläche neu vermietet bzw. verlängert worden sind. Es folgen Polen und Slowenien mit jeweils rund 27%.

Durch einen ausgewogenen Mietermix sowie die Einbindung von Freizeit- und Entertainmentmöglichkeiten soll ein optimales Umfeld für Einzelhändler und deren Kunden sichergestellt werden. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über eine Reihe solider internationaler und lokaler Ankermieter. Einzelhändler aus dem Modebereich sind die größte Mietergruppe, gemessen an der Mietfläche, gefolgt von Lebensmitteln. Weitere bedeutende Mietergruppen sind Entertainment, Health & Beauty sowie Elektronik. 51% der Mietverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger.

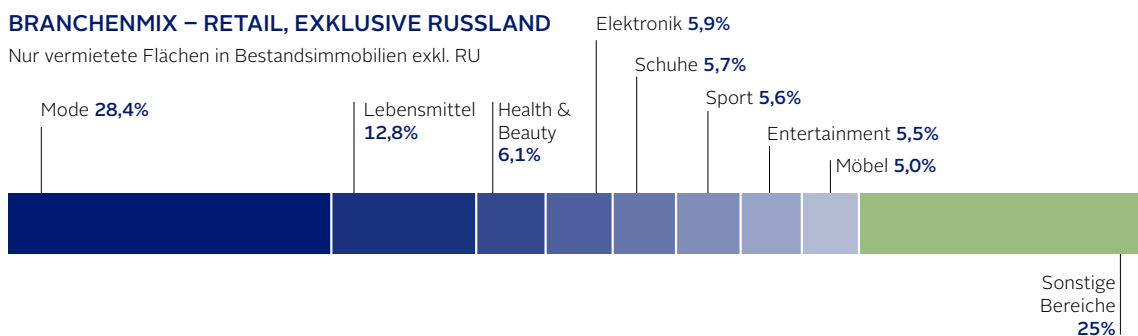
MIETAUSLAUFPROFIL EINZELHANDELSSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtfläche (nur „in GLA“-Flächen)

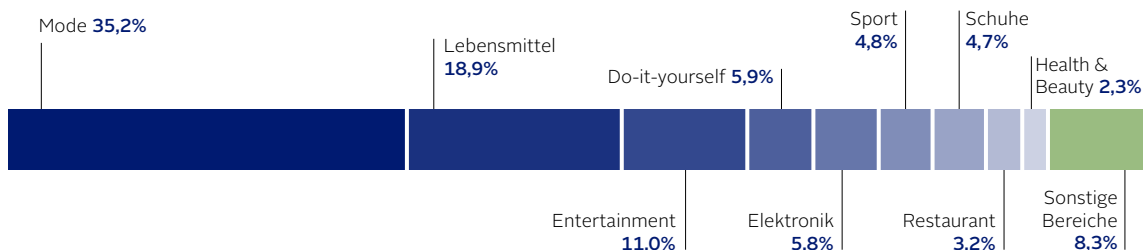
1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
12%	12%	9%	13%	19%	5%	4%	23%	2%

BRANCHENMIX – RETAIL, EXKLUSIVE RUSSLAND

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien exkl. RU



BRANCHENMIX – RETAIL, RUSSLAND



Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
* Mieterlöse Q4 mal 4

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (absteigend): *Golden Babylon Rostokino* (Moskau), *Polus Center Cluj* (Cluj-Napoca, Rumänien), *GOODZONE* (Moskau), *Tarasy Zamkowe* (Lublin, Polen), *Golden Babylon I* (Moskau), *Polus City Center* (Bratislava), *Maritimo Shopping Center* (Constanta, Rumänien), *Fifth Avenue* (Moskau), *Gold Plaza Baia Mare* (Rumänien) und *VIVO! Stalowa Wola* (Polen).



VIVO!
Stalowa Wola | PL |
ca. 23.000 m²
vermietbare Fläche

KONZERN-
LAGEBERICHT

Auf Basis der einzelnen Kategorien werden die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2016 ausgewiesen:

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
VIVO!/Shopping Center	10	608,6	25,5%	284.681	267.372	93,9%
STOP SHOP/Retail Park	55	516,2	21,7%	367.002	352.478	96,0%
Retail Moskau	5	1.114,6	46,8%	278.633	228.240	81,9%
Other Retail	97	142,9	6,0%	197.377	179.203	90,8%
IMMOFINANZ	167	2.382,3	100,0%	1.127.693	1.027.292	91,1%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
VIVO!/Shopping Center	10,1	6,7% (7,1%)	233,2	2,8%	2,9%	38,3%
STOP SHOP/Retail Park	9,5	7,4% (7,7%)	220,9	2,2%	2,6%	42,8%
Retail Moskau	19,0	6,8% (8,3%)	669,4	7,5%	7,5%	60,1%
Other Retail	3,3	9,1% (10,0%)	14,0	1,6%	1,7%	9,8%
IMMOFINANZ	41,9	7,0% (7,7%)	1.137,6	5,5%	5,5%	47,8%

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



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



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.382,3)

46,8%
RUSSLAND

9,3%
POLEN

5,5%
TSCHECHIEN

7,0%
SLOWAKEI

9,0%
ÖSTERREICH

7,1%
UNGARN

12,6%
RUMÄNIEN

KONZERN-
LAGEBERICHT

RUSSLAND	46,8%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	1.114,6
Vermietbare Fläche in m ²	278.633
Vermietungsgrad in %	81,9%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	19,0
Bruttorendite in %	6,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,3%

RUMÄNIEN	12,6%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	301,1
Vermietbare Fläche in m ²	147.252
Vermietungsgrad in %	95,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	5,5
Bruttorendite in %	7,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,6%

POLEN	9,3%
Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	222,5
Vermietbare Fläche in m ²	118.937
Vermietungsgrad in %	92,3%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,1
Bruttorendite in %	5,6%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,0%

ÖSTERREICH	9,0%
Anzahl der Immobilien	104
Buchwert in MEUR	214,6
Vermietbare Fläche in m ²	211.705
Vermietungsgrad in %	92,1%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	4,8
Bruttorendite in %	8,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	9,6%

UNGARN	7,1%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	169,2
Vermietbare Fläche in m ²	124.761
Vermietungsgrad in %	92,0%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,0
Bruttorendite in %	7,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,6%

SLOWAKEI	7,0%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	166,3
Vermietbare Fläche in m ²	90.826
Vermietungsgrad in %	97,6%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,2
Bruttorendite in %	7,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,9%

TSCHECHIEN	5,5%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	130,0
Vermietbare Fläche in m ²	105.599
Vermietungsgrad in %	97,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	2,5
Bruttorendite in %	7,6%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,8%

NICHT-KERNLÄNDER²	2,7%
Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	64,0
Vermietbare Fläche in m ²	49.979
Vermietungsgrad in %	96,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	1,0
Bruttorendite in %	6,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,3%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	167
Buchwert in MEUR	2.382,3
Vermietbare Fläche in m ²	1.127.693
Vermietungsgrad in %	91,1%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	41,9
Bruttorendite in %	7,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,7%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
² Nicht-Kernländer: Slowenien und Serbien

SONSTIGE BESTANDSIMMOBILIEN

Auf Sonstige Bestandsimmobilien entfällt per 30. April 2016 ein Buchwert von EUR 32,3 Mio. bzw. 0,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse* (Mieteinnahmen im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16: EUR 0,3 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 4,1% (2014/15: 3,2%) erzielt.

Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohnimmobilien der rumänischen Tochtergesellschaft Adama sowie einige österreichische Wohnimmobilien.

Auf Basis der Kategorien ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2016:

SONSTIGE BESTANDSIMMOBILIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Sonstige	15	32,3	100,0%	13.400	8.335	62,2%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Sonstige	0,3	4,1% (6,7%)	18,9	2,7%	2,7%	58,7%

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

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 Entwicklungsprojekte mit einem Buchwert von EUR 410,0 Mio.

Per 30. April 2016 weisen die aktiven Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 410,0 Mio. auf, das sind 7,5% des Gesamtimmobilienportfolios. Der erwartete Verkehrswert bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 910,8 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei aktuell auf den Kernmärkten Deutschland, Rumänien und Polen. So entfallen auf Deutschland 68,5% (EUR 624,3 Mio.), auf Rumänien 11,7% (EUR 106,6 Mio.) und auf Polen 5,2% (EUR 47,2 Mio.) des erwarteten Verkehrswerts nach Fertigstellung. In den Projektentwicklungen sind auch umfangreichere Modernisierungen von Bestandsimmobilien erfasst, die nach Fertigstellung wieder in das Bestandsportfolio übernommen werden. Per 30. April 2016 waren das vier Gebäude.

DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

DEUTSCHLAND

Düsseldorf

Mit einer Büromietfläche von rund 26.000 m² im ersten Bauabschnitt entsteht im Medienhafen die neue globale Firmenzentrale für trivago. Das sechsgeschossige, horizontal gegliederte Gebäude öffnet sich zum Hafenbecken und bildet somit einen großzügigen Campus mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bauarbeiten wurden im Frühjahr 2016 gestartet, die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für Mitte 2018 vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt können weitere Expansionsflächen (bis zu rund 20.400 m²) realisiert werden.

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

Köln

Das *Gerling Quartier* ist eine hochwertige Quartiersentwicklung und umfasst Apartments zum Verkauf sowie rund 30.000 m² vermietbare Fläche für Büro und Gewerbe. Die erste Bauphase ist fast abgeschlossen. Im zweiten Abschnitt finden derzeit die Arbeiten für ein Hotel statt, das von 25hours betrieben werden wird. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant.

* Mieterlöse Q4 mal 4

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

Aachen

Das *Cluster Produktionstechnik* mit rund 28.000 m² vermietbarer Fläche ist das größte Technologiecluster im Rahmen der Erweiterung der RWTH (Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule) Aachen. Die Fertigstellung wird für das zweite Quartal 2017 erwartet, der Vorvermietungsgrad liegt bei rund 90%.

POLEN

In Polen setzt die IMMOFINANZ die Expansion mit ihren Eigenmarken STOP SHOP und VIVO! fort. Im November 2015 wurde das Einkaufszentrum *VIVO! Stalowa Wola* eröffnet. Dieses weist im ersten Abschnitt eine vermietbare Fläche von rund 22.500 m² für rund 80 Shops auf. In der zweiten Bauphase sind weitere 10.000 m² vermietbare Fläche vorgesehen. Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte die Fertigstellung der STOP SHOPS in Świnoujście (3.600 m² vermietbare Fläche) sowie in Szczytno (3.600 m²). Damit erhöht sich die Zahl der Retail Parks in Polen auf sechs. In Polen werden fünf weitere Standorte – darunter die beiden Städte Pultusk und Gdynia – geprüft bzw. vorbereitet.

Schwerpunkt der Entwicklungsprojekte in Deutschland, Rumänien und Polen

SERBIEN

Nach dem Markteintritt 2015 wurde im April 2015 in Niš der zweite STOP SHOP in Serbien eröffnet. Dieser verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 13.000 m². Im Frühherbst 2016 folgt der 58. STOP SHOP in der serbischen Stadt Valjevo. Weitere Standorte in Serbien sind in Prüfung.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % bei Vollausslastung
Österreich	2	34,7	8,5%	0,0	21.691	34,7	2,4	6,9%
Deutschland ¹	11	256,2	62,5%	312,4	134.881	624,3	30,6	5,4%
Tschechien	1	21,4	5,2%	8,1	21.803	29,5	3,0	10,1%
Ungarn ²	0	3,1	0,8%	0,0	2.081	3,1	0,2	7,5%
Polen	3	11,4	2,8%	30,2	28.708	47,2	3,8	9,2%
Rumänien	2	31,2	7,6%	61,3	57.921	106,6	9,7	10,5%
Slowakei ³	2	44,4	10,8%	11,2	38.518	55,6	5,5	10,0%
Nicht-Kernländer	2	7,7	1,9%	1,5	6.108	9,8	0,8	8,6%
IMMOFINANZ	23	410,0	100,0%	424,7	311.711	910,8	56,0	6,7%

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

1 Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim *Gerling Quartier*

2 Erweiterung eines bestehenden STOP SHOP

3 Modernisierung von zwei bestehenden Büroimmobilien

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KATEGORIEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % bei Vollausslastung
Prime Office	15	346,6	84,5%	387,2	243.213	801,0	47,5	6,5%
Functional Office	1	6,6	1,6%	5,8	9.910	15,0	1,4	11,1%
VIVO!/ Shopping Center	1	4,7	1,2%	27,5	21.491	37,8	3,1	9,5%
STOP SHOP/ Retail Park	4	17,4	4,2%	4,1	15.406	22,3	1,8	8,2%
Sonstige	2	34,7	8,5%	0,0	21.691	34,7	2,4	6,9%
IMMOFINANZ	23	410,0	100,0%	424,7	311.711	910,8	56,0	6,7%

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

Die gemessen am voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich zum 30. April 2016 wie folgt dar:

EINZELNE IN BAU BEFINDLICHE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Größte Projekte in Deutschland	Haupt-nutzungsart	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ² (gerundet)	Vorvermietungsgrad in %	Zeitpunkt der Fertigstellung (Kalenderquartal)
Gerling Quartier	Büro/ Hotel	30.000	73%	Q4 2016 bis Q1 2018
FLOAT	Büro	30.000	95%	Q3 2018
RWTH Aachen	Büro	28.000	90%	Q2 2017
trivago ¹	Büro	26.000	100%	Q3 2018

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundenbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1 Büro Phase I

IMMOBILIENVORRÄTE

Bei den Immobilienvorräten handelt es sich um Wohnungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen.

Immobilienvorräte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Österreich	1	0,1	0,0%	0,0	0	0,1
Deutschland ¹	8	92,6	22,6%	57,7	25.789	184,8
Polen	5	13,9	3,4%	16,4	20.749	35,0
Rumänien	9	4,7	1,1%	0,0	4.577	4,7
Nicht-Kernländer	2	0,8	0,2%	0,0	3.216	1,1
IMMOFINANZ	25	112,1	27,3%	74,0	54.330	225,7

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundenbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1 Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim Gerling Quartier

PIPELINEPROJEKTE

Pipelineprojekte im Buchwert von EUR 278,8 Mio.

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

Die Pipelineprojekte weisen per 30. April 2016 einen Buchwert von EUR 278,8 Mio. auf. Diese Projekte werden quartalsweise evaluiert, um sie allenfalls in einen aktiven Entwicklungsstatus überzuführen. Zudem ist vorgesehen, den Anteil der Pipelineprojekte am Immobilienportfolio durch Verkäufe zu reduzieren.

PIPELINEPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Pipelineprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %
Österreich	4	11,4	4,1%
Deutschland	0	0,0	0,0%
Tschechien	2	25,7	9,2%
Ungarn	7	32,0	11,5%
Polen	1	2,4	0,9%
Rumänien	46	176,6	63,3%
Russland	1	4,2	1,5%
Slowakei	3	11,8	4,2%
Nicht-Kernländer	6	14,8	5,3%
IMMOFINANZ	70	278,8	100,0%

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 30. April 2016 EUR 323,2 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten. Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Konzernabschluss im Kapitel 4.8, Seite 139.



STOP SHOP
Niš | SRB |
ca. 13.000 m²
vermietbare Fläche

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards). Diesen folgend wird eine regelmäßige Neubewertung der Immobilien durch unabhängige Experten durchgeführt. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt entsprechend den EPRA-Empfehlungen („EPRA's Best Practices Policy Recommendations“) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS. Details zur Methodik der Bewertung sind dem Anhang zum Konzernabschluss, Kapitel 4.1.2 bzw. 4.1.3, zu entnehmen.

Die IMMOFINANZ hat entsprechend den Konzernrichtlinien, die eine Neuausschreibung alle drei Jahre vorsieht, im Geschäftsjahr 2015/16 eine Ausschreibung für die Gutachtertätigkeit durchgeführt und in weiterer Folge für ihr CEE- und Russland-Portfolio CB Richard Ellis (CBRE) sowie für ihre Portfolios in Österreich und Deutschland BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) als externe und unabhängige Gutachter bestellt.

Zum 30. April 2016 hat CB Richard Ellis 70% bzw. EUR 3,84 Mrd. des gesamten Immobilienportfolios (exklusive zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen) bewertet und BNP Paribas Real Estate Consult 29,8% bzw. EUR 1,63 Mrd. Auf die interne Immobilienbewertung entfielen 0,2% bzw. EUR 11,5 Mio.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Zum 30. April 2016 zeigt sich eine gesamte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens von EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR -469,8 Mio. das Russland-Portfolio, wobei primär die temporär gewährten Mietreduktionen, ein Anstieg der Währungsfixierungen für Mieter sowie eine vorsichtiger Einschätzung der Bewerter für die Entwicklung der kurzfristig erzielbaren Marktmieten ausschlaggebend waren – somit weitgehend die Folgen der Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland. Weiters kam es zu negativen Wertänderungen einiger osteuropäischer Immobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren, wie etwa einem temporär gestiegenen Leerstand infolge des Auszugs größerer Mieter. Dem stehen positive Effekte aus Österreich und Ungarn aufgrund des verbesserten Marktumfelds gegenüber.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG LIKE-FOR-LIKE

Die Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum Vorjahr wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) zeigt eine währungsbereinigte Abwertung des Immobilienportfolios um 9,6% oder EUR 453,8 Mio.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN¹

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30.4.2016 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte GJ 2015/16 in MEUR
Österreich	137	1.100,2	25,6%	40,7
Deutschland	3	65,6	1,5%	6,9
Tschechien	20	377,7	8,8%	-8,1
Ungarn	25	441,0	10,3%	17,3
Polen	12	333,3	7,8%	-13,9
Rumänien	13	627,4	14,6%	1,8
Russland	5	1.114,6	25,9%	-466,6 ²
Slowakei	12	166,3	3,9%	-20,9
Nicht-Kernländer	8	73,0	1,7%	-11,1
IMMOFINANZ	235	4.299,1	100,0%	-453,8

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.
² Exklusive Pipelineprojekt

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN¹

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert 30.4.2016 in MEUR	Buchwert in %	Bewertungseffekte GJ 2015/16 in MEUR
Büro	74	2.131,3	49,6%	11,5
Einzelhandel	156	2.158,3	50,2%	-464,6
Sonstige	5	9,5	0,2%	-0,7
IMMOFINANZ	235	4.299,1	100,0%	-453,8

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

Polus Tower 1+2
Bratislava | SK |
ca. 38.000 m²
vermietbare Fläche



Finanzierung

**Proaktive
Finanzierungs-
politik zur
Sicherung des
Unternehmens-
erfolgs**

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ alle fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Verlängerungen von Finanzierungen für Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen plangemäß umgesetzt. Um das aktuell günstige Umfeld zu nutzen, prüft die IMMOFINANZ laufend Möglichkeiten, bestehende Finanzierungen vor vertraglichem Laufzeitende zu erneuern und dabei zu optimieren. Der Fokus wird dabei auf die Zusammenführung von einzelnen Immobilien einer Assetklasse und Region gelegt, um diese als Portfolio zu wirtschaftlich vorteilhafteren Konditionen zu finanzieren.

Zum 30. April 2016 beliefen sich die gesamten Finanzverbindlichkeiten auf EUR 3,46 Mrd. (2014/15: EUR 4,18 Mrd.). Dies ist überwiegend auf die vorzeitige Rückführung der Umtauschanleihe in BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 375,0 Mio. und den Verkauf des Logistikportfolios zurückzuführen. Die liquiden Mittel belaufen sich auf EUR 371,6* Mio. (2014/15: EUR 390,7 Mio.). Die Nettoverschuldung nach Abzug der liquiden Mittel des Konzerns belief sich zum Jahresende auf EUR 3,1 Mrd. (2014/15: EUR 3,8 Mrd.). Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 39,8% (2014/15: 39,6%) sowie einem Netto-Loan-To-Value (Netto-LTV) von 49,4% (2014/15: 44,4%).

Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien und dem Zeitwert der BUWOG-Aktien.

BERECHNUNG NETTO-LTV PER 30. APRIL 2016

	Werte in TEUR
Buchwert der Finanzierungen	3.460.559
– Liquide Mittel	371.622 ¹
Netto-Buchwert der Finanzierungen	3.088.937
Buchwert der Immobilien & Zeitwert der BUWOG-Aktien ²	6.257.800
Netto-LTV	49,4%

1 Exklusive liquider Mittel im angegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen
2 Zeitwert BUWOG-Aktien: 28,5 Mio. Stück à EUR 18,38 (Schlusskurs Wiener Börse 29.4.2016)

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ zeigten im Geschäftsjahr 2015/16 eine stabile Entwicklung und beliefen sich auf 3,85% inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung (2014/15: 3,94%) bzw. auf 3,54% p. a. exklusive Derivate (2014/15: 3,44%). Das ist eine Folge der Rückführung günstiger Finanzierungen vor allem in Deutschland aufgrund des Logistikverkaufs, der Rückführung der mit nur 1,5% verzinsten BUWOG-Umtauschanleihe und des Anstiegs des für die russischen Finanzierungen ausschlaggebenden USD-Libor-Zinssatzes. Bereinigt um den Anteil der in Russland aufgenommenen Finanzierungen, betragen die durchschnittlichen Finanzierungskosten 2,97% p.a. inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung (2014/15: 3,24%) bzw. 2,58% p.a. exklusive Derivate (2014/15: 2,62%).

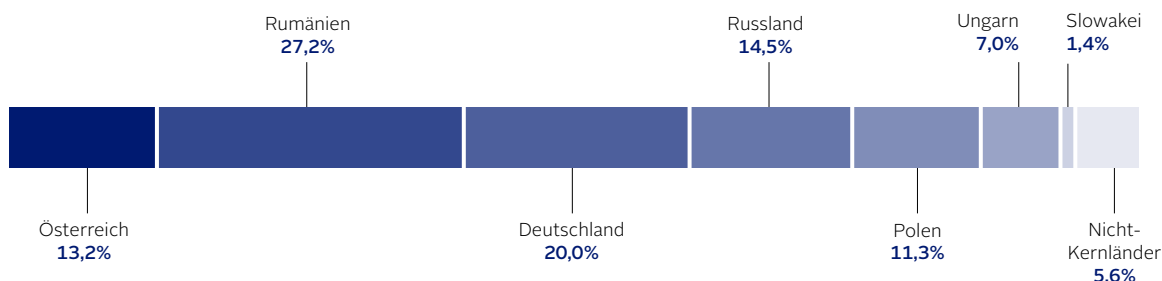
UNBELASTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. April 2016 EUR 871,4 Mio. bzw. 15,20% des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet.

**15,20% des Immo-
bilienvermögens
unbelastet**

* Exklusive liquider Mittel im angegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen

AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN PRO LAND



ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus Wandel- und Unternehmensanleihen. Zum 30. April 2016 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld ² in TEUR per 30. April 2016	Gewichteter Durchschnitts-Zinssatz exkl. Derivate ¹	Fix verzinst in % ¹	Variabel verzinst in % ¹	Zinssatz fix ¹	Zinssatz variabel ¹
Wandelanleihen in EUR	520.233,4	4,23%	100,00%	0,00%	4,23%	n.a.
Unternehmensanleihe in EUR	104.029,7	5,25%	100,00%	0,00%	5,25%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.164.241,6	2,06%	4,25%	95,75%	1,27%	2,10%
Bankverbindlichkeiten in CHF	258,2	0,19%	0,00%	100,00%	n.a.	0,19%
Bankverbindlichkeiten in USD	671.796,0	7,52%	0,00%	100,00%	n.a.	7,52%
IMMOFINANZ	3.460.558,9	3,54%	20,81%	79,19%	3,99%	3,42%

¹ Auf Basis nomineller Restschuld
² Inklusive IFRS 5

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. April 2016 auf EUR 3.460,6 Mio. Per 30. April 2016 sind 80,66% der Finanzierungen in Euro, 19,33% in US-Dollar und 0,01% in sonstigen Währungen aushaftend.

Restschuld der Finanzverbindlichkeiten: EUR 3,5 Mrd.

FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH WÄHRUNGEN PER 30. APRIL 2016

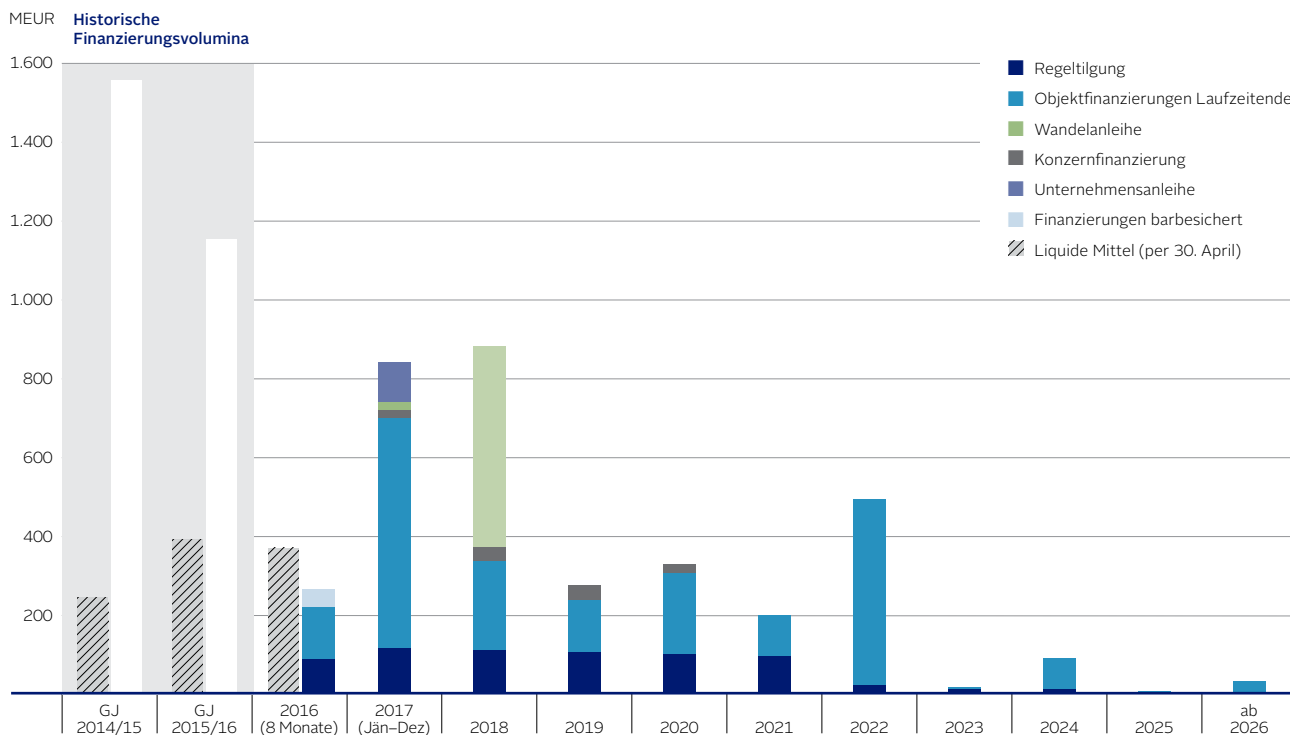


FÄLLIGKEITSPROFIL

Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten: 3,75 Jahre

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt drei Jahre und drei Quartale. Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. April 2016. Die für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 ausgewiesenen Fälligkeiten belaufen sich zum Stichtag auf EUR 268,3 Mio.

FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN



Die liquiden Mittel betragen per 30. April 2016 EUR 371,6 Mio.*

BANKVERBINDLICHKEITEN

ERFOLGTE KREDITFINANZIERUNGEN

Gesamtvolumen an Kreditfinanzierungen 2015/16: EUR 1.156,0 Mio.

Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Mittelzuflüssen nach Neufinanzierungen belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf EUR 1.156,0 Mio.

Das Finanzierungsvolumen bei Büroimmobilien belief sich dabei im Geschäftsjahr 2015/16 auf EUR 111,2 Mio.; davon entfielen EUR 105,3 auf Bestandsimmobilien.

Das Finanzierungsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien belief sich auf EUR 192,7 Mio.; davon entfielen EUR 158,2 Mio. auf Bestandsimmobilien. Die größte Refinanzierung war dabei der Abschluss einer Bestandsfinanzierung für das Shopping Center *Tarasy Zamkowe* in Lublin, Polen, mit EUR 85,0 Mio.

Im Mai 2015 hat die IMMOFINANZ zudem eine langfristige Refinanzierung eines gemischten österreichischen Immobilienportfolios bestehend aus Büro- und Einzelhandelsobjekten mit einem Volumen von EUR 300,0 Mio. abgeschlossen.

Im Zuge der vollständigen Übernahme des *EMPARK Mokotów Business Park* in Warschau, Polen, wurde die bestehende Fremdfinanzierung in Höhe von EUR 118,8 Mio. ebenfalls zur Gänze übernommen.

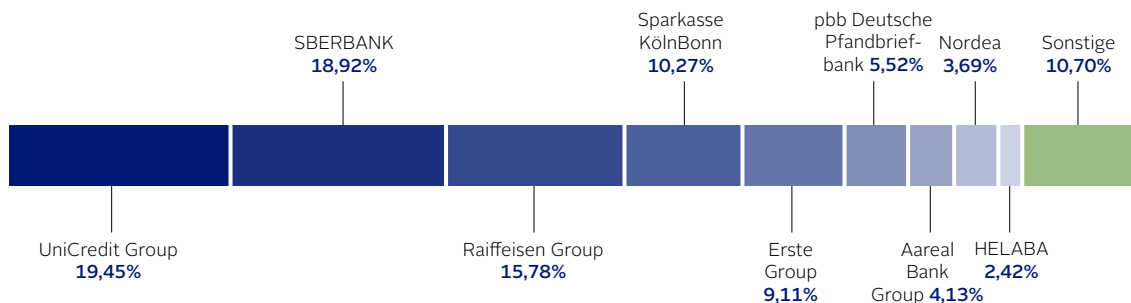
Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgten zudem Konzernfinanzierungen in Höhe von EUR 388,7 Mio. Weitere Finanzierungen in Höhe von EUR 44,6 Mio. umfassten Vorratsimmobilien sowie nicht zum Kernportfolio gehörende Objekte.

* Exklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen

Im März 2016 wurden 10,0 Mio. Stück BUWOG-Aktien am Kapitalmarkt veräußert. Der Brutto-Verkaufserlös von etwa EUR 171 Mio. wurde zur Reduktion von Konzernverbindlichkeiten verwendet.

FINANZIERENDE BANKENGRUPPEN PER 30. APRIL 2016

Breit gestreute
Finanzierungen



DERIVATE

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. April 2016 beträgt das Volumen der abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.098,0 Mio. (2014/15: EUR 1.337,5 Mio.). In Summe sind damit 52,52% der Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

52,52% der
Finanzverbindlichkeiten gegen
Zinsänderungsrisiko abgesichert

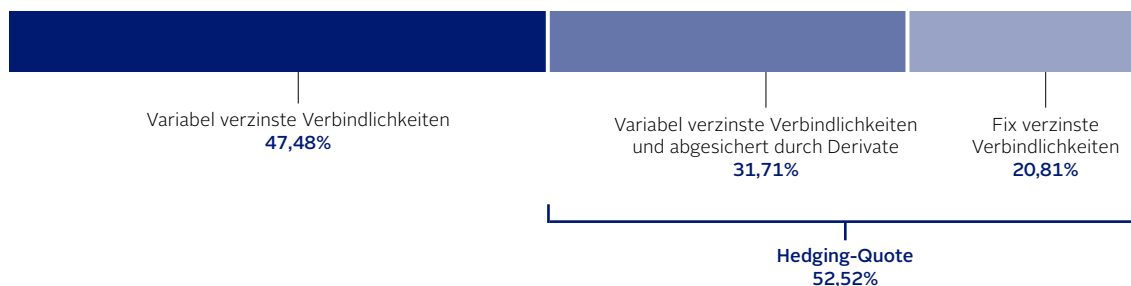
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30. April 2016 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Zinssatz
Zins-Swap	3-M-EURIBOR	-24.840,3	916.619,2	0,72%
Zins-Swap	6-M-EURIBOR	-7.236,2	181.362,1	1,14%
IMMOFINANZ AG		-32.076,4	1.097.981,3	

¹ inkl. IFRS 5

Durch den Einsatz von Zins-Swaps werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinsten Verbindlichkeiten, die mit einem Zins-Swap abgesichert sind, wirtschaftlich als fix verzinst anzusehen sind.

Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt 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 30. APRIL 2016



**Anleihen
im Gesamt-
nominale von
EUR 628,5 Mio.
aushaftend**

ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen hat sich per 30. April 2016 auf EUR 628,5 Mio. reduziert (2014/15: EUR 1.004,8 Mio.). Im 2. Quartal 2015/16 hat die IMMOFINANZ die Inhaber der EUR 375,0 Mio. Umtauschanleihe (ISIN XS1108672988) in BUWOG-Aktien zur Angebotslegung für einen incentivierten Umtausch mit Prämie eingeladen. Damit wurde das Ziel verfolgt, eine Optimierung und Vereinfachung der Kapitalstruktur sowie eine Reduktion des Gesamtbetrags der Verbindlichkeiten zu erreichen und die der Anleihe unterliegenden BUWOG-Aktien für einen späteren Verkauf verfügbar zu machen. 99,8% der Anleiheinhaber legten entsprechende Angebote, die danach noch ausstehenden 0,2% des Nominales der Umtauschanleihe wurden gemäß den Emissionsbedingungen der Anleihe vorzeitig getilgt.

Per 30. April 2016 hat die IMMOFINANZ zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe aushaftend. Diese stellen sich wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 30. April 2015 in TEUR	Wandlungen 2015/16 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2015/16 in TEUR	Nominale per 30. April 2016 in TEUR
Wandelanleihe 2007–2017 ³	XS0332046043	19.11.2017	3,75% ²	21.400,0	0	0	21.400,0
Wandelanleihe 2011–2018 ³	XS0592528870	8.3.2018	4,25%	508.453,7	-1,6	-1.359,5	507.094,2
Unternehmensanleihe 2012–2017	AT0000A0VDP8	3.7.2017	5,25%	100.000,0	0	0	100.000,0
Umtauschanleihe in BUWOG-Aktien 2014–2019	XS1108672988	11.9.2017 ¹	1,50%	374.900,0	-700	-374.200,0	0
IMMOFINANZ				1.004.753,7	-701,6	-375.557,9	628.494,2

1 Put-Option für Wandelanleiheinhaber

2 Held to maturity (Kupon 1,25%)

3 Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0629 BUWOG-Aktien.
Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 691,44 BUWOG-Aktien.

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

Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ oder der BUWOG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ und BUWOG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst. Die letzte Anpassung erfolgte aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG am 14. Oktober 2015 beschlossenen Bardividende in Höhe von EUR 0,69 pro BUWOG-Aktie. Die nachfolgende Beispielkalkulation für die Wandelanleihe 2018 erläutert diesen Anpassungsmechanismus:

Beispielkalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018 aufgrund der BUWOG-Dividende (Dividendenzahlung Oktober 2015)	BUWOG (in EUR)
Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt	3,40
Input-Faktor „M“ Durchschnittlicher Marktpreis	19,22
Input-Faktor „V“ Dividende	0,69
Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018	0,0606
Wandlungspreis neu = $CP \times (M - V) / M$ = BUWOG: $3,40 \times (19,22 - 0,69) / 19,22$	3,28
Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 = Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / $(\text{Wandlungspreis neu} / \text{Wandlungspreis alt})$ = BUWOG: $0,0606 / (3,28 / 3,40)$	0,0629

Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt derzeit zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0629 BUWOG-Aktien. Im 3. Quartal endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2018. Im Zusammenhang mit dieser Put-Option wurden insgesamt Anleihen mit einem Nominale von EUR 1,3 Mio. vorzeitig zum 8. März 2016 gekündigt.

Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt derzeit zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 691,44 BUWOG-Aktien.

Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -390,4 Mio. (2014/15: EUR -376,6 Mio.). Dies ist primär eine Folge negativer Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung für das russische Portfolio im Ausmaß von EUR -469,8 Mio. sowie der geringeren Mieterlöse, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und der plangemäß durchgeführten Immobilienverkäufe auf EUR 314,5 Mio. (2014/15: EUR 385,6 Mio.) gesunken sind. Des Weiteren spiegeln sich zwei negative Einmaleffekte im Ergebnis wider: Kostenüberschreitungen beim *Gerling Quartier* belasteten das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung mit insgesamt EUR -48,0 Mio., und die Aufwendungen für den Vergleich der Anlegerverfahren beliefen sich auf EUR -29,4 Mio. Das operative Ergebnis liegt somit bei EUR 118,2 Mio. (2014/15: EUR 289,1 Mio.).

Über alle Märkte hinweg beträgt die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.) und ist damit überwiegend von der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien bestimmt. Dem stehen positive Neubewertungseffekte von EUR 57,4 Mio. in Österreich und Ungarn gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 411,3 Mio. nach EUR 224,4 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro die funktionale Währung darstellt, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum haben Euro und US-Dollar deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -319,1 Mio. (2014/15: EUR -554,7 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist auf EUR -172,1 Mio. gesunken (2014/15: EUR -189,4 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -222,3 Mio. enthalten (2014/15: EUR -268,6 Mio.), die eine Gegenposition zu den währungsbedingten Aufwertungen russischer Immobilien darstellen.

Das Ergebnis je Aktie (verwässert) beträgt EUR -0,40 (2014/15: EUR -0,37). Der EPRA NAV (Net Asset Value) je Aktie beläuft sich auf EUR 3,39 (30. April 2015: EUR 3,99).

Der Stand der liquiden Mittel beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 378,8 Mio. (2014/15: EUR 392,9 Mio.) – inklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen. Das entspricht EUR 0,39 je Aktie (exklusive eigener Aktien).

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Ergebnisse des Logistikportfolios wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ für das Geschäftsjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode daher als aufgebene Geschäftsbereiche dargestellt (siehe dazu auch Seite 103).

Auf den Folgeseiten finden Sie die Detailanalyse.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das Geschäftsjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode 2014/15 wie folgt dar:

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Werte in TEUR	2015/16	2014/15 ¹
Mieterlöse	314.500	385.603
Ergebnis aus Asset Management	188.521	281.400
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	777	44.422
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-15.020	11.438
Sonstige betriebliche Erträge	30.322	21.567
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-86.402	-69.689
Operatives Ergebnis	118.198	289.138
Sonstiges Bewertungsergebnis	-169.758	-109.802
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-51.560	179.336
Finanzergebnis	-319.095	-554.699
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-370.655	-375.363
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-380.667	-396.397
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ²	-9.687	19.833
Konzernergebnis	-390.354	-376.564

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Anhang zum Konzernabschluss 1.7).

² Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2015/16 um 18,4% auf EUR 314,5 Mio. (2014/15: EUR 385,6 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich stattgefundenene Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich auf EUR 82,2 Mio. nach EUR 136,2 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Die dort gewährten Mietreduktionen und Wechselkursfixierungen werden regelmäßig neu verhandelt. Die ursprünglichen Mietverträge, die überwiegend auf US-Dollar lauten, sind dabei weitgehend unverändert in Kraft und haben zum großen Teil eine Laufzeit bis mindestens 2019.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 15,3% auf EUR 420,9 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 188,5 Mio. um 33,0% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge gestiegener Immobilienaufwendungen, die mit EUR -139,1 Mio. um 21,0% über dem Vorjahreswert liegen. Das ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -26,7 Mio. nach EUR -17,9 Mio. im Vergleichszeitraum) im Zuge der laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich sowie einen Anstieg der Hauseigentümergebietskosten (EUR -31,5 Mio. nach EUR -22,0 Mio.) unter anderem aufgrund höherer immobilienbezogener Steuern in Russland zurückzuführen. Die Forderungsabschreibungen in Russland belaufen sich auf EUR -12,1 Mio. nach EUR -10,7 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen nach Wertberichtigungen per 30. April 2016 EUR 11,1 Mio. (30. April 2015: EUR 15,0 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 0,8 Mio. (2014/15: EUR 44,4 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien und Bürogebäude in Wien, einige kleinere Einzelhandelsobjekte in den Bundesländern sowie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten veräußert.

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und 2015/16 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2015/16 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -15,0 Mio. (2014/15: EUR 11,4 Mio.). Das ist vor allem eine Folge von Baukostenüberschreitungen bei der Projektentwicklung *Gerling Quartier*. Diese bereits im 3. Quartal 2015/16 kommunizierten Kostenüberschreitungen resultieren u.a. aus zusätzlichen baulichen Anforderungen hinsichtlich Denkmalschutz und Errichtung einer Tiefgarage. Sie belasten das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung im Gesamtjahr mit einem Einmaleffekt in Höhe von EUR -48,0 Mio. Dieser setzt sich im Wesentlichen aus Abschreibungen von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 22,2 Mio., Abwertungen der in Bau befindlichen Büroimmobilien in Höhe von EUR 15,3 Mio. und gestiegenen Herstellkosten der verkauften Wohnimmobilien zusammen.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 118,2 Mio. und liegt damit um 59,1% unter dem Vorjahreswert (EUR 289,1 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) haben sich dabei auf EUR -86,4 Mio. (2014/15: EUR -69,7 Mio.) erhöht. Das ist vor allem eine Folge der abgeschlossenen Vergleiche für die Beendigung der Anlegerverfahren, für die einmalige Aufwendungen in Höhe von EUR 29,4 Mio. angefallen sind. Damit wurde Rechtssicherheit geschaffen und offene Verfahren mit einem Streitwert von rund EUR 240 Mio. beendet.

EBIT, FINANZERGEBNIS UND EBT

Das EBIT für 2015/16 beträgt EUR -51,6 Mio. (2014/15: EUR 179,3 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist das sonstige Bewertungsergebnis, das sich auf EUR -169,8 Mio. beläuft (2014/15: EUR -109,8 Mio.). Die währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt dabei EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.) und ist überwiegend eine Folge der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien. Dem stehen positive Effekte aus Österreich und Ungarn aufgrund des positiven bzw. sich verbessernden Marktumfelds gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt EUR 411,3 Mio. nach EUR 224,4 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Diese kommt ebenso fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro als funktionale Währung verwendet wird, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum hat der Euro deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet. Im sonstigen Bewertungsergebnis sind zudem Firmenwertabschreibungen in Höhe von EUR -36,0 Mio. (2014/15: EUR -16,9 Mio.) enthalten.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -319,1 Mio. (2014/15: EUR -554,7 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist auf EUR -172,1 Mio. (2014/15: EUR -189,4 Mio.) gesunken. Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -222,3 Mio. enthalten (2014/15: EUR -268,6 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio in Höhe von EUR 409,9 Mio. dar, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen erhöhen. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR -17,7 Mio. (2014/15: EUR -84,3 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus einem Einmaleffekt aus der incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe (EUR -33,9 Mio.) und Wertminderungen von Immobilienfonds (EUR -39,0 Mio.). Gegenläufig wirkte die positive Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen (EUR 51,6 Mio.). Diese derivative Komponente resultierte aus dem Spin-off der BUWOG. Im Falle einer Wandlung haben die Inhaber seitdem einen Anspruch, zusätzlich zu Lieferaktien der IMMOFINANZ auch Aktien der BUWOG zu erhalten; sie ist zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der positive Effekt ist im Wesentlichen auf den im Vergleich zum 30. April 2015 gesunkenen Kurs der IMMOFINANZ-Aktie zurückzuführen.

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 79,8 Mio. (2014/15: EUR -37,6 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in der Höhe von EUR 89,5 Mio. (anteiliges BUWOG-Ergebnis des 4. Quartals 2014/15 sowie der ersten drei Quartale 2015/16) zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR -370,7 Mio. (2014/15: EUR -375,4 Mio.).

KONZERNERGEBNIS

Die Steueraufwendungen betragen im Berichtszeitraum EUR -10,0 Mio. (2014/15: EUR -21,0 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -390,4 Mio. (2014/15: EUR -376,6 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2015/16 beträgt EUR -0,40 (2014/15: EUR -0,37).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

KONZERNBILANZ

Werte in TEUR	30. April 2016	in %	30. April 2015 ¹	in %
Immobilienvermögen	4.961.845		5.830.951	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	410.043	80,1%	469.134	75,9%
Immobilienvorräte	112.126		148.031	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	323.158		266.490	
Sonstige Sachanlagen	2.908	0,0%	3.880	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	104.474	1,4%	177.177	2,0%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	494.103	6,8%	799.882	9,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	432.367	6,0%	625.558	7,1%
Steuererstattungsansprüche	13.719	0,2%	39.924	0,5%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.110	0,2%	87.321	1,0%
Latente Steuererstattungsansprüche	6.306	0,1%	8.602	0,1%
Liquide Mittel	371.622	5,1%	390.703	4,4%
Aktiva	7.246.781	100,0%	8.847.653	100,0%
Eigenkapital	2.885.991	39,8%	3.504.080	39,6%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	520.234	7,2%	529.173	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.775.923	38,3%	3.603.873	40,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	326.882	4,5%	422.181	4,8%
Steuerschulden	28.229	0,4%	43.526	0,5%
Rückstellungen	58.961	0,8%	104.745	1,2%
Latente Steuerschulden	466.171	6,4%	572.861	6,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	184.390	2,5%	67.214	0,8%
Passiva	7.246.781	100,0%	8.847.653	100,0%

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Anhang zum Konzernabschluss 1.7).

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,2 Mrd. und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 6,2 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,0 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,8 Mrd. und repräsentiert 80,1% der Aktiva und ist in die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ unterteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sanken von EUR 799,9 Mio. auf EUR 494,1 Mio., was eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung sowie der Abgabe von rund 20,3 Mio. BUWOG-Aktien ist. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen reduzierten sich im Jahresvergleich von EUR 625,6 Mio. auf EUR 432,4 Mio. Dies ist u.a. auf einen Rückgang gesperrter liquider Mittel als Folge der abgeschlossenen Anlegervergleiche sowie auf Rückführungen und Abwertungen von Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen zurückzuführen. Des Weiteren ist die Reduktion durch Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte begründet.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 2,9 Mrd. (30. April 2015: EUR 3,5 Mrd.). Der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. April 2016 39,8% (30. April 2015: 39,6%) und konnte durch Reduktion von Schulden trotz negativen Konzernergebnisses stabil gehalten werden.

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 4,4 Mrd. und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 3,4 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von knapp EUR 1,0 Mrd. auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ stellt sich für die Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Werte in TEUR	2015/16	2014/15 ¹
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	77.454	234.478
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.927	146.940
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	20.871	35.974
Cashflow aus Investitionstätigkeit	742.945	129.037
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-21.649	65.271
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-824.037	-123.546
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-18.376	-77.784

1 Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Anhang zum Konzernabschluss 1.7).

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich um 55,8% von EUR 146,9 Mio. auf EUR 64,9 Mio. Das ist in erster Linie auf die einmaligen Zahlungen für Anlegervergleiche sowie auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Einkaufszentren und den verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen.

Bereinigt man den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um die einmaligen Zahlungen für die Anlegervergleiche (EUR 75,8 Mio.) sowie um die Ausgleichszahlung für das Ausscheiden der BUWOG aus der Steuergruppe der IMMOFINANZ AG (EUR 17,5 Mio.) ergibt sich ein Mittelzufluss von EUR 158,2 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel per 30. April 2016 beläuft sich auf EUR 378,8 Mio. (30. April 2015: EUR 392,9 Mio.) – inklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen.

EPRA-KENNZAHLEN UND BUCHWERT JE AKTIE

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

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren so einen Überblick über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso berücksichtigt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Die stillen Reserven sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten, die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass diese Gewinne oder Verluste zum Bilanzstichtag noch hypothetisch sind. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß dem EPRA-Konzept des NAV sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Auch der Triple Net Asset Value (NNNAV) wird entsprechend den Best Practice Recommendations der EPRA errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich schlagend werden, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

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

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

	30. April 2016		30. April 2015 ¹	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.891.536		3.506.333	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.891.536		3.506.333	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	1.058		33.934	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	47.154		116.313	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	445.775		519.915	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-11.320		-37.595	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-104.084		-176.507	
Anzahl der Aktien exkl. eigener Aktien (in 1.000 Stück)		965.956		992.632
EPRA NAV	3.270.119	3,39	3.962.394	3,99
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-47.154		-116.313	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-14.087		-16.127	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	14.642		31.409	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-19.171		-141.496	
EPRA NNNAV	3.204.349	3,32	3.719.866	3,75

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Anhang zum Konzernabschluss 1.7).

Der Net Asset Value beträgt per 30. April 2016 EUR 3,39 je Aktie (30. April 2015: EUR 3,99). Der Triple Net Asset Value verringerte sich pro Aktie von EUR 3,75 auf EUR 3,32 per 30. April 2016.

BUCHWERT JE AKTIE

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Buchwert je Aktie	30. April 2016	30. April 2015 ¹
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	2.891.536	3.506.333
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	965.956	992.632
Buchwert je Aktie	2,99	3,53

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Anhang zum Konzernabschluss 1.7).

Der Buchwert je Aktie betrug per 30. April 2016 EUR 2,99. Verglichen mit dem Vorjahreswert von EUR 3,53, stellt dies einen Rückgang von 15,3% dar. Dies ist vor allem eine Folge des negativen Jahresergebnisses und des folglich gesunkenen Eigenkapitals.

Corporate Social Responsibility

ÖKOLOGISCHE VERANTWORTUNG BEI PROJEKTENTWICKLUNGEN UND BESTANDSIMMOBILIEN

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet. Um diese ökologische Verantwortung nachweisbar zu machen, erfolgt für Projektentwicklungen eine Zertifizierung der Nachhaltigkeit. Neben Green Building, einem von der EU-Kommission initiierten Zertifizierungssystem für gewerbliche Immobilien, ist für Bürogebäude vorrangig eine Zertifizierung nach LEED (Leadership in Energy and Environment Design) bzw. für Shopping Center eine Zertifizierung nach BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) vorgesehen. In Abhängigkeit von den lokalen Erfordernissen finden zudem Zertifizierungen nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) statt.

Die IMMOFINANZ investiert zudem laufend in die nachhaltige Qualität ihrer Bestandsimmobilien. Im Berichtszeitraum wurden beispielsweise die Bürotürme *Polus Tower I & II* in Bratislava einer umfangreichen Modernisierung unterzogen. Neben den öffentlichen Bereichen, wie Rezeption, Lifte und Lobby, wurden die Büros neu ausgestattet, um zeitgemäßes Design und Funktionalität für die Mitarbeiter der Mieter sicherzustellen. Des Weiteren erhielten fünf Bürobestandsimmobilien in Budapest einen „BREEAM In-Use“-Nachhaltigkeitsnachweis. Dieses Zertifizierungssystem steht für nachhaltiges Bauen und berücksichtigt die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner und Nutzer von Gebäuden, etwa durch die Überwachung der Luftqualität und Hygieneverfahren. Insgesamt belaufen sich die zertifizierten Flächen auf rund 225.000 m² bzw. 11% der Gesamtflächen des Bestandsportfolios.

MITARBEITER ALS LANGFRISTIGER ERFOLGSFAKTOR

Per 30. April 2016 beschäftigte die IMMOFINANZ 705* Mitarbeiter in neun Ländern. Ihre Kompetenz und ihr Engagement sind wichtige Voraussetzungen für den nachhaltigen Unternehmenserfolg. Mit den Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und dem Unternehmen als Leistungsträger zur Verfügung stehen. Im Geschäftsjahr 2015/16 lagen die Schwerpunkte dabei auf der Einführung einer neuen Länderorganisation und eines Lehrlingsprogramms.

NEUE LÄNDERORGANISATION

Mit einer Neustrukturierung der Länderorganisation und einer Verlagerung operativer Tätigkeiten von der Firmenzentrale in die einzelnen Kernmärkte wurden die dezentralen Entscheidungsstrukturen gestärkt und die Effizienz der Geschäftsabläufe erhöht. Das Projekt umfasste somit neben einer Anpassung der Aufbauorganisation auch die Ablauforganisation. Das für den Kernmarkt zuständige Ländermanagement setzt sich nunmehr aus einem operativen und einem kaufmännischen Geschäftsführer zusammen und berichtet direkt an den Konzernvorstand in Wien. Diese Country Board Struktur wurde bislang in den Ländern Deutschland, Polen, Österreich, Rumänien, Russland und der Slowakei erfolgreich umgesetzt.

LEHRLINGSPROGRAMM

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

IMMOFINANZ ACADEMY

Die IMMOFINANZ Academy ist die konzernweite Aus- und Weiterbildungsinstitution. Individuelle Fortbildungspläne in Form von Einzelschulungen oder Gruppentrainings nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Im Geschäftsjahr 2015/16 nahmen über 400 Mitarbeiter an einer Schulung teil. Der Schwerpunkt lag dabei zum einen auf der Vermittlung fachspezifischer Inhalte, etwa im Rahmen der Immobiliengrundausbildung, zum anderen auf Sprachkursen und der Vermittlung von Sozial- und Führungskompetenz.

* Inklusive 54 karenzierte Mitarbeiter

Altersstruktur der Mitarbeiter zum 30. April 2016

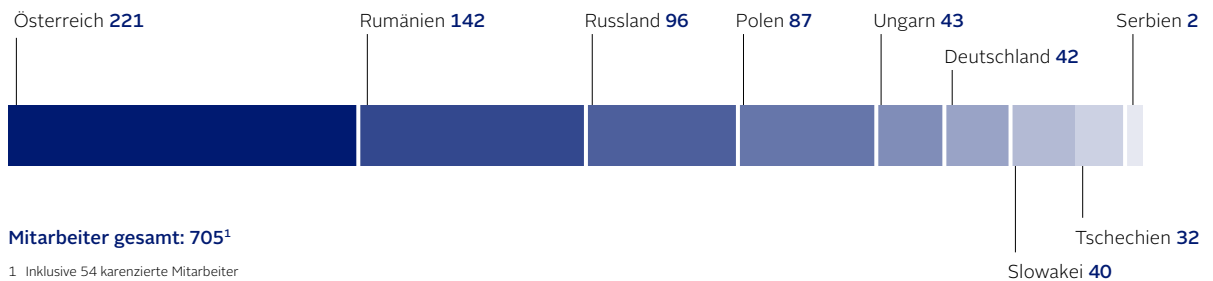
Das Durchschnittsalter beträgt 36 Jahre. Im Fokus der Weiterbildungsmaßnahmen stehen die gezielte Aus- und Weiterbildung der Belegschaft und die Ermöglichung hausinterner Karrierechancen.

MITARBEITERANZAHL

unter 30	158
zwischen 30 und 40	375
zwischen 40 und 50	127
über 50	45
Gesamtergebnis	705¹

Geografische Verteilung der Mitarbeiter zum 30. April 2016

Rund 30% der Mitarbeiter sind in der Firmenzentrale in Wien tätig und rund 70% in den anderen sieben Kernmärkten. Angesichts des Markteintritts in Serbien beschäftigt die IMMOFINANZ seit Februar 2016 auch in diesem Markt Mitarbeiter.





BB Centrum Gamma
Prag | CZ |
ca. 31.000 m²
vermietbare Fläche

Risikomanagement

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem implementierten 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 2015/16 sowie den Beginn des Rumpfgeschäftsjahres 2016 als im Wesentlichen unverändert einzustufen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert und werden laufend optimiert. Das Risikomanagement wird auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Gesamtvorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

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 Manuals), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen und 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.

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 167 ersichtlich.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig. 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, auf die Ergebnisse, auf die Entwicklungspläne und auf 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 auf acht Kernmärkten. Dabei konzentriert sich das Unternehmen im Bürobereich auf

Hauptstädte in Zentral- und Osteuropa sowie auf die wichtigsten Büromärkte innerhalb Deutschlands. Mit den Einzelhandelsimmobilien ist die IMMOFINANZ neben Moskau überwiegend in Sekundär- und Tertiärstädten präsent.

In Bezug auf Russland bestehen spezifische Konzentrationsrisiken: So entfallen 20,4% des gesamten Immobilienvermögens auf Einzelhandelsimmobilien in Moskau. Mit dem Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* verfügt die IMMOFINANZ zudem über ein einzelnes Investment, das gemessen am Verkehrswert mehr als 14% des gesamten Immobilienvermögens ausmacht.

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.

Vermietung

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

Intensiver Wettbewerb, z.B. als Folge zahlreicher Projektfertigstellungen, kann die Mietpreise unter Druck bringen und zur Folge haben, dass niedrigere Mietpreise akzeptiert werden müssen als ursprünglich prognostiziert. Bei Mietvertragsverlängerungen können Mietreduktionen bzw. höhere finanzielle Anreize zu einer Ertragsminderung führen. Die IMMOFINANZ führt daher laufend eine Überprüfung des Vermietungsstands durch und arbeitet durch proaktives Vermietungsmanagement an einer Erhöhung des Vermietungsgrads im Gesamtportfolio. Zu den wesentlichen risikomindernden Maßnahmen im Bereich der Vermietung zählen die Kompetenzregelungen für den Abschluss und die Freigabe von Mietverträgen, die Festlegung der Vertragswährung sowie regelmäßige Abweichungsanalysen.

Um das mit den abgeschlossenen Mietverträgen verbundene Inflationsrisiko zu minimieren, sind in den Standardmietverträgen der IMMOFINANZ Wertsicherungsklauseln vorgesehen.

Können auslaufende Mietverträge nicht zu vorteilhaften Konditionen verlängert werden, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit (Russland) kann die IMMOFINANZ zudem gezwungen sein, Mietreduktionen zu gewähren, um den Vermietungsgrad möglichst hoch zu halten. Die Konzernrichtlinien sehen Bonitätsprüfungen für Mieter vor, zusätzlich werden Sicherheitsleistungen gefordert. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation unverändert temporäre Mietreduktionen oder Wechselkursfixierungen gewährt. Als Folge daraus sind die Mieterlöse aus Russland im Jahresvergleich um 39,7% auf EUR 82,2 Mio. gesunken. Der Vermietungsgrad beträgt per Ende April 2016 81,9%.

Projektentwicklung

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

Die IMMOFINANZ minimiert diese Risiken durch eine straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen sowie – falls möglich – Mindest-Vorvermietungsquoten. Interne Beschaffungsrichtlinien unterstützen die Risikominderung im Kostenbereich. Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Entwicklungsprojekte (In Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 410,0 Mio. (2014/15: EUR 612,0 Mio.). Die offenen Baukosten der Immobilienvorräte (Errichtung von Eigentumswohnungen) betragen zum 30. April 2016 EUR 74,0 Mio. (Buchwert per 30. April 2016: EUR 112,1 Mio.).

Immobilienverkäufe und -zukäufe

Im Zuge der Portfoliooptimierung tätigt die IMMOFINANZ Verkäufe und Zukäufe von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Die Transaktionen sind in hohem Ausmaß von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte

abhängig. Diese entwickelten sich im Geschäftsjahr 2015/16 mit Ausnahme von Russland unverändert positiv, was die steigende Attraktivität der Anlageklasse Immobilien für Investoren widerspiegelt.

Die IMMOFINANZ führt vor jeder Transaktion Marktanalysen durch, bei Zukäufen erfolgt eine rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, zu der im Bedarfsfall auch externe Experten zugezogen werden. Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung.

Durch Zu- oder Verkäufe kann sich der Schwerpunkt des Portfolios verlagern, wie etwa durch den Verkauf des Logistikportfolios im Geschäftsjahr 2015/16. Die Portfoliooptimierung bei der IMMOFINANZ orientiert sich daher an der strategischen Ausrichtung auf die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel. Weiters soll durch Transaktionen die Profitabilität des Portfolios erhöht werden.

Immobilienbewertung

Die Immobilien der IMMOFINANZ werden halbjährlich von externen Gutachtern bewertet. Die IMMOFINANZ wendet dabei branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts an. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Über die erwarteten Mieteinnahmen, den Zustand und den historischen Vermietungsgrad hinaus haben Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Marktpreise, zukünftige Investitionskosten, Steuern auf Grund und Boden und Betriebskosten zu berücksichtigen.

Bei einer Veränderung dieser Annahmen kann es zu signifikanten Wertschwankungen kommen. Wesentliche Abwertungen können das Konzernergebnis und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft wesentlich beeinflussen. Viele Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, liegen dabei außerhalb des Einflussbereichs der IMMOFINANZ.

Zum 30. April 2016 zeigt sich eine gesamte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens von EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR -469,8 Mio. das Russland-Portfolio, wobei primär die temporär gewährten Mietreduktionen, ein Anstieg der Währungsfixierungen für Mieter sowie eine vorsichtiger Einschätzung der Bewerber für die Entwicklung der kurzfristig erzielbaren Marktmieten ausschlaggebend waren. Details zum Sonstigen Bewertungsergebnis bzw. eine Sensitivitätsanalyse zum Neubewertungsergebnis ist im Konzernabschluss im Kapitel 5.7 ab Seite 154 bzw. 4.1.3 auf Seite 116 ersichtlich.

SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche Risiken

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen zum Beispiel Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien oder Grundstücken sowie Rechtsstreitigkeiten mit Investoren, Mietern oder Joint-Venture- bzw. Projektentwicklungspartnern. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden im angemessenen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Aufgrund von Vergleichsvereinbarungen bzw. gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen können allerdings Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch bestehende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf das Ergebnis der IMMOFINANZ haben können.

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ den wesentlichen Teil der Anlegerverfahren, die ihren Ursprung in den Jahren vor 2009 hatten, außergerichtlich beendet und damit die Rechtssicherheit für den Konzern erhöht. Eine Auflistung der wesentlichsten Rechtsstreitigkeiten ist im Kapitel Rechtsstreitigkeiten im Konzernlagebericht ab Seite 76 ersichtlich.

Compliance

Mit einer Compliance-Richtlinie stellt die IMMOFINANZ die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicher. Darin sind u.a. die Compliance-Organisation sowie Befugnisse und Aufgaben des weisungsfreien Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden laufend eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Umwelt

Extreme Wettereinwirkungen und Naturkatastrophen, wie beispielsweise Sturm und Hagel, Überflutungen und Erdbeben, können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Solche Schäden können auch durch von Menschen verursachte Handlungen oder Ereignisse, wie beispielsweise Grundstücksverunreinigungen durch Schadstoffe oder Kriegsmaterial, hervorgerufen werden.

Um die Gesellschaft gegen wesentliche Schadensereignisse aus diesen Risiken zu schützen, schließt die IMMOFINANZ entweder auf Konzernebene oder auf Objektebene Versicherungen ab. Durch diese Bestands- bzw. Bauwesenversicherungen sind teilweise oder gänzliche Zerstörungen und Beschädigungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Schäden gegenüber Dritten (Haftpflicht) sowie optional eventuelle Mietausfälle im Rahmen eines versicherten Sachschadens abgedeckt.

Das Ausmaß des Versicherungsschutzes wird periodisch nach den Kriterien Risiko, Kosten und Verfügbarkeit evaluiert. Trotz allem besteht die Möglichkeit, dass Risiken von der Versicherungsdeckung nicht oder nicht ausreichend umfasst sind. Im Geschäftsjahr 2015/16 war die IMMOFINANZ mit keinen wesentlichen Schadensereignissen konfrontiert, die durch Umweltrisiken oder nicht vorhandenen bzw. nicht ausreichenden Versicherungsschutz entstanden sind.

Steuern

Aufgrund der breiten geografischen Diversifikation unterliegt die IMMOFINANZ einer Vielzahl nationaler Steuersysteme, die laufend Änderungen erfahren, etwa hinsichtlich immobilienbezogener Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern. Außergewöhnliche Steuerbelastungen können die Folge sein und stellen damit ein Ertragsrisiko dar. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren trifft das Unternehmen bilanzielle Vorsorge.

Human Resources

Zur Erbringung der Unternehmensleistung ist die IMMOFINANZ auf qualifizierte, motivierte und leistungsorientierte Mitarbeiter auf allen Ebenen angewiesen. Um Schlüsselkräfte langfristig zu binden bzw. zu gewinnen, fördert das Unternehmen die Personalentwicklung und sorgt für angemessene Entlohnungssysteme.

Informationssicherheit

Die IMMOFINANZ setzt bei der Erbringung der Unternehmensleistung maßgeblich auf den Einsatz von Datenverarbeitungssystemen und modernen Kommunikationsmedien. Sollten technische Systeme vorübergehend oder teilweise ausfallen bzw. sollte es zu unberechtigten Datenzugriffen und Datenmanipulationen kommen, könnte dies zu Störungen der Geschäftstätigkeit, zu zusätzlichen Kosten sowie zu einem Schaden der Reputation führen.

Das Risiko eines Ausfalls der zentralen Datenverarbeitung begrenzt die IMMOFINANZ durch die redundante und synchrone Anbindung an ein geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum sowie weitere Vorsorge- und Prüfungsmaßnahmen, die in regelmäßigen Abständen auf ihre Plausibilität und Aktualität evaluiert werden. Dem Risiko in Bezug auf die Informationssicherheit begegnet die IMMOFINANZ mit einer konzernweiten Informationssicherheitsstrategie sowie einer laufenden Aktualisierung der Sicherheitsstandards und regelmäßigen Trainings für ihre Mitarbeiter.

Beteiligungen

Nach der mehrheitlichen Abspaltung und dem erfolgreichen Börsengang der früheren Wohnimmobilientochter BUWOG Ende des Geschäftsjahres 2013/14 hält die IMMOFINANZ per 30. April 2016 einen Anteil von rund 28,6% an der BUWOG. Nach Ende der Berichtsperiode wurden die verbliebenen frei verfügbaren BUWOG-Aktien an einen strategischen Investor verkauft. Die BUWOG-Beteiligung reduzierte sich damit auf 9,98%. Diese rund 10 Mio. Stück BUWOG-Aktien sind für die anteilige Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen vorgesehen. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler unterliegt die BUWOG sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 weist die BUWOG eine solide operative Entwicklung auf und hat – wie bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr – ihre Ziele bei den wichtigsten Ergebnis- und Vermögenskennzahlen erreicht. Der EPRA NAV/Aktie stieg zum 31. Jänner 2016 auf EUR 19,21 (30. April 2015: EUR 17,79).

Die Aktie der BUWOG ist im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegt Marktpreisrisiken.

Rechtsstreitigkeiten

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

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

ANLEGERVERFAHREN

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ fast alle Anlegerverfahren außergerichtlich beendet und damit für Rechtssicherheit gesorgt. Zum Bilanzstichtag am 30. April 2016 liegt der Streitwert der noch offenen Anlegerverfahren bei unter EUR 7 Mio. und hat sich seither weiter verringert.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen IMMOFINANZ und IMBEA

Aktionäre der IMMOFINANZ und der früheren IMMOEAST (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) brachten in der Vergangenheit Klagen gegen beide Unternehmen ein und machten Schadenersatzansprüche geltend. Die Vorwürfe lauteten, dass Prospekte mangelhaft gewesen seien und gegen Adhoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. IMMOFINANZ und IMBEA haben diese Ansprüche stets bestritten.

Mittlerweile wurden diese Gerichtsverfahren bis auf wenige Ausnahmen beendet. So haben IMMOFINANZ, IMBEA und Aviso Zeta mit dem Prozessfinanzierer Advofin und mehr als 3.000 von Advofin vertretenen Anlegern einen Vergleich abgeschlossen und dafür mehr als EUR 60 Mio. aufgewendet. Die ursprünglich geltend gemachten Ansprüche in den von Advofin betreuten Verfahren beliefen sich auf etwa EUR 217 Mio. Des Weiteren wurden unter anderem mit einer Gruppe von rund 1.230 überwiegend rechtsschutzversicherten Anlegern Vergleiche abgeschlossen und dafür knapp EUR 11 Mio. zur Verfügung gestellt.

**Anlegerverfahren
weitgehend
abgeschlossen**

Mit Ende April 2016 waren noch 14 Gerichtsverfahren mit einem Streitwert von insgesamt rund EUR 4 Mio. nicht beendet. Nach dem Berichtszeitraum wurden weitere Verfahren verglichen, sodass per Ende Juni 2016 nur noch sechs Gerichtsverfahren mit einem Streitwert von insgesamt rund EUR 100.000 anhängig sind.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta

Im Zeitraum August 2008 bis Ende 2011 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ und IMBEA Klagen gegen die Aviso Zeta (vormals Constantia Privatbank AG, nunmehr eine 100%-Tochter der IMMOFINANZ) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH) ein. Über diese beiden Unternehmen hatten sie zuvor IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben und führten u.a. falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie eine unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ und der früheren IMMOEAST in der Öffentlichkeit an.

Auch diese Gerichtsverfahren wurden mittlerweile großteils beendet. Ende April 2016 waren noch acht Verfahren gegen die Aviso Zeta mit einem Streitwert von rund EUR 1,6 Mio. anhängig. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta haben bis dato Regressansprüche gegen IMMOFINANZ oder IMBEA geltend gemacht.

Weitere gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta

Die Aviso Zeta war zudem in weiteren 942 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 18,3 Mio. beklagt, die die Vermittlung von anderen Wertpapieren (insbesondere Produkte von Lehman Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“ und „Real Estate Revival Garant“) zum Gegenstand hatten. Davon sind bereits 817 Verfahren beendet, wobei lediglich in drei Verfahren der Klage stattgegeben worden ist. Die noch anhängigen 124 Verfahren weisen einen Streitwert von insgesamt EUR 2,1 Mio. auf und sind derzeit überwiegend ruhend gestellt, da nach einer zu diesem Themenkomplex ergangenen EuGH-Entscheidung in einigen wenigen Verfahren Revisionen beim OGH anhängig sind.

VERFAHREN GEGEN FRÜHERE ORGANE

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

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

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

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

Eine im August 2011 eingebrachte Klage eines ehemaligen Vorstandsmitglieds auf die Vergütung seiner Vorstandstätigkeit für einen Zeitraum von etwa drei Monaten wurde durch Vergleich beendet.

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

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

ÜBERPRÜFUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSSES BEI DER VERSCHMELZUNG VON IMMOEAST UND IMMOFINANZ

Aus der Verschmelzung der IMMOFINANZ AG mit der IMMOEAST AG im Jahr 2010 ist nach wie vor das Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses anhängig. Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der vom Gericht eingesetzte Experte sein Gutachten fertiggestellt, in welchem er die Angemessenheit der zugrunde gelegten Bewertungsmethode für die Ermittlung des Umtauschverhältnisses grundsätzlich bestätigt.

Gerichtliche Überprüfung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses noch im Laufen

Die IMMOFINANZ wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST wurden dabei gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ gewährt. Nach Anträgen von Aktionären beider Gesellschaften hat das Handelsgericht Wien ein Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§§ 225c ff AktG) eröffnet und ein Gremium eingesetzt. Dieses hat im April 2014 Dr. Hans Bodendorfer als Sachverständigen bestellt und mit einem Gutachten beauftragt, ob das festgesetzte Umtauschverhältnis der Sach- und Rechtslage entspricht und die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind.

In seinem Gutachten vom 21. August 2015 bestätigt der Gutachter die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses nach der zugrunde gelegten Net-Asset-Value-Methode (NAV-Bewertung): „Die Feststellung des Umtauschverhältnisses nach der durchgeführten Plausibilitätsprüfung entspricht mit großer Wahrscheinlichkeit der Sach- und Rechtslage.“ Bei der zur Plausibilisierung des Umtauschverhältnisses herangezogenen Ertragswertmethode (DCF-Methode) sieht der Sachverständige allerdings eine Inkonsistenz, die sich auf den Kapitalisierungszinssatz bezieht. Bei deren Beseitigung unter sonst gleichen Bedingungen wäre ihm zufolge ein geringeres Umtauschverhältnis zugunsten der IMMOFINANZ-Aktionäre anzusetzen gewesen. Die IMMOFINANZ hat dazu in Stellungnahmen den Vorrang der NAV-Bewertung untermauert und dargelegt, dass auch die DCF-Methode richtig und konsistent angewendet wurde. Das Gremium hat noch nicht über die weiteren geplanten Verfahrensschritte informiert.

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

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

SONSTIGE RECHTSSTREITIGKEITEN

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



**Szepevolgyi
Business Park**
Budapest | HU |
ca. 10.000 m²
vermietbare Fläche

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2016 EUR 975.955.651,00 (2014/15: EUR 1.114.171.813,16) und ist in 975.955.651 (2014/15: 1.073.193.688) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 (2014/15: EUR 1,04) unterteilt. Die Aktienanzahl hat sich im Geschäftsjahr 2015/16 durch Einziehung von 97.238.037 Stück eigenen Aktien im Februar 2016 reduziert.

Zur Glättung des auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrags des Grundkapitals auf EUR 1,00 wurde das Grundkapital mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 herabgesetzt. Der Betrag des Grundkapitals entspricht damit nunmehr der Anzahl der Aktien.

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

EIGENE AKTIEN

BESTAND, ERWERB UND EINZIEHUNG VON EIGENEN AKTIEN

Per Anfang 2015/16 hielt die IMMOFINANZ 80.561.942 Stück eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 83.638.066,45. Zum 30. April 2016 beläuft sich der Bestand an eigenen Aktien auf 10 Mio. Stück. Diese werden über die 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten. Das entspricht 1,02% des Grundkapitals der IMMOFINANZ zum 30. April 2016.

Nachfolgend eine Erläuterung der Entwicklung des Bestands an eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/16:

Aktienrückkaufprogramm 2015

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 2015 hat die IMMOFINANZ über die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zwischen 1. April 2015 und 17. Juni 2015 insgesamt 30 Mio. Stück eigene Aktien zum Gesamtkaufpreis von EUR 78.791.804,03 erworben. Auf das Geschäftsjahr 2015/16 selbst entfiel dabei der Erwerb von 16.676.546 eigenen Aktien. Der gewichtete Durchschnittspreis je Aktie betrug EUR 2,63. Das Aktienrückkaufprogramm erfolgte gemäß der in der Hauptversammlung vom 30. September 2014 erteilten Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG.

Einziehungen von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/16

Am 8. Februar 2016 wurden gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG) insgesamt 97.238.037 Stück eigene Aktien eingezogen. Damit ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) um EUR 97.238.037,00 herabgesetzt worden.

Aktienrückkaufprogramm 1/2016

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 1/2016 wurden zwischen 8. Februar 2016 und 16. März 2016 insgesamt 10 Mio. Stück eigene Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 1,82 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 18.213.911,22. Das Aktienrückkaufprogramm 1/2016 erfolgte gemäß Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Dezember 2015. Auf diese Aktien entfallen EUR 10 Mio. des Grundkapitals.

ÜBERBLICK ZUR ENTWICKLUNG DES BESTANDS AN EIGENEN AKTIEN IM GESCHÄFTSJAHR 2015/16

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Ermächtigungstatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2016 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2016 in %	Kaufpreis in EUR
IMMOFINANZ gesamt April 2015	80.561.942		80.561.942,00	8,25%	n.a.
Mai 2015 – Juni 2015	16.676.546	Aktienrückkaufprogramm 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	16.676.546,00	1,71%	41.552.917,95
Dezember 2015	-451	Bedienung Wandelanleihe 2018	-451,00	-0,00%	Tausch gegen 390 Stück WA 2018
Februar 2016	-97.238.037	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-97.238.037,00	-9,96%	n.a.
Februar 2016 – März 2016	10.000.000	Aktienrückkaufprogramm 1/2016 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	10.000.000,00	1,02%	18.213.911,22
IMMOFINANZ gesamt April 2016	10.000.000		10.000.000,00	1,02%	n.a.

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

Die Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft von bis zu 10% des Grundkapitals, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre ist dabei möglich.

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

GENEHMIGTES KAPITAL

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

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

Wandelanleihen

Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017 sowie der Wandelanleihe 2018 sind die Wandelanleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017 sowie der Wandelanleihe 2018 enthalten.

Unternehmensanleihe 2017

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

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

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

Bei 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 Corporate Governance Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte abrufbar.

BEDEUTENDE BETEILIGUNGEN

Nach den der Gesellschaft bekanntgegebenen Informationen, bestanden per Jahresende 2015/16 folgende Beteiligungen, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen:

Fries-Gruppe (Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH und Mitglieder der Familie Fries): 7,15%

PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (CA Immobilien Anlagen AG zurechenbar) gemeinsam mit EG Immobilien Europe Ltd. (O1 Group zurechenbar): 10,01%

Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft.m.b.H. und RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft.m.b.H.: 4,003% (per 29. Juni 2016).

Forschung & Entwicklung

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.



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

Ausblick

Nach dem Verkauf des Logistikportfolios hat sich die IMMOFINANZ erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel positioniert. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 liegt daher der Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur innerhalb dieser Bereiche sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ weiterhin die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten. Dies kann sowohl über Projektentwicklungen als auch über den Zukauf von Bestandsimmobilien erfolgen.

Die Optimierung der Bewirtschaftung sowie Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen Anstieg des Vermietungsgrads, vor allem im Bereich der Büroimmobilien, zur Folge. Dieser Weg wird 2016 konsequent fortgesetzt. Angestrebt werden eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads sowie die laufende Verbesserung des Angebots für die Mieter. Im Einzelhandelsbereich wird die Marke VIVO! auf bestehende Einkaufszentren ausgerollt. Für den Bürobereich ist die Vorstellung und Etablierung einer neuen Marke geplant. In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio mit Ausnahme von Russland weitgehend stabile Mieten erwartet.

Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland hat sich im Geschäftsjahr 2015/16 in spürbar gesunkenen Mieterlösen in den Moskauer Einkaufszentren sowie im Bewertungsergebnis der IMMOFINANZ niedergeschlagen. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Daher ist davon auszugehen, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien zumindest bis Jahresende 2016 fortgesetzt werden müssen.

Der Erwerb von rund 26% an der CA Immobilien Anlagen AG stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung dar. Nach dem Closing des Erwerbs der Aktien an der CA Immo werden die beiden Gesellschaften mit Gesprächen über den Zusammenschluss beginnen. Die Portfolios beider Unternehmen ergänzen sich äußerst vorteilhaft, es ist daher mit erheblichen wertschaffenden Synergien aus dieser Transaktion zu rechnen. Vor einer möglichen Verschmelzung beabsichtigt die IMMOFINANZ, ihr russisches Portfolio, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und ein höheres Risikoprofil hat, abzuspalten oder zu verkaufen.

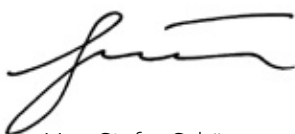
Am Kapitalmarkt wird die IMMOFINANZ wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 23. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Geschäftsjahr 2015/16 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 Eurocent je Aktie. Für das laufende achtmonatige Rumpfgeschäftsjahr, das per 31. Dezember 2016 endet, soll ebenfalls eine Dividende in Höhe von 6 Eurocent je Aktie vorgeschlagen werden.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 26. Juli 2016 und berücksichtigt keine Auswirkungen von möglichen Akquisitionen, Veräußerungen oder anderen strukturellen Änderungen im Laufe des Rumpfgeschäftsjahres 2016. Die vorausblickenden Aussagen unterliegen sowohl bekannten als auch unbekanntem Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen.

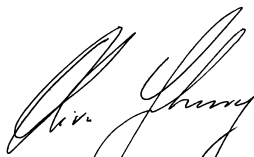
Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.6 erläutert.

Wien, am 26. Juli 2016

Der Vorstand



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

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



KONZERNABSCHLUSS

Konzernabschluss	84
Konzernbilanz	86
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	87
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	88
Konzern-Geldflussrechnung	89
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	90
Konzernanhang	92
1. Allgemeine Angaben	92
2. Konsolidierungskreis	99
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	106
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	114
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	149
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	159
7. Sonstige Angaben	160
8. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ	178
9. Freigabe des Konzernabschlusses	192
Bestätigungsvermerk	193
Erklärung des Vorstands	194

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.4.2016	30.4.2015 ¹	1.5.2014 ¹
Immobilienvermögen	4.1.1	4.961.845	5.830.951	6.411.640
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	410.043	469.134	222.206
Sonstige Sachanlagen		2.908	3.880	8.610
Immaterielle Vermögenswerte	4.3.1	104.474	177.177	219.113
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.4	494.103	799.882	869.660
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	245.499	380.261	416.903
Steuererstattungsansprüche		0	17.706	16.835
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.6	14.110	87.321	148.202
Latente Steuererstattungsansprüche	4.7	6.306	8.602	14.136
Langfristiges Vermögen		6.239.288	7.774.914	8.327.305
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	186.868	245.297	210.694
Steuererstattungsansprüche		13.719	22.218	20.888
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.8	323.158	266.490	175.067
Immobilienvorräte	4.9	112.126	148.031	155.777
Liquide Mittel	4.10	371.622	390.703	235.864
Kurzfristiges Vermögen		1.007.493	1.072.739	1.060.656
Aktiva		7.246.781	8.847.653	9.387.961
Grundkapital	4.11	975.956	1.114.172	1.172.060
Kapitalrücklagen		3.353.263	3.473.570	3.588.242
Eigene Aktien		-18.214	-216.971	-329.505
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-639.690	-472.803	-383.002
Erwirtschaftete Ergebnisse		-779.779	-391.635	-18.910
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.891.536	3.506.333	4.028.885
Nicht beherrschende Anteile		-5.545	-2.253	8.160
Eigenkapital	4.11	2.885.991	3.504.080	4.037.045
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	517.013	24.307	494.043
Finanzverbindlichkeiten	4.13	2.366.786	2.378.203	2.387.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	70.910	96.394	146.994
Steuerschulden		19	80	222
Rückstellungen	4.15	5.922	57.064	48.596
Latente Steuerschulden	4.7	466.171	572.861	629.844
Langfristige Verbindlichkeiten		3.426.821	3.128.909	3.707.483
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	3.221	504.866	44.219
Finanzverbindlichkeiten	4.13	409.137	1.225.670	1.231.374
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	255.972	325.787	262.893
Steuerschulden		28.210	43.446	35.254
Rückstellungen	4.15	53.039	47.681	49.772
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.8	184.390	67.214	19.921
Kurzfristige Verbindlichkeiten		933.969	2.214.664	1.643.433
Passiva		7.246.781	8.847.653	9.387.961

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2015/16	2014/15 ¹
Mieterlöse	5.1.1	314.500	385.603
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	97.409	102.577
Sonstige Umsatzerlöse	5.1.3	9.004	8.955
Umsatzerlöse		420.913	497.135
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.4	-139.086	-114.934
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-93.306	-100.801
Ergebnis aus Asset Management	5.1	188.521	281.400
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.2	252.163	80.081
Buchwertabgänge		-252.163	-80.081
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.4	9.358	10.950
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	5.2	-6.695	-3.127
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	-3.392	36.599
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		-729	44.422
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7.1	1.506	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	777	44.422
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		60.939	47.344
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-59.289	-39.525
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	5.3	-29.836	-6.552
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-8.280	-11.038
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	21.107	21.102
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten		-15.359	11.331
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	339	107
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	-15.020	11.438
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	30.322	21.567
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-86.402	-69.689
Operatives Ergebnis		118.198	289.138
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	-545.043	-317.274
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	411.281	224.351
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	5.7.2	-35.996	-16.879
Sonstiges Bewertungsergebnis		-169.758	-109.802
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-51.560	179.336
Finanzierungsaufwand	5.9	-172.135	-189.392
Finanzierungsertrag	5.9	13.305	25.161
Wechselkursveränderungen		-222.282	-268.567
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	-17.741	-84.287
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	79.758	-37.614
Finanzergebnis	5.9	-319.095	-554.699
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-370.655	-375.363
Laufende Ertragsteuern	5.10	-41.674	-34.986
Latente Ertragsteuern	5.10	31.662	13.952
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-380.667	-396.397
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	2.5	-9.687	19.833
Konzernergebnis		-390.354	-376.564
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-387.844	-372.687
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-2.510	-3.877
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	-0,398	-0,368
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-0,388	-0,388
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-0,010	0,020
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	-0,398	-0,368
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		-0,388	-0,388
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-0,010	0,020

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2015/16	2014/15 ¹
Konzernergebnis		-390.354	-376.564
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	7.1.2	-18	3.969
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-15	24
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		-9	3.951
Davon Ertragsteuern		4	-6
Davon Reklassifizierung der Steuerabgrenzungen in den Gewinn oder Verlust		2	0
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-177.357	-86.081
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-179.005	-83.079
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.4/2.5	1.648	-3.002
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	9.317	-5.930
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-149	-7.557
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	5.8	9.466	1.627
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-168.058	-88.042
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen		4	-59
Davon Ertragsteuern		-1	20
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	-453	0
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-498	0
Davon Ertragsteuern		45	0
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-449	-59
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-168.507	-88.101
Gesamtkonzernergebnis		-558.861	-464.665
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		-554.731	-462.488
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-4.130	-2.177

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2015/16	2014/15 ¹
Konzernergebnis vor Steuern		-370.655	-375.363
Ergebnis vor Steuern des aufgegebenen Geschäftsbereichs	2.5	143	26.189
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.5/5.7.1	107.141	25.690
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	2.5/5.7.2	40.379	16.879
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten	4.9	22.905	2.669
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		26.653	27.020
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-79.758	37.614
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		249.518	346.743
Zinsensaldo		165.577	175.203
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.4/2.5	324	-10.950
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen		-37.264	-8.096
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		124.963	263.598
Gezahlte Ertragsteuern		-47.509	-29.120
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		77.454	234.478
Veränderung von Immobilienvorräten		8.004	-29.724
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-13.765	-79.026
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		26.265	31.570
Veränderungen von Rückstellungen		-33.031	-10.358
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		64.927	146.940
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-280.595	-184.920
Unternehmenszusammenschlüsse und andere Erwerbe abzüglich liquider Mittel (EUR 7,3 Mio.; 2014/15: EUR 0,0 Mio.)	2.3	1.237	-7.540
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung des aufgegebenen Geschäftsbereichs abzüglich liquider Mittel (EUR 11,3 Mio.; 2014/15: EUR 0,0 Mio.)	2.5	248.518	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 0,9 Mio.; 2014/15: EUR 0,6 Mio.)	6.	89.622	51.924
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-11.836	-274.984
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		269.453	139.309
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		32.730	25.876
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		362.114	325.337
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	29.608	33.677
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		2.094	20.358
Cashflow aus Investitionstätigkeit		742.945	129.037
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		689.024	994.123
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-1.279.223	-854.283
Wandlung von Wandelanleihen		-2	0
Tilgung von Wandelanleihen		-1.352	-16.433
Derivate		-34.679	-21.430
Gezahlte Zinsen		-138.431	-160.173
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen		393	-5.096
Rückkauf eigener Aktien		-59.767	-60.254
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-824.037	-123.546
Währungsdifferenzen		2.053	4.579
Veränderung der liquiden Mittel		-14.112	157.010
Liquide Mittel am Anfang des Geschäftsjahres	6.	392.874	235.864
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres	6.	378.762	392.874
Abzüglich liquide Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		7.140	2.171
Liquide Mittel am Ende des Geschäftsjahres (Konzernbilanzwert)		371.622	390.703

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 30. April 2015 (angepasst)		1.114.172	3.473.570	-216.971
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen				
Davon Ertragsteuern				
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten				
Davon Änderungen im Geschäftsjahr				
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust				
Davon Ertragsteuern				
Davon Reklassifizierung der Steuerabgrenzungen in den Gewinn oder Verlust				
Differenzen aus der Währungsumrechnung				
Davon Änderungen im Geschäftsjahr				
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust				
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4			
Davon Änderungen im Geschäftsjahr				
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust				
Davon Ertragsteuern				
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2015/16				
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2015/16				
Gesamtergebnis				
Rückkauf eigener Aktien				-59.767
Abgang eigener Aktien durch Wandlung				1
Einzug eigener Aktien	4.11	-97.238	-161.285	258.523
Kapitalerhöhung				
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	4.11	1.800.000	-1.800.000	
Ordentliche Kapitalherabsetzung	4.11	-1.840.978	1.840.978	
Strukturveränderungen				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Stand zum 30. April 2016		975.956	3.353.263	-18.214
Stand zum 30. April 2014		1.172.060	3.588.242	-329.505
Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 - Neubewertungsrücklage	1.7			
Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 - latente Steuern	1.7			
Stand zum 30. April 2014 (angepasst)		1.172.060	3.588.242	-329.505
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen				
Davon Ertragsteuern				
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten				
Davon Änderungen im Geschäftsjahr				
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust				
Davon Ertragsteuern				
Differenzen aus der Währungsumrechnung				
Davon Änderungen im Geschäftsjahr				
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust				
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen				
Davon Änderungen im Geschäftsjahr				
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust				
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2014/15				
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2014/15				
Gesamtergebnis				
Rückkauf eigener Aktien				-60.254
Einzug eigener Aktien		-57.888	-114.672	172.560
Kapitalerhöhung				
Abgang eigener Aktien durch Wandlung				228
Ausschüttung				
Abgang nicht beherrschender Anteile				
Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 - latente Steuern	1.7			
Stand zum 30. April 2015 (angepasst)		1.114.172	3.473.570	-216.971

Kumuliertes übriges Eigenkapital							
Neubewertungs- rücklage	AFS-Rücklage	IAS-19-Rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
0	18	-80	-472.741	-391.635	3.506.333	-2.253	3.504.080
		4			4		4
		-1			-1		-1
	-18				-18		-18
	-15				-15		-15
	-9				-9		-9
	4				4		4
	2				2		2
			-175.737		-175.737	-1.620	-177.357
			-177.385		-177.385	-1.620	-179.005
			1.648		1.648		1.648
		-453	9.317		8.864		8.864
		-498	-149		-647		-647
			9.466		9.466		9.466
		45			45		45
	-18	-449	-166.420		-166.887	-1.620	-168.507
				-387.844	-387.844	-2.510	-390.354
	-18	-449	-166.420	-387.844	-554.731	-4.130	-558.861
					-59.767		-59.767
					1		1
							0
						366	366
							0
							0
				-300	-300	445	145
						27	27
0	0	-529	-639.161	-779.779	2.891.536	-5.545	2.885.991
3.321	-3.951	-21	-379.030	158.052	4.209.168	8.160	4.217.328
-3.321				3.321			0
				-180.283	-180.283		-180.283
0	-3.951	-21	-379.030	-18.910	4.028.885	8.160	4.037.045
		-59			-59		-59
		20			20		20
	3.969				3.969		3.969
	24				24		24
	3.951				3.951		3.951
	-6				-6		-6
			-87.781		-87.781	1.700	-86.081
			-83.393		-83.393	314	-83.079
			-4.388		-4.388	1.386	-3.002
			-5.930		-5.930		-5.930
			-7.557		-7.557		-7.557
			1.627		1.627		1.627
	3.969	-59	-93.711		-89.801	1.700	-88.101
				-357.496	-357.496	-3.877	-361.373
	3.969	-59	-93.711	-357.496	-447.297	-2.177	-449.474
					-60.254		-60.254
							0
				-38	-38	38	0
					228		228
						-5.096	-5.096
						-3.178	-3.178
				-15.191	-15.191		-15.191
0	18	-80	-472.741	-391.635	3.506.333	-2.253	3.504.080

KONZERNANHANG

1. Allgemeine Angaben

1.1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN

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

1.2 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2016 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.

Die Struktur des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ wurde im Geschäftsjahr 2015/16 angepasst. Den Ausgangspunkt der Anpassungen bildete die aktuelle Angabeninitiative des International Financial Reporting Standards Boards (IFRSB). Diese Initiative, die auch durch die European Securities and Markets Authority (ESMA) unterstützt wird, rückt die Anwenderperspektive stärker in den Mittelpunkt der internationalen Finanzberichterstattung. Anstatt eine möglichst umfassende Menge an Informationen zu präsentieren, wird der Fokus auf die übersichtliche Aufbereitung entscheidungsrelevanter Informationen gelegt.

Um diesem Anspruch gerecht zu werden, wurde der Konzernabschluss der IMMOFINANZ umgestaltet. Neben einer Anpassung der Struktur kam es dabei zu Kürzungen in unwesentlichen Bereichen. Die IMMOFINANZ folgt damit der Vorgabe der Angabeninitiative, wichtige Informationen nicht in unbedeutenden Details untergehen zu lassen.

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 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.
- > Zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente (inkl. derivative Finanzinstrumente) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Rückstellungen werden zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags bewertet.
- > Latente Steueransprüche und -schulden werden mit dem Nominalwert angesetzt und auf Basis der bestehenden temporären Differenzen zum Bilanzstichtag und des Steuersatzes zum Zeitpunkt der erwarteten Realisierung der bestehenden Differenzen ermittelt.
- > Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert oder beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern

diese nicht von den Bewertungsbestimmungen in IFRS 5 ausgenommen sind. Dies gilt insbesondere für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die bei der IMMOFINANZ nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden.

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

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

1.3 ÄNDERUNG DES BISHERIGEN BILANZSTICHTAGS

In der Hauptversammlung am 1. Dezember 2015 wurde – zur Angleichung des bisherigen Geschäftsjahres (1. Mai bis 30. April des Folgejahres) an das Kalenderjahr – beschlossen, die Satzung der IMMOFINANZ AG in § 23 dergestalt zu ändern, dass für den Zeitraum von 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.

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 Objektgesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- > Equity-Methode (siehe 2.2.3): Beurteilung des Vorliegens von maßgeblichem Einfluss, abweichend von der Annahme eines solchen ab einem Beteiligungsausmaß von 20%
- > Funktionale Währung (siehe 2.6.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaats des Tochterunternehmens abweicht
- > Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- > Angaben zu Finanzinstrumenten (siehe 7.1): Identifizierung und Behandlung eingebetteter Derivate

1.4.2 ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung eines Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand Schätzungen und Annahmen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des am 31. Dezember 2016 endenden Rumpfgeschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- > Bewertungsannahmen und bestehende -unsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens

- > Firmenwerte (siehe 4.3.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitstests im Sinne des IAS 36
- > 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 2015/16 erstmals angewendet:

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

Jährliche Verbesserungen an den IFRS–Zyklus 2010 – 2012

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

Jährliche Verbesserungen an den IFRS–Zyklus 2011 – 2013

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in den einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40. Aus der Anwendung der Änderungen haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ ergeben.

IFRIC 21: Abgaben

IFRIC 21 stellt klar, wann für gesetzliche Abgaben, die nicht in den Anwendungsbereich eines anderen IFRS fallen, Verbindlichkeiten zu passivieren sind. Auswirkungen des IFRIC 21 ergeben sich für die IMMOFINANZ in Bezug auf den Bilanzierungszeitpunkt der Grundsteuern. In jenen Jurisdiktionen, in denen zum 1. Jänner eines jeden Jahres die Grundsteuer für die nächsten 12 Monate verpflichtend vorgeschrieben wird, wird gemäß IFRIC 21 zu Beginn des Kalenderjahres die Grundsteuerschuld bereits in voller Höhe passiviert. Da die Grundsteuer mit Ausnahme eines allfällig gegebenen Leerstandes an den jeweiligen Mieter im Rahmen der Betriebskosten weiterverrechnet wird, wird gegengleich zum gebildeten Passivposten auch ein aktiver Abgrenzungsposten für die an die Mieter weiterzuverrechnende Grundsteuer gebildet. Daraus resultieren keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

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 2015/16 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
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2012–2014	25. September 2014 (15. Dezember 2015)	1. Mai 2016	ja
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014 (24. November 2015)	1. Mai 2016	ja
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014 (2. Dezember 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen	30. Juni 2014 (23. November 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 27	Equity-Methode im separaten Abschluss	12. August 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016	nein
IAS 1	Angabeninitiative	18. Dezember 2014 (18. Dezember 2015)	1. Mai 2016	ja

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012–2014

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Die Änderungen betreffen Klarstellungen sowie zusätzliche Leitlinien hinsichtlich IFRS 5, IFRS 7 und IAS 34 sowie eine Klarstellung von IAS 19. Aus der Anwendung der Änderungen werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ ergeben.

IFRS 11: Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit

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

IAS 1: Angabeninitiative

Die Änderungen betreffen Klarstellungen hinsichtlich der Wesentlichkeit von Informationen in den Abschlussbestandteilen. Demnach sind keine unwesentlichen Angaben zu machen. Dies gilt auch, wenn diese Informationen von anderen Standards gefordert werden. Weiters werden neue Vorgaben hinsichtlich der Darstellung von Zwischensummen und der Struktur von Anhängen sowie Angaben zu Rechnungslegungsmethoden hinzugefügt. Außerdem wurde klargestellt, wie Anteile am sonstigen Ergebnis von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, darzustellen sind. Die IMMOFINANZ hat viele dieser Klarstellungen bereits im Rahmen der Umgestaltung des Konzernabschlusses zum 30. April 2016 umgesetzt (siehe 1.2). Weitere Auswirkungen dieser Standardänderung auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ werden noch ermittelt.

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014	1. Jänner 2018	ja
IFRS 14	Preisregulierte Absatzgeschäfte	30. Jänner 2014	von EU nicht übernommen	nein
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Jänner 2018	ja
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016	1. Jänner 2019	ja
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	11. September 2014	verschoben	ja
IAS 7	Angabeninitiative – Geldflussrechnung	29. Jänner 2016	1. Jänner 2017	ja
IFRS 10, 12, IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme	18. Dezember 2014	1. Mai 2016	nein
IAS 12	Ansatz von aktiv latenten Steuern für nicht realisierte Verluste	19. Jänner 2016	1. Jänner 2017	nein

IFRS 9: Finanzinstrumente

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 soll IAS 39 ersetzen. Finanzielle Vermögenswerte werden gemäß IFRS 9 zukünftig nur noch in zwei Gruppen kategorisiert: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten ist vom Geschäftsmodell und den vertraglichen Zahlungsströmen abhängig. Wenn finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, so werden Aufwendungen und Erträge entweder im Gewinn oder Verlust (at fair value through profit or loss – FVTPL) oder im sonstigen Ergebnis (at fair value through other comprehensive income – FVTOCI) erfasst. Die Kategorisierung von Eigenkapitalinstrumenten zu FVTOCI stellt ein Wahlrecht dar. Die Bilanzierungsvorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen, allerdings ist bei einer etwaigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Bewertungseffekt im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Neu geregelt wurde auch die Bilanzierung von Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte, die nunmehr die Erfassung bereits erwarteter Verluste (expected loss model) vorsieht. Die Auswirkung des neuen Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ wird noch ermittelt.

IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 wird die bisherigen Standards IAS 18, IAS 11 sowie die dazugehörigen Interpretationen ablösen. Ziel des neuen Standards ist es, unter anderem Inkonsistenzen zwischen IAS 18 und IAS 11 zu beseitigen.

Die Basis des neuen Standards beinhaltet ein umfassendes Modell, wie Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen sind. Nach diesem Modell erfasst ein Unternehmen Erlöse in der Höhe, in der für die übernommene(n) Leistungsverpflichtung(en) zur Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen entsprechende Gegenleistungen erwartet werden. Die Auswirkung des neuen Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IMMOFINANZ wird noch ermittelt.

IFRS 16: Leasing

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

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

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

IAS 7: Angabeninitiative – Geldflussrechnung

Die Änderungen zur Geldflussrechnung erfordern zusätzliche Angaben zur Veränderung der Finanzverbindlichkeiten. Die zusätzlichen Angaben betreffen sowohl zahlungswirksame als auch nicht zahlungswirksame Veränderungen. Die Änderung wird bei ihrer erstmaligen Anwendung und in Folgejahren zu umfangreicheren Anhangangaben im Konzernabschluss der IMMOFINANZ führen.

1.7 ÄNDERUNGEN VON VERGLEICHSINFORMATIONEN

1.7.1 REPRÄSENTATIVERE DARSTELLUNG DES EIGENKAPITALS

Im Zuge der Umgestaltung des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ (siehe 1.2) wurde für das Eigenkapital eine besser geeignete Darstellungsform gewählt. Die Anpassung betrifft die bisher ausgewiesene Neubewertungsrücklage i.H.v. EUR 3,3 Mio. und erfolgte retrospektiv. In dieser Neubewertungsrücklage wurden anteilige stille Reserven ausgewiesen, die im Rahmen eines stufenweisen Erwerbs nach IFRS 3.58 (2004) direkt im Eigenkapital erfasst worden waren. Diese Beträge sind nunmehr Bestandteil der erwirtschafteten Ergebnisse.

1.7.2 REPRÄSENTATIVERE DARSTELLUNG DER KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Im Zuge der Umgestaltung des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ (siehe 1.2) wurde für die Konzern-Geldflussrechnung eine besser geeignete Darstellungsform gewählt. So wird beispielsweise durch die detaillierte Darstellung nicht zahlungswirksamer Erträge und Aufwendungen (u.a. durch den separaten Ausweis der Neubewertungen von Immobilienvermögen und der Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten sowie von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten) die Ermittlung des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit übersichtlicher aufbereitet. Weiters ist nunmehr ein Cashflow aus dem Ergebnis vor und nach Steuern ersichtlich. Infolge der Umgestaltung veränderte sich in geringem Umfang auch die Bereichszuordnung. Die bedeutsamste Anpassung betrifft dabei die Zuordnung der Veränderungen von Verbindlichkeiten aus Haftrücklässen und offenen Eingangsrechnungen für Investitionen. Im Geschäftsjahr 2014/15 kürzten diese Veränderungen den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um EUR 6,8 Mio.; retrospektiv angepasst, kürzen sie nun die Erwerbe von Immobilien- und in Bau befindlichem Immobilienvermögen und damit den Cashflow aus Investitionstätigkeit. Darüber hinaus waren mit Finanzierungen in Zusammenhang stehende Auszahlungen i.H.v. EUR 5,0 Mio. aus dem Cashflow aus Investitionstätigkeit in jenen aus Finanzierungstätigkeit umzugliedern.

Weiters werden die Netto-Cashflows des aufgegebenen Geschäftsbereichs aus der laufenden Geschäfts-, der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit im Anhang (siehe 2.5) und nicht mehr als Davon-Vermerk in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellt.

1.7.3 FEHLERKORREKTUR DER LATENTEN STEUERN

In der IMMOFINANZ besteht eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG), die aus den wesentlichen Konzernunternehmen des Geschäftssegments Österreich besteht. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG. Historisch bedingt weist die Steuergruppe Österreich hohe noch nicht genutzte steuerliche Verluste auf.

Der Ansatz aktiver latenter Steuern auf diese steuerlichen Verlustvorträge wurde bislang mit dem Vorhandensein hinreichender passiver latenter Steuern – diese resultieren im Wesentlichen aus echten Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung infolge von Wertberichtigungen konzerninterner Forderungen in der Steuergruppe Österreich – gerechtfertigt. Diese Wertberichtigungen sind zugleich die wesentliche Ursache der hohen noch nicht steuerlich genutzten Verluste der Steuergruppe Österreich. Die Berücksichtigung der Verlustvortragsgrenze gemäß § 8 Abs. 4 KStG, welche die Verwertung von unbefristet vortragsfähigen Verlusten grundsätzlich mit 75% des steuerpflichtigen Jahresgewinns begrenzt, erfolgte erst nach der Gegenüberstellung der

aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge mit den passiven latenten Steuern auf echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung.

Wie das IFRS Interpretations Committee im Mai 2014 festgehalten hat, ist eine etwaige Verlustvortragsgrenze jedoch vollumfänglich auf die aktiven latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge vor der Gegenüberstellung mit passiven latenten Steuern anzuwenden. Die Verlustvortragsgrenze wurde damit bislang bei der IMMOFINANZ nicht korrekt berücksichtigt. Dies führte zu einem überhöhten Ansatz von aktiven latenten Steuern auf noch nicht genutzte steuerliche Verluste und abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen. Folglich waren im laufenden Geschäftsjahr gemäß IAS 8 die Vergleichsinformationen retrospektiv anzupassen. Bei der retrospektiven Anpassung wurden zusätzlich Steuergestaltungsmöglichkeiten entsprechend berücksichtigt, um noch nicht genutzte steuerliche Verluste im In- und Ausland zu verwerten.

1.7.4 SONSTIGE DARSTELLUNGSÄNDERUNGEN

Weitere Änderungen von Vergleichsinformationen betreffen die separate Darstellung von aufgegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.5) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Korrekturbeträge in der Konzernbilanz zum 1. Mai 2014

Werte in TEUR	1.5.2014 wie berichtet	Neubewer- tungsrücklage IAS 8	Latente Steuern IAS 8	1.5.2014 angepasst
Grundkapital	1.172.060	0	0	1.172.060
Kapitalrücklagen	3.588.242	0	0	3.588.242
Eigene Aktien	-329.505	0	0	-329.505
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-379.681	-3.321	0	-383.002
Erwirtschaftete Ergebnisse	158.052	3.321	-180.283	-18.910
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	4.209.168	0	-180.283	4.028.885
Nicht beherrschende Anteile	8.160	0	0	8.160
Eigenkapital	4.217.328	0	-180.283	4.037.045
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	494.043	0	0	494.043
Finanzverbindlichkeiten	2.387.784	0	0	2.387.784
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	146.994	0	0	146.994
Steuerschulden	222	0	0	222
Rückstellungen	48.596	0	0	48.596
Latente Steuerschulden	449.561	0	180.283	629.844
Langfristige Verbindlichkeiten	3.527.200	0	180.283	3.707.483
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.643.433	0	0	1.643.433
Passiva	9.387.961	0	0	9.387.961

Korrekturbeträge in der Konzernbilanz zum 30. April 2015

Werte in TEUR	30.4.2015 wie berichtet	Neubewer- tungsrücklage IAS 8	Latente Steuern IAS 8	30.4.2015 angepasst
Grundkapital	1.114.172	0	0	1.114.172
Kapitalrücklagen	3.473.570	0	0	3.473.570
Eigene Aktien	-216.971	0	0	-216.971
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-469.482	-3.321	0	-472.803
Erwirtschaftete Ergebnisse	-199.482	3.321	-195.474	-391.635
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	3.701.807	0	-195.474	3.506.333
Nicht beherrschende Anteile	-2.253	0	0	-2.253
Eigenkapital	3.699.554	0	-195.474	3.504.080
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	24.307	0	0	24.307
Finanzverbindlichkeiten	2.378.203	0	0	2.378.203
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	96.394	0	0	96.394
Steuerschulden	80	0	0	80
Rückstellungen	57.064	0	0	57.064
Latente Steuerschulden	377.387	0	195.474	572.861
Langfristige Verbindlichkeiten	2.933.435	0	195.474	3.128.909
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.214.664	0	0	2.214.664
Passiva	8.847.653	0	0	8.847.653

Korrekturbeträge in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2014/15

Werte in TEUR	2014/15 wie berichtet	Logistik- portfolio IFRS 5	Latente Steuern IAS 8	2014/15 angepasst
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-349.174	-26.189	0	-375.363
Laufende Ertragsteuern	-40.025	5.039	0	-34.986
Latente Ertragsteuern	27.826	1.317	-15.191	13.952
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-361.373	-19.833	-15.191	-396.397
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	0	19.833	0	19.833
Konzernergebnis	-361.373	0	-15.191	-376.564
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-357.496	0	-15.191	-372.687
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-3.877	0	0	-3.877
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,353	0,000	-0,015	-0,368
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,353	0,000	-0,015	-0,368

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG KONSOLIDIERUNGSKREIS

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochter- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
Stand zum 30. April 2015	628	29	19	676
Erstmals einbezogene Gesellschaften				
Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3	2	0	0	2
Andere Erwerbe	3	-2	0	1
Gründungen	6	0	0	6
Nicht mehr einbezogene Gesellschaften				
Verkäufe	-56	-8	-2	-66
Verschmelzungen	-21	0	0	-21
Liquidationen	-26	0	-4	-30
Stand zum 30. April 2016	536	19	13	568
Davon ausländische Unternehmen	327	15	7	349

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

Erstmals einbezogene Tochterunternehmen, die im Zeitpunkt des Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb aufweisen, verwirklichen keinen Unternehmenszusammenschluss gemäß 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, 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 2015/16 wurden folgende Unternehmenszusammenschlüsse durchgeführt (siehe 2.3):

Segment	Land	Sitz	Unternehmen	Direkte Quote	Konsolidierungs- methode	Stichtag
Polen	PL	Warschau	MBP I Sp. z o.o.	100,0%	V	11. August 2015
Polen	PL	Warschau	MBP II Sp. z o.o.	100,0%	V	11. August 2015

2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.2.1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Für alle Konzernunternehmen kommen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wahlrechte und Ermessen werden einheitlich ausgeübt. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, Forderungen oder Immobilien – werden eliminiert. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen und der nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen werden zum Bilanzstichtag aufgestellt. Für assoziierte Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Sofern Abschlüsse mit abweichendem Stichtag verwendet werden, werden die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem der IMMOFINANZ eingetreten sind, durch Berichtungen 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, so 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, so ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (initial recognition exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen (siehe 2.3).

2.2.3 EQUITY-METHODE

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

IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen die IMMOFINANZ beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen stellt eine gemeinsame Vereinbarung dar, 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. Bei Immobilienfondsanteilen liegt auch bei Quoten $\geq 20\%$ man-

gels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw. aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss der IMMOFINANZ vor (siehe 8).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von der IMMOFINANZ gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung im Sinne von IAS 39 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

2.3 UNTERNEHMENSZUSAMMENSCHLÜSSE UND SONSTIGE ERWERBE VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Detailangaben zu den im Geschäftsjahr erstmals in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen:

Werte in TEUR	Unternehmenszusammenschlüsse gemäß IFRS 3	Andere Erwerbe	Summe
Übertragene liquide Mittel	4.859	1.169	6.028
Offene Kaufpreisverbindlichkeiten	0	10	10
Übertragene Gegenleistung	4.859	1.179	6.038
Immobilienvermögen	161.550	172	161.722
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.248	1.005	3.253
Liquide Mittel	7.210	55	7.265
Finanzverbindlichkeiten	-125.831	0	-125.831
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-439	-3	-442
Sonstige Verbindlichkeiten	-36.043	-50	-36.093
Rückstellungen	-171	0	-171
Latente Steuerschulden	-16	0	-16
Beizulegender Zeitwert des übernommenen Nettovermögens	8.508	1.179	9.687
Übertragene Gegenleistung	-4.859	-1.179	-6.038
Beizulegender Zeitwert des übernommenen Nettovermögens	8.508	1.179	9.687
Firmenwert (-) / Negativer Unterschiedsbetrag (+)	3.649	0	3.649
Übertragene liquide Mittel	4.859	1.169	6.028
Abzüglich erworbene Bestand an liquiden Mitteln	-7.210	-55	-7.265
Nettoabfluss von liquiden Mitteln aus dem Erwerb	-2.351	1.114	-1.237

Am 11. August 2015 erwarb die IMMOFINANZ von dem 50%igen Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MPB SARL im Wege einer Upstream-Transaktion 100% der Anteile an der MBP I Sp. z o.o sowie an der MBP II Sp. z o.o. (siehe 7.4). Der Co-Investor in der gemeinschaftlichen Führung der HEPP III Luxembourg MPB SARL ist HEPP III Luxembourg Master SARL, ein in der Verwertungsphase befindlicher Immobilienfonds. Die IMMOFINANZ hat daher ihr bestehendes Vorkaufsrecht geltend gemacht und die beiden polnischen Gesellschaften, die den *EMPARK Mokotów Business Park* in Warschau halten und bewirtschaften, erworben. Der *EMPARK Mokotów Business Park* ist einer der größten zusammenhängenden Bürostandorte in CEE und besteht aus neun Bürogebäuden in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Die vermietbare Fläche beträgt rund 117.000 m². Die IMMOFINANZ baute mit diesem Unternehmenserwerb ihren Marktanteil am Warschauer Büromarkt aus.

Der maßgeblich durch die spezifischen Rahmenbedingungen bestimmte Kaufpreis für die Anteile der beiden polnischen Gesellschaften betrug EUR 4,9 Mio. und führte zu einem ergebniswirksam zu erfassenden negativen Unterschiedsbetrag i.H.v. EUR 3,6 Mio., der unter den Firmenwertabschreibungen und Ergebnissen aus Kaufpreisanpassungen (siehe 5.7.2) ausgewiesen wird.

Die beizulegenden Zeitwerte des übernommenen Nettovermögens zum 11. August 2015 des *EMPARK Mokotów Business Park* sind in obiger Tabelle dargestellt. Bei der Kaufpreisallokation erfolgte die Bewertung des Immobilienvermögens durch einen unabhängigen Immobiliengutachter (Jones Lang LaSalle). Im Bereich des kurzfristigen Vermögens und der kurzfristigen Verbindlichkeiten bestehen ebenfalls keine Differenzen zwischen Buchwerten und dem beizulegenden Zeitwert. Der Buchwert der Forderungen gegenüber Mietern berücksichtigt Wertberichtigungen i.H.v. TEUR 0,2.

Seit dem Erwerbszeitpunkt von MBP I Sp. z o.o und MBP II Sp. z o.o. haben diese einen Beitrag zu den Umsatzerlösen i.H.v. EUR 11,7 Mio. sowie zum Konzernergebnis i.H.v. EUR -18,0 Mio. geleistet. Wäre der Unternehmenserwerb bereits zu Beginn des Geschäftsjahres erfolgt, so hätten die neuen Tochterunternehmen mit EUR 15,6 Mio. zu den Umsatzerlösen und EUR -24,0 Mio. zum Konzernergebnis der IMMOFINANZ beigetragen.

2.4 VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2015/16 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie das Ergebnis aus Endkonsolidierungen, mit Ausnahme der unter 2.5 für den aufgegebenen Geschäftsbereich (Logistikportfolio) dargestellten Auswirkungen, zusammengefasst:

Werte in TEUR	2015/16
Immobilienvermögen	19.195
Firmenwerte	271
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	545
Latente Steuererstattungsansprüche	888
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	316.272
Liquide Mittel	914
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-177
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.155
Steuerschulden	-9
Rückstellungen	-20
Latente Steuerschulden	-2.916
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-244.377
Veräußertes Nettovermögen	89.431
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	89.324
Offene Kaufpreisforderungen	96
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-89.431
Abzüglich nicht beherrschende Anteile	-27
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	9.396
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	9.358
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	89.324
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-914
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	88.410

2.5 AUFGEGBENER GESCHÄFTSBEREICH

Am 6. August 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, das Logistikportfolio des Konzerns zu veräußern. Diese Entscheidung erfolgte in Übereinstimmung mit der strategischen Neuausrichtung der IMMOFINANZ, sich in Zukunft auf die Assetklassen Einzelhandel und Büro zu fokussieren. Am 31. Oktober 2015 erfolgte das Signing zum Verkauf des Logistikportfolios mit der Investmentgesellschaft Blackstone. Das Closing erfolgte für den Großteil des Logistikportfolios am 1. Februar 2016. Für die Projektentwicklung in Ploiesti fand das Closing am 31. März 2016 statt. Für eine Bestandsimmobilie in Polen sowie für je eine Projektentwicklung in Hamburg und in Bukarest wird das jeweilige Closing bis längstens 15. Oktober 2016 erwartet. Der endgültige Kaufpreis wird auf Basis der auf den jeweiligen Closing-Stichtag aufgestellten Bilanzen bestimmt.

Die Transaktion umfasst sämtliche 36 Logistik-Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m², die mehrheitlich in Deutschland (24 Objekte) sowie in Ungarn (5), Rumänien (3), Polen (2), Slowakei (1) und Russland (1) angesiedelt sind. Ferner erwirbt Blackstone drei Projektentwicklungen in Hamburg, Bukarest und Ploiesti mit einer vermietbaren Fläche von rund 65.000 m² sowie Grundstücksreserven. Die Projektentwicklung in Ploiesti wurde bis zum Bilanzstichtag abgeschlossen; jene in Hamburg und Bukarest werden noch plangemäß fertiggestellt.

Nachstehend werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten des bis zum 30. April 2016 an Blackstone veräußerten Logistikportfolios dargestellt:

Werte in TEUR	2015/16
Immobilienvermögen	465.496
In Bau befindliches Immobilienvermögen	9.009
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	33.883
Latente Steuererstattungsansprüche	10.493
Liquide Mittel	11.310
Finanzverbindlichkeiten	-209.499
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.588
Sonstige Verbindlichkeiten	-20.972
Steuerschulden	-2.700
Rückstellungen	-956
Latente Steuerschulden	-29.145
Veräußertes Nettovermögen	264.331
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	259.828
Offene Kaufpreisforderungen	5.867
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-264.331
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-11.046
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-9.682
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	259.828
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-11.310
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	248.518

Zu den mangels erfolgten Closings bis zum 30. April 2016 noch nicht auf Blackstone übergegangenen Vermögenswerten und Schulden siehe 4.8. Die Gegenleistung dafür wird voraussichtlich EUR 58,7 Mio. betragen. Ferner bestehen nicht bilanzierte Eventualforderungen an Steuererstattungsansprüchen i.H.v. EUR 6,0 Mio.

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt seit dem 6. August 2015 einen aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 dar. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Umsatzerlöse	35.097	49.472
Aufwand aus Asset Management	-16.091	-17.532
Ergebnis aus Asset Management	19.006	31.940
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-19	-968
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung und Immobilienvorräten	-6	-507
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	1.615	69
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	1.609	-438
Sonstige betriebliche Erträge	668	770
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.424	-3.959
Operatives Ergebnis	18.840	27.345
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-4.684	4.941
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	10.150	4.381
Sonstiges Bewertungsergebnis	5.466	9.322
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	24.306	36.667
Finanzergebnis	-8.399	-10.478
Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	15.907	26.189
Ertragsteuern	-9.830	-6.356
Laufendes Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	6.077	19.833
Verlust aus Bewertung zum beizuliegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	-6.082	0
Verlust aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	-9.682	0
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-9.687	19.833
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-9.687	19.903
Davon nicht beherrschende Anteile	0	-70

In der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Sowohl die Aufwands- und Ertragskonsolidierung als auch die Zwischenergebniseliminierung wurden somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt.

Der unterjährig erfasste Bewertungsverlust des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich aus der Wertminderung eines Firmenwerts i.H.v. EUR 4,4 Mio. und Veräußerungskosten zusammen.

Die Geldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	20.871	35.974
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.649	65.271
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-18.376	-77.784
Netto-Cashflow des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-19.154	23.461

2.6 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

2.6.1 FUNKTIONALE WÄHRUNG

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

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

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

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierter 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 30.4.2016	Stichtagskurs 30.4.2015	Durchschnittskurs 2015/16	Durchschnittskurs 2014/15
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95581
CHF	1,09840	1,04860	1,07494	1,15479
CZK	27,04000	27,43000	27,11400	27,58133
HRK	7,47828	7,59010	7,59358	7,63996
RSD	122,61930	120,14980	121,21018	118,94608
RUB	73,30150	56,80600	70,93152	56,93758
TRY	3,19340	2,98150	3,15346	2,84367
UAH	28,77500	23,57000	25,93784	19,58241
USD	1,14030	1,12150	1,11102	1,24288

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). Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstiges) berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind gesammelt unter „Sonstige Nicht-Kernländer“ ausgewiesen. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (management approach) und umfasst in der Ergebnisrechnung lediglich die fortgeführten Geschäftsbereiche der IMMOFINANZ, wohingegen im Segmentvermögen die auf den aufgegebenen Geschäftsbereich entfallenden Immobilien weiterhin enthalten sind, sofern diese noch nicht veräußert wurden.

3.2 INFORMATION ZU DEN BERICHTSPFLICHTIGEN GESCHÄFTSSEGMENTEN

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

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2015/16 wurden in den Kernländern separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung; die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

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

3.3 ÜBERLEITUNG DER GESCHÄFTSSEGMENTE AUF KONZERNZAHLEN

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

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

3.4 REGIONEN ALS GESCHÄFTSSEGMENTE

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

- > Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u.a. der *Businesspark Vienna* oder der *City Tower Vienna*. Zudem umfasst das Portfolio Immobilien aus den Assetklassen Einzelhandel und Sonstiges.
- > Deutschland: Im Geschäftssegment Deutschland befinden sich insbesondere in Entwicklung befindliche Immobilienprojekte wie das *Gerling Quartier*, der Bürokomplex *FLOAT*, *Medienhafen* und der *Campus Aachen* aus den Assetklassen Büro und Sonstiges.
- > Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dies sind insbesondere der *Park Postepu* und das *IO-1* Gebäude in Warschau. Des Weiteren befinden sich Immobilien aus der Assetklasse Einzelhandel wie das Einkaufszentrum *Tarasy Zamkowe* in Lublin in diesem Geschäftssegment. Weitere Einkaufszentren unter den Marken VIVO! und STOP SHOP sowie Immobilien in den Assetklassen Büro und Sonstiges befinden sich in Entwicklung.
- > Tschechien: Ein weiterer Schwerpunkt des Portfolios an Büroimmobilien befindet sich in Tschechien. Dazu gehören die Objekte des *BB Centrum* oder das *Pankrac House*. Im Portfolio befinden sich zudem Immobilien der Assetklasse Einzelhandel.
- > Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich der Assetklasse Einzelhandel mit dem *Polus City Center* in Bratislava. Das Portfolio setzt sich darüber hinaus zu einem wesentlichen Teil aus Büroimmobilien (z. B. *Polus Tower*) zusammen.
- > Ungarn: In Ungarn befinden sich hauptsächlich Immobilien aus den Assetklassen Büro (u.a. der *Atrium Park*) und Einzelhandel (Immobilien der Marke STOP SHOP).
- > Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel. In der Assetklasse Büro sind u.a. der *S-Park* und der *IRIDE Business Park* nennenswert. Bedeutende Immobilien der Assetklasse Einzelhandel sind insbesondere das *Polus Center Cluj* und das *Maritimo Shopping Center*. Zudem ist die IMMOFINANZ in diesem Segment durch die Adama Gruppe in der Entwicklung von Wohnimmobilien tätig.
- > Russland: Das Geschäftssegment Russland ist auf die Assetklasse Einzelhandel fokussiert. Die größten Immobilien sind die Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino*, *GOODZONE* und *Golden Babylon I* in Moskau.
- > Sonstige Nicht-Kernländer: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP in Slowenien und Serbien.

3.5 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Im Geschäftsjahr 2015/16 gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

3.6 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹
Büro	35.028	37.303	2.636	2.715
Einzelhandel	25.041	26.609	574	588
Sonstige	8.159	13.955	2.947	4.099
Mieterlöse	68.228	77.867	6.157	7.402
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.488	14.211	1.153	1.530
Sonstige Umsatzerlöse	1.739	1.942	39	114
Umsatzerlöse	82.455	94.020	7.349	9.046
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-34.683	-24.588	-7.426	-3.686
Betriebskostenaufwendungen	-12.334	-14.167	-1.718	-1.790
Ergebnis aus Asset Management	35.438	55.265	-1.795	3.570
Erlöse aus Immobilienverkäufen	238.857	28.361	2.500	5.469
Buchwertabgänge	-238.857	-28.361	-2.500	-5.469
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-6	2.481	0	3.094
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.879	-1.210	-219	-337
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	9.485	28.406	0	1.499
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	5.600	29.677	-219	4.256
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.600	29.677	-219	4.256
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	2.033	0	27.372	18.316
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-1.506	0	-32.743	-16.327
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	-25.506	-4.487
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-131	-462	-3.730	-1.318
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-17	337	14.160	-6.680
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	379	-125	-20.447	-10.496
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	379	-125	-20.447	-10.496
Sonstige betriebliche Erträge	3.332	2.870	607	1.389
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.800	-2.524	-1.538	-2.612
Operatives Ergebnis	41.949	85.163	-23.392	-3.893
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	40.577	42.699	-805	2.049
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	0	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	40.577	42.699	-805	2.049
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	82.526	127.862	-24.197	-1.844
	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015
Immobilienvermögen	1.116.359	1.218.249	135.900	441.100
In Bau befindliches Immobilienvermögen	34.700	450	256.180	137.588
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	23.245	126.125	22.985	0
Immobilienvorräte	143	1.670	92.560	101.010
Segmentvermögen	1.174.447	1.346.494	507.625	679.698
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Segmentinvestitionen	14.487	4.495	123.226	40.176

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹
Büro	23.594	17.437	14.260	20.415
Einzelhandel	12.085	4.848	10.249	10.937
Sonstige	2.665	2.300	1.580	2.320
Mieterlöse	38.344	24.585	26.089	33.672
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.696	8.849	7.906	8.976
Sonstige Umsatzerlöse	2.130	1.000	228	302
Umsatzerlöse	57.170	34.434	34.223	42.950
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.223	-8.186	-8.664	-7.312
Betriebskostenaufwendungen	-15.580	-8.834	-7.741	-8.759
Ergebnis aus Asset Management	26.367	17.414	17.818	26.879
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	9.845	1.200	0
Buchwertabgänge	0	-9.845	-1.200	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	97	402	3.447	5.502
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-899	-250	-444	-254
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-15.480	1.686	907	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-16.282	1.838	3.910	5.248
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-16.282	1.838	3.910	5.248
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	22.917	15.981	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-18.299	-13.653	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.688	333	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.310	-2.671	-191	-152
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5.648	36.566	-972	-52
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-4.028	36.556	-1.163	-204
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.028	36.556	-1.163	-204
Sonstige betriebliche Erträge	4.014	382	1.250	777
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.705	-1.937	-2.184	-925
Operatives Ergebnis	6.366	54.253	19.631	31.775
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-12.152	-40.258	-13.641	-66.393
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	3.372	-6.424	-10.435	-7.542
Sonstiges Bewertungsergebnis	-8.780	-46.682	-24.076	-73.935
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-2.414	7.571	-4.445	-42.160
	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015
Immobilienvermögen	590.210	365.220	424.200	434.560
In Bau befindliches Immobilienvermögen	11.387	240.562	21.400	42.430
Firmenwerte	1.212	1.489	9.977	22.726
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	159.243	0	0	4.753
Immobilienvorräte	13.901	31.727	0	0
Segmentvermögen	775.953	638.998	455.577	504.469
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Segmentinvestitionen	188.075	110.864	764	6.991

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹
Büro	1.309	3.160	12.442	11.401
Einzelhandel	13.276	13.809	12.043	11.657
Sonstige	212	315	973	1.649
Mieterlöse	14.797	17.284	25.458	24.707
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.999	8.465	9.941	9.917
Sonstige Umsatzerlöse	377	458	386	270
Umsatzerlöse	23.173	26.207	35.785	34.894
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-6.658	-4.320	-8.458	-7.915
Betriebskostenaufwendungen	-6.751	-7.430	-9.488	-9.337
Ergebnis aus Asset Management	9.764	14.457	17.839	17.642
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	14	18
Buchwertabgänge	0	0	-14	-18
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	6	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-12	-25	-119	-155
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-6	-25	-119	-155
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-6	-25	-119	-155
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	-123	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-51	-256	-44	70
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	3.724	0	1.023	-236
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	3.673	-379	979	-166
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	3.673	-379	979	-166
Sonstige betriebliche Erträge	123	60	289	226
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.296	-1.578	-233	-1.861
Operatives Ergebnis	12.258	12.535	18.755	15.686
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-24.251	-33.234	16.867	-9.756
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-551	-295	-2.119	-185
Sonstiges Bewertungsergebnis	-24.802	-33.529	14.748	-9.941
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-12.544	-20.994	33.503	5.745
	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015
Immobilienvermögen	178.080	216.210	473.000	519.205
In Bau befindliches Immobilienvermögen	44.400	26.900	3.080	1.925
Firmenwerte	209	761	3.300	5.419
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	222.689	243.871	479.380	526.549
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Segmentinvestitionen	14.350	2.733	1.821	2.690

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Werte in TEUR	Rumänien		Russland	
	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹
Büro	18.655	18.270	0	0
Einzelhandel	22.836	20.696	82.105	136.125
Sonstige	3.586	5.533	47	94
Mieterlöse	45.077	44.499	82.152	136.219
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.355	18.449	21.555	30.794
Sonstige Umsatzerlöse	1.970	1.739	1.778	2.567
Umsatzerlöse	65.402	64.687	105.485	169.580
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-15.288	-13.556	-38.683	-35.936
Betriebskostenaufwendungen	-17.896	-18.009	-20.542	-31.157
Ergebnis aus Asset Management	32.218	33.122	46.260	102.487
Erlöse aus Immobilienverkäufen	8.285	234	0	2.233
Buchwertabgänge	-8.285	-234	0	-2.233
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0	-6	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-514	-162	-12	-12
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	2.297	49	0	331
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	1.783	-119	-12	319
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.783	-119	-12	319
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	8.257	11.865	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-6.408	-8.357	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.342	-2.145	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.567	-1.684	-732	-4.178
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.437	-8.993	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	2.377	-9.314	-732	-4.178
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	2.377	-9.314	-732	-4.178
Sonstige betriebliche Erträge	9.473	2.915	468	11.331
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.300	-11.522	-4.079	-3.350
Operatives Ergebnis	37.551	15.082	41.905	106.609
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-56.873	-19.923	-469.803	-192.902
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	409.936	219.655
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-6.629	0	-15.224	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-63.502	-19.923	-75.091	26.753
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-25.951	-4.841	-33.186	133.362
	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015
Immobilienvermögen	816.601	929.691	1.118.779	1.566.513
In Bau befindliches Immobilienvermögen	31.220	7.300	0	36
Firmenwerte	14.223	20.851	74.138	119.842
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	19.665	0	0	0
Immobilienvorräte	4.687	12.213	0	0
Segmentvermögen	886.396	970.055	1.192.917	1.686.391
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Segmentinvestitionen	34.440	26.948	59.408	5.864

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Werte in TEUR	Sonstige Nicht-Kernländer		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹
Büro	1.508	1.597	109.432	112.298
Einzelhandel	4.179	3.557	182.388	228.826
Sonstige	2.511	14.214	22.680	44.479
Mieterlöse	8.198	19.368	314.500	385.603
Weiterverrechnete Betriebskosten	1.316	1.386	97.409	102.577
Sonstige Umsatzerlöse	357	563	9.004	8.955
Umsatzerlöse	9.871	21.317	420.913	497.135
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.003	-9.435	-139.086	-114.934
Betriebskostenaufwendungen	-1.256	-1.318	-93.306	-100.801
Ergebnis aus Asset Management	4.612	10.564	188.521	281.400
Erlöse aus Immobilienverkäufen	1.307	33.921	252.163	80.081
Buchwertabgänge	-1.307	-33.921	-252.163	-80.081
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	5.814	-523	9.358	10.950
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-597	-722	-6.695	-3.127
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-601	4.628	-3.392	36.599
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	4.616	3.383	-729	44.422
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	1.506	0	1.506	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6.122	3.383	777	44.422
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	360	1.182	60.939	47.344
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-333	-1.188	-59.289	-39.525
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-300	-130	-29.836	-6.552
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-524	-387	-8.280	-11.038
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.400	160	21.107	21.102
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	3.603	-363	-15.359	11.331
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	339	107	339	107
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	3.942	-256	-15.020	11.438
Sonstige betriebliche Erträge	946	451	20.502	20.401
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.868	-5.890	-27.003	-32.199
Operatives Ergebnis	12.754	8.252	167.777	325.462
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-24.962	444	-545.043	-317.274
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	1.345	4.696	411.281	224.351
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-4.410	-2.433	-35.996	-16.879
Sonstiges Bewertungsergebnis	-28.027	2.707	-169.758	-109.802
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-15.273	10.959	-1.981	215.660
	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015
Immobilienvermögen	108.716	140.203	4.961.845	5.830.951
In Bau befindliches Immobilienvermögen	7.676	11.943	410.043	469.134
Firmenwerte	1.025	5.419	104.084	176.507
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	24.778	120.881	249.916	251.759
Immobilienvorräte	835	1.411	112.126	148.031
Segmentvermögen	143.030	279.857	5.838.014	6.876.382
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Segmentinvestitionen	12.267	13.764	448.838	214.525

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹	2015/16	2014/15 ¹
Büro	109.432	112.298	0	0	109.432	112.298
Einzelhandel	182.388	228.826	0	0	182.388	228.826
Sonstige	22.680	44.479	0	0	22.680	44.479
Mieterlöse	314.500	385.603	0	0	314.500	385.603
Weiterverrechnete Betriebskosten	97.409	102.577	0	0	97.409	102.577
Sonstige Umsatzerlöse	9.004	8.955	0	0	9.004	8.955
Umsatzerlöse	420.913	497.135	0	0	420.913	497.135
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-139.086	-114.934	0	0	-139.086	-114.934
Betriebskostenaufwendungen	-93.306	-100.801	0	0	-93.306	-100.801
Ergebnis aus Asset Management	188.521	281.400	0	0	188.521	281.400
Erlöse aus Immobilienverkäufen	252.163	80.081	0	0	252.163	80.081
Buchwertabgänge	-252.163	-80.081	0	0	-252.163	-80.081
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	9.358	10.950	0	0	9.358	10.950
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-6.695	-3.127	0	0	-6.695	-3.127
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-3.392	36.599	0	0	-3.392	36.599
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-729	44.422	0	0	-729	44.422
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	1.506	0	0	0	1.506	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	777	44.422	0	0	777	44.422
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	60.939	47.344	0	0	60.939	47.344
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-59.289	-39.525	0	0	-59.289	-39.525
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-29.836	-6.552	0	0	-29.836	-6.552
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-8.280	-11.038	0	0	-8.280	-11.038
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	21.107	21.102	0	0	21.107	21.102
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-15.359	11.331	0	0	-15.359	11.331
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	339	107	0	0	339	107
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-15.020	11.438	0	0	-15.020	11.438
Sonstige betriebliche Erträge	20.502	20.401	9.820	1.166	30.322	21.567
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.003	-32.199	-59.399	-37.490	-86.402	-69.689
Operatives Ergebnis	167.777	325.462	-49.579	-36.324	118.198	289.138
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-545.043	-317.274	0	0	-545.043	-317.274
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	411.281	224.351	0	0	411.281	224.351
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-35.996	-16.879	0	0	-35.996	-16.879
Sonstiges Bewertungsergebnis	-169.758	-109.802	0	0	-169.758	-109.802
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-1.981	215.660	-49.579	-36.324	-51.560	179.336
	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015	30.4.2016	30.4.2015
Immobilienvermögen	4.961.845	5.830.951	0	0	4.961.845	5.830.951
In Bau befindliches Immobilienvermögen	410.043	469.134	0	0	410.043	469.134
Firmenwerte	104.084	176.507	0	0	104.084	176.507
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	249.916	251.759	0	0	249.916	251.759
Immobilienvorräte	112.126	148.031	0	0	112.126	148.031
Segmentvermögen	5.838.014	6.876.382	0	0	5.838.014	6.876.382
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Segmentinvestitionen	448.838	214.525	0	0	448.838	214.525

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.7).

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 des in Bau befindlichen Immobilienvermögens erfasst. Andernfalls erfolgt der Zugang im Immobilienvermögen.

Innerhalb des Immobilienvermögens finden sich sowohl im Rahmen von Operating- als auch Finanzierungsleasingverhältnissen genutzte Immobilien. Die IMMOFINANZ macht dazu in Einzelfällen von dem Wahlrecht Gebrauch, Nutzungsrechte an einer Immobilie im Rahmen eines Operating-Leasingverhältnisses zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen, sofern es sich um eine Einstufung 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 Jahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	5.830.951	6.411.640
Zugang durch Unternehmenszusammenschlüsse (siehe 2.3)	161.550	0
Abgang infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens (siehe 2.4 und 2.5)	-484.691	-58.095
Währungsänderungen	-430.310	-227.830
Zugänge	79.706	40.626
Abgänge	-125.229	-39.253
Neubewertung	-130.196	-48.468
Umbuchungen	284.945	4.090
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	-224.881	-251.759
Stand am Ende des Geschäftsjahres	4.961.845	5.830.951

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von in Bau befindlichem Immobilienvermögen in das Immobilienvermögen i.H.v. EUR 322,7 Mio. (2014/15: EUR 3,3 Mio.) bzw. von Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 56,3 Mio. (2014/15: EUR 60,2 Mio.). Des Weiteren sind in den Umbuchungen Übertragungen von Vorratsimmobilien in das Immobilienvermögen i.H.v. EUR 0,0 Mio. (2014/15: EUR 37,0 Mio.) und Übertragungen vom Immobilienvermögen in die Immobilienvorräte i.H.v. EUR 0,0 Mio. (2014/15: EUR 1,2 Mio.) enthalten.

Die Zugänge im Geschäftsjahr 2015/16 beinhalten i.H.v. EUR 50,2 Mio. den Erwerb eines rund 30%igen Flächenanteils der Stadt Moskau (City Share) an dem Moskauer Einkaufszentrum GOODZONE. Der City Share resultierte aus einem Investitionsvertrag zur Errichtung des Einkaufszentrums GOODZONE, den die IMMOFINANZ seinerzeit mit der Stadt Moskau geschlossen hat.

4.1.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte werden bei Bestandsimmobilien in der Regel kapitalwertorientierte Discounted-Cashflow-Methoden in der Ausprägung der Term-and-Reversion-Methode sowie die Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet. Bei der Term-and-Reversion-Methode werden für bestehende Mietverträge die aktuellen Reinerträge bis zum Ende der Vertragslaufzeit und im Anschluss marktmäßige Reinerträge über einen Zeitraum von insgesamt 10 Jahren auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert (term). Für den Zeitraum danach wird der stabilisierte Nettoeinertrag für die Bestimmung der ewigen Rente (reversion), die mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert und ebenfalls auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert wird, angesetzt.

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden für die Abzinsung der aktuellen Reinerträge (Diskontierungszinssatz) und die Kapitalisierung der ewigen Rente (Exit Yield) unterschiedliche Zinssätze angesetzt. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Einschätzungen der am Markt relevanten Akteure, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. Die Rechenlogik der Hardcore-and-Top-Slice-Methode ist der Logik der Term-and-Reversion-Methode ähnlich. Dabei wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird mit dem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab. Zu quantitativen 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. Objekte, bei denen die Immobilienentwicklung eingestellt wurde (frozen developments), werden nach dem Vergleichswertverfahren (sales comparison approach) bewertet.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den währungsbereinigten bzw. währungsbedingten Neubewertungsposten erfasst (siehe 5.7.1). Da die funktionale Währung in den Kernländern der IMMOFINANZ – mit Ausnahme von Russland – der Euro ist und der beizulegende Zeitwert der Immobilien auch in Euro ermittelt wird, wird in diesen Ländern die gesamte Wertänderung der Immobilie als währungsbereinigte Neubewertung dargestellt. Die russischen Immobilien werden in US-Dollar bewertet, weil IMMOFINANZ für die russischen Einzelhandelsimmobilien in den Mietverträgen überwiegend US-Dollar-Mieten vereinbart hat und am russischen Immobilienmarkt der US-Dollar die vorherrschende Währung für die Vermarktung von Top-Immobilien (prime assets) ist. Die Immobilien in den sonstigen Nicht-Kernländern werden in Euro bewertet.

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

Zum 30. April 2016 sind CB Richard Ellis und BNP Paribas Real Estate Consult als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. CB Richard Ellis bewertet die Immobilien in Osteuropa und BNP Paribas Real Estate Consult die Immobilien in Österreich und Deutschland. Die Beauftragung von CB Richard Ellis 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 Gesprächen mit Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling der IMMOFINANZ begleitet.

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

Gutachter zu bewertenden Immobilienportfolios sowie die Besichtigung aller neu erworbenen Immobilien verpflichtend.

In der IMMOFINANZ erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien für Zwecke der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 30. April und des Konzernzwischenabschlusses zum 31. Oktober. Für Zwecke der Aufstellung der Konzernzwischenabschlüsse zum 31. Juli und zum 31. Jänner (ausgenommen die in Russland befindlichen Bestandsimmobilien, die zum 31. Jänner 2016 einer gesonderten externen Bewertung unterzogen wurden) findet eine interne Bewertung der Immobilien durch Asset Management bzw. Controlling statt. Asset Management bzw. Controlling prüfen dabei, ob es bewertungsrelevante Geschäftsfälle oder Ereignisse (z.B. Veränderung der Mieterlöse bzw. Auslastungsgrade oder Investitionen) im Vergleich zur letzten externen gutachterlichen Bewertung gegeben hat, und passen die beizulegenden Zeitwerte entsprechend an.

4.1.3 BEWERTUNGSANNAHMEN UND BESTEHENDE BEWERTUNGSUNSIHERHEITEN

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

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgte 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 Sonstiges). Die Assetklassen Büro und Einzelhandel werden in vier nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien), Russland sowie Sonstige Nicht-Kernländer.

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

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

Zur Bewertung des Immobilienvermögens kommen in der Regel kapitalwertorientierte Bewertungsverfahren nach der DCF-Methode zur Anwendung (siehe 4.1.2). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen, am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. CB Richard Ellis verwendet DCF-Methoden in der Ausprägung der Term-and-Reversion-Methode, BNP Paribas Real Estate Consult bewertet primär mit der Hardcore-and-Top-Slice-Methode, führt aber parallel barwertäquivalente Berechnungen mittels der Term-and-Reversion-Methode durch. Zur besseren Vergleichbarkeit werden für die Berechnungen beider Gutachter die der Anwendung der Term-and-Reversion-Methode zugrunde liegenden Inputfaktoren gezeigt. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse des Immobilienvermögens dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- > Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- > Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die aufgrund von Vertragsmieten und von gutachterlich geschätzten Neuvermietungen von Leerstandsflächen für das erste Jahr angenommen wird
- > Diskontierungszinssatz in %: Zinssatz, mit dem die Cashflows der ersten 10 Jahre (Detailplanungsperiode) diskontiert werden
- > Exit Yield in %: Zinssatz, mit dem der ab dem 11. Jahr geplante Cashflow bei der Berechnung der ewigen Rente kapitalisiert wird
- > Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum 30. April 2016

Die nachfolgenden Tabellen enthalten insoweit auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.8) als hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorliegen. Bestandsimmobilien mit 100%igem Leerstand (30. April 2016: 8 Immobilien; 30. April 2015: 4 Immobilien) sind in der nachfolgenden Tabelle nicht enthalten.

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

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

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

Büro

2014/15		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	1.808	3,35	4,92	3,60	0,00
	Max	68.365	20,35	9,00	7,25	65,91
	Gewichteter Durchschnitt	12.453	13,54	6,77	5,31	24,57
	Median	7.034	13,00	6,94	5,55	20,96
CEE	Min	2.210	6,57	7,00	6,00	0,00
	Max	82.774	56,49	9,50	9,25	94,91
	Gewichteter Durchschnitt	16.507	12,83	8,45	7,97	24,96
	Median	10.944	12,56	8,55	8,13	23,68
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	3.652	9,57	8,50	8,25	34,85
	Max	15.853	19,13	11,90	9,75	79,24
	Gewichteter Durchschnitt	9.766	16,59	9,51	8,78	49,17
	Median	9.792	11,08	10,25	8,50	61,15

Einzelhandel

2014/15		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	536	3,07	6,00	5,80	0,00
	Max	24.677	13,64	11,00	10,75	65,44
	Gewichteter Durchschnitt	2.018	8,29	8,62	8,03	1,86
	Median	1.240	7,52	8,86	9,23	0,00
CEE	Min	2.636	6,50	8,00	7,40	0,00
	Max	62.963	24,49	9,40	9,00	28,37
	Gewichteter Durchschnitt	11.201	11,79	8,73	8,40	6,65
	Median	6.990	9,14	8,55	8,25	0,55
Russland	Min	9.056	51,59	12,50	11,50	3,54
	Max	167.355	74,37	13,75	12,25	23,32
	Gewichteter Durchschnitt	55.597	60,81	11,74	11,74	13,88
	Median	25.372	61,10	13,25	11,75	9,44
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	7,24	8,25	7,75	0,00
	Max	12.397	14,96	9,00	8,50	22,76
	Gewichteter Durchschnitt	5.060	10,33	8,42	7,96	3,79
	Median	4.125	12,15	8,50	8,00	0,00

Sonstige

2014/15		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.528	0,70	4,48	6,40	0,00
	Max	116.386	7,22	11,17	12,25	57,45
	Gewichteter Durchschnitt	31.804	3,04	7,83	7,83	5,71
	Median	26.145	3,34	7,06	7,75	0,69
CEE	Min	13.215	2,78	8,25	8,50	0,00
	Max	33.686	8,19	10,50	10,25	95,05
	Gewichteter Durchschnitt	19.063	4,99	9,57	9,27	21,78
	Median	17.275	4,91	9,50	9,00	6,12
Russland	Min	41.305	10,95	14,00	13,75	21,03
	Max	41.305	10,95	14,00	13,75	21,03
	Gewichteter Durchschnitt	41.305	10,95	14,00	13,75	21,03
	Median	41.305	10,95	14,00	13,75	21,03
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.272	5,29	9,00	8,25	0,00
	Max	6.915	16,43	10,34	9,00	13,73
	Gewichteter Durchschnitt	4.495	10,91	9,80	8,60	0,57
	Median	4.863	10,79	9,83	8,75	0,00

Eine Erhöhung der Miete pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m² zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Diskontierungszinssatzes, der Exit Yield oder der Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Inputfaktoren zu deren Erhöhung.

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

Büro 2015/16		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
West	Min	4.256	657,89
	Max	8.723	791,01
	Gewichteter Durchschnitt	6.490	747,36
	Median	6.490	724,45
CEE	Min	2.162	130,51
	Max	204.576	752,48
	Gewichteter Durchschnitt	51.472	191,51
	Median	20.308	529,84
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	68.896	70,77
	Max	68.896	70,77
	Gewichteter Durchschnitt	68.896	70,77
	Median	68.896	70,77

Einzelhandel 2015/16		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	18.568	9,06
	Max	126.500	196,57
	Gewichteter Durchschnitt	62.149	59,43
	Median	60.082	37,95
Russland	Min	14.100	292,91
	Max	14.100	292,91
	Gewichteter Durchschnitt	14.100	292,91
	Median	14.100	292,91
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	21.428	73,98
	Max	52.041	84,00
	Gewichteter Durchschnitt	36.735	76,90
	Median	36.735	78,99

Sonstige 2015/16		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	2.109	3,96
	Max	210.034	525,12
	Gewichteter Durchschnitt	30.154	133,28
	Median	17.989	147,39
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	7.242	8,64
	Max	102.953	89,75
	Gewichteter Durchschnitt	53.115	23,25
	Median	51.133	38,89

Büro 2014/15		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	891	657,89
	Max	8.723	4.507,13
	Gewichteter Durchschnitt	4.239	1.539,46
	Median	3.670	1.798,42
CEE	Min	2.162	135,67
	Max	194.592	568,92
	Gewichteter Durchschnitt	49.211	201,09
	Median	21.450	397,01
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	69.109	214,15
	Max	69.109	214,15
	Gewichteter Durchschnitt	69.109	214,15
	Median	69.109	214,15

Einzelhandel 2014/15		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	1.265	125,68
	Max	4.200	592,89
	Gewichteter Durchschnitt	2.910	192,45
	Median	2.848	164,29
CEE	Min	3.916	31,91
	Max	126.500	473,40
	Gewichteter Durchschnitt	48.475	106,49
	Median	36.307	68,40
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	21.380	84,55
	Max	52.041	121,14
	Gewichteter Durchschnitt	36.711	95,20
	Median	36.711	102,84

Da im Geschäftsjahr 2015/16 die ehemals dargestellte Assetklasse Logistik als aufgebener Geschäftsbereich klassifiziert wurde, werden aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit jene Grundstücke, die der Assetklasse Logistik zugeordnet waren, nunmehr in der Klasse Sonstige dargestellt.

Sonstige 2014/15		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	17.019	31,73
	Max	53.430	235,42
	Gewichteter Durchschnitt	31.412	118,21
	Median	23.787	93,58
CEE	Min	481	6,65
	Max	560.396	769,39
	Gewichteter Durchschnitt	53.918	68,86
	Median	25.263	72,70
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	6.306	7,94
	Max	196.671	1.404,06
	Gewichteter Durchschnitt	43.331	76,01
	Median	28.869	75,51

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

Die 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
Stand zum 1. Mai 2014	1.028.580	1.464.140	0	56.150	2.548.870
Währungsumrechnung	0	0	0	59	59
Zugänge	4.036	4.245	0	44	8.325
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	34.417	-148.263	0	-345	-114.191
Umbuchungen	3.162	-55.322	0	-8	-52.168
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-50.625	0	0	0	-50.625
Stand zum 30. April 2015	1.019.570	1.264.800	0	55.900	2.340.270
Stand zum 1. Mai 2015	1.019.570	1.264.800	0	55.900	2.340.270
Zugänge durch Unternehmenszusammenschlüsse	0	161.550	0	0	161.550
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-17.470	0	-1.725	-19.195
Währungsumrechnung	0	0	0	424	424
Zugänge	6.772	1.307	0	0	8.079
Abgänge	-12.425	0	0	0	-12.425
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	37.798	-38.277	0	-19.335	-19.814
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-2.193	-83	0	-575	-2.851
Umbuchungen	-10.494	78.567	0	87	68.160
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-22.600	-147.700	0	0	-170.300
Stand zum 30. April 2016	1.016.428	1.302.694	0	34.776	2.353.898

Einzelhandel

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2014	229.080	890.500	1.710.200	52.810	2.882.590
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-15.900	0	0	0	-15.900
Währungsumrechnung	0	0	-219.655	-892	-220.547
Zugänge	1.503	2.328	5.862	456	10.149
Abgänge	-2.727	-1.168	-2.233	0	-6.128
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	6.305	-17.039	27.084	-869	15.481
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	470	200	0	0	670
Umbuchungen	179	3.584	15.255	585	19.603
Stand zum 30. April 2015	218.910	878.405	1.536.513	52.090	2.685.918
Stand zum 1. Mai 2015	218.910	878.405	1.536.513	52.090	2.685.918
Währungsumrechnung	0	0	-417.309	-386	-417.695
Zugänge	7.551	2.511	59.408	2	69.472
Abgänge	-29.763	-1.280	0	0	-31.043
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	11.970	-36.896	-59.867	-3.023	-87.816
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	2.273	0	0	0	2.273
Umbuchungen	1.709	203.400	34	20.967	226.110
Stand zum 30. April 2016	212.650	1.046.140	1.118.779	69.650	2.447.219

Sonstige

Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Mai 2014	497.276	306.160	34.100	142.644	980.180
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-30.395	-11.800	0	0	-42.195
Währungsumrechnung	0	0	-4.381	-2.961	-7.342
Zugänge	788	18.351	0	3.013	22.152
Abgänge	-24.009	-8.487	-47	-582	-33.125
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	47.932	-11.653	-1.157	10.980	46.102
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	500	1.485	1.485	0	3.470
Umbuchungen	4.277	32.378	0	0	36.655
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-75.500	-4.753	0	-120.881	-201.134
Stand zum 30. April 2015	420.869	321.681	30.000	32.213	804.763
Stand zum 1. Mai 2015	420.869	321.681	30.000	32.213	804.763
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	-342.574	-98.525	-24.397	0	-465.496
Währungsumrechnung	0	0	-10.150	-2.889	-13.039
Zugänge	1.263	917	0	-25	2.155
Abgänge	-73.044	-8.259	0	-458	-81.761
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-13.835	-27.149	0	133	-40.851
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	52.728	-38.506	4.547	94	18.863
Umbuchungen	-7.904	-1.421	0	0	-9.325
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-14.322	-15.481	0	-24.778	-54.581
Stand zum 30. April 2016	23.181	133.257	0	4.290	160.728

In der Klasse Sonstige sind 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	30.4.2016	30.4.2015
Büro	1.016.428	1.019.570
Einzelhandel	212.650	218.910
Sonstige	23.181	420.869
Summe West	1.252.259	1.659.349
Büro	1.302.694	1.264.800
Einzelhandel	1.046.140	878.405
Sonstige	133.257	321.681
Summe CEE	2.482.091	2.464.886
Einzelhandel	1.118.779	1.536.513
Sonstige	0	30.000
Summe Russland	1.118.779	1.566.513
Büro	34.776	55.900
Einzelhandel	69.650	52.090
Sonstige	4.290	32.213
Summe Sonstige Nicht-Kernländer	108.716	140.203
Summe	4.961.845	5.830.951

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die IMMOFINANZ wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40 an. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung oder die zukünftigen Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem

Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und der gewählten Berechnungsmethode. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobiliespezifischen 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 30. April 2016 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2016					
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Mieterlöse Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	2,2%	4,8%	7,4%	10,1%	12,7%
Δ -25 Basispunkte	-1,5%	1,0%	3,6%	6,1%	8,5%
Δ 0 Basispunkte	-4,9%	-2,4%	0,0%	2,4%	4,9%
Δ +25 Basispunkte	-8,0%	-5,7%	-3,3%	-1,0%	1,4%
Δ +50 Basispunkte	-11,0%	-8,7%	-6,4%	-4,1%	-1,8%

¹ Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 6,1%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2016					
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Mieterlöse Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-1,3%	1,1%	3,5%	6,0%	8,4%
Δ -2,5%-Punkte	-3,0%	-0,6%	1,9%	4,3%	6,7%
Δ 0,0%-Punkte	-4,9%	-2,4%	0,0%	2,4%	4,9%
Δ +2,5%-Punkte	-6,9%	-4,5%	-2,1%	0,4%	2,8%
Δ +5,0%-Punkte	-9,0%	-6,5%	-4,1%	-1,7%	0,8%

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5%-Punkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert um 4,3%.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 30. April 2015 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2015					
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Mieterlöse Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	-0,2%	2,1%	4,4%	6,7%	9,1%
Δ -25 Basispunkte	-2,3%	-0,1%	2,2%	4,4%	6,7%
Δ 0 Basispunkte	-4,4%	-2,2%	0,0%	2,2%	4,4%
Δ +25 Basispunkte	-6,3%	-4,2%	-2,0%	0,1%	2,3%
Δ +50 Basispunkte	-8,2%	-6,1%	-4,0%	-1,9%	0,2%

¹ Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2015					
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Mieterlöse Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-1,1%	1,2%	3,4%	5,7%	8,0%
Δ -2,5%-Punkte	-3,3%	-1,1%	1,1%	3,3%	5,6%
Δ 0,0%-Punkte	-4,4%	-2,2%	0,0%	2,2%	4,4%
Δ +2,5%-Punkte	-6,5%	-4,3%	-2,2%	0,0%	2,2%
Δ +5,0%-Punkte	-8,6%	-6,4%	-4,3%	-2,2%	-0,1%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, wobei die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 30. April 2016 beträgt EUR 4.961,8 Mio. (30.4.2015: EUR 5.831,0 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 30. April 2016 beträgt EUR 3.016,1 Mio. (30.4.2015: EUR 3.313,5 Mio.) bzw. 60,8% (30.4.2015: 56,8%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegen sich die Zinssätze (Diskontierungszinssatz bzw. Exit Yield), die von den Gutachtern im Zuge der Immobilienbewertung zum 30. April 2016 angesetzt wurden, in einer Spanne zwischen 3,9% und 13,8% (30.4.2015: 4,2% und 13,8%). Am höchsten sind

dabei die Zinssätze in Russland mit einer Spanne zwischen 11,0% und 13,8% (30.4.2015: zwischen 11,5% und 13,8%), am niedrigsten sind jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,9% und 7,1% (30.4.2015: zwischen 4,2% und 7,1%).

Neben den zuvor genannten bewertungsrelevanten Inputparametern wirken auch Veränderungen der Wechselkurse ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien. Dies betrifft insbesondere russische Immobilien der Assetklasse Einzelhandel.

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

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie sich das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens durch die Änderung der Stichtagskurse der lokalen Währungen zum 30. April 2016 um +/- 2% bzw. +/- 5% darstellen würde. Dabei wurden die unter 2.6.2 dargestellten Stichtagskurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen bewertungsrelevanten Inputparameter, insbesondere die Zinssätze, konstant bleiben.

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2016					
Werte in TEUR	2015/16	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Russland	-59.867	-37.339	-82.679	-4.070	-117.443
Sonstige	-17.973	-16.178	-19.792	-13.529	-22.567
Geschäftssegmente mit funktionaler Währung EUR	-36.362	0	0	0	0
Gesamt	-114.202	-53.517	-102.471	-17.599	-140.010

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2015					
Werte in TEUR	2014/15	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Russland	27.084	58.413	-2.930	107.810	-45.871
Sonstige	10.035	12.207	7.945	15.639	4.961
Geschäftssegmente mit funktionaler Währung EUR	-72.234	0	0	0	0
Gesamt	-35.115	70.620	5.015	123.449	-40.910

4.1.4 KONZENTRATIONSRISIKO

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten 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.).

In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken. Zum einen verfügt die IMMOFINANZ mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am beizulegenden Zeitwert mehr als 10,0% (30.4.2015: mehr als 15,0%) ihres gesamten Portfolios ausmacht. Bei der IMMOFINANZ zählen die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ und „Immobilienvorräte“ zum Immobilienportfolio. Zum anderen konzentrieren sich die Investments der IMMOFINANZ in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 22,5% (30.4.2015: 26,4%) des gesamten Immobilienvermögens beträgt.

Aufgrund des hohen Anteils am gesamten Portfolio können sich bei einer Änderung der zugrunde gelegten Inputfaktoren Wertänderungen des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* wesentlich auf das Konzernergebnis auswirken. Bei einer Variation der Bewertungsparameter zum 30. April 2016 ergäben sich nachfolgende Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts:

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

¹ Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* um 5,0%.

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

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5%-Punkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* um 5,3%.

Bei einer Variation der Bewertungsparameter zum 30. April 2015 hätten sich nachfolgende Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts ergeben:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2015					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	1,0%	2,7%	4,4%	6,1%	7,8%
Δ -25 Basispunkte	-1,1%	0,5%	2,2%	3,8%	5,4%
Δ 0 Basispunkte	-3,2%	-1,6%	0,0%	1,6%	3,2%
Δ +25 Basispunkte	-5,1%	-3,6%	-2,1%	-0,5%	1,0%
Δ +50 Basispunkte	-7,0%	-5,5%	-4,0%	-2,5%	-1,0%

¹ Diskontierungszinssatz und Exit Yield

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 30. April 2015					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-1,1%	1,2%	3,4%	5,7%	8,0%
Δ -2,5%-Punkte	-3,3%	-1,1%	1,1%	3,3%	5,6%
Δ 0,0%-Punkte	-4,4%	-2,2%	0,0%	2,2%	4,4%
Δ +2,5%-Punkte	-6,5%	-4,3%	-2,2%	0,0%	2,2%
Δ +5,0%-Punkte	-8,6%	-6,4%	-4,3%	-2,2%	-0,1%

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) erworben bzw. im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht 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 um die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine Sanierung geht über die übliche Instandhaltung und

Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen einer Sanierung sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad. Liegt ein Investitionsvolumen von mindestens 10% des aktuellen beizulegenden Zeitwerts und ein bereits auf unter 50% herabgeminderter Vermietungsgrad vor, ist ein Sanierungsfall gegeben.

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

Die Entwicklung der in Bau befindlichen Anlagen stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	469.134	222.206
Abgang infolge Veräußerung von Tochterunternehmen des aufgegebenen Geschäftsbereichs (siehe 2.5)	-9.009	0
Währungsänderungen	-339	-128
Zugänge	207.582	173.899
Abgänge	0	-5.476
Neubewertung	23.061	22.779
Umbuchungen	-255.351	55.854
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	-25.035	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	410.043	469.134

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen von Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 322,7 Mio. (2014/15: EUR 3,3 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR 56,3 Mio.; (2014/15: EUR 60,2 Mio). Des Weiteren sind in den Umbuchungen Übertragungen von Vorratsimmobilien in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 5,0 Mio. (2014/15: EUR 0,0 Mio.) und auch Übertragungen vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen in die Immobilienvorräte i.H.v. EUR 0,0 Mio. (2014/15: EUR 1,0 Mio.) enthalten.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird nach der Residualwertmethode bewertet. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (developer profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettoerlöse aus dem Projekt, der Diskontierungszinssatz – beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Exit Yields zwischen 3,9% und 9,0% (2014/15: 4,1% und 9,5%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 2,2% und 17,4% (2014/15: 5,3% und 24,3%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 3,1 Mio. und EUR 186,5 Mio. (2014/15: EUR 4,8 Mio. und EUR 162,5 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 1,5 Mio. und EUR 96,4 Mio. (2014/15: EUR 0,5 Mio. und EUR 103,5 Mio.).

Der Buchwert der zum 30. April 2016 ausgewiesenen in Bau befindlichen Immobilien entfällt mit 62,5% auf Projektentwicklungen in Deutschland. Zum 30. April 2015 bestand der ausgewiesene Buchwert zu 51,3% aus Projektentwicklungen in Polen.

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

4.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

4.3.1 ZUSAMMENSETZUNG IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2015
Firmenwerte	104.084	176.507
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	390	670
Summe	104.474	177.177

4.3.2 FIRMENWERTE

Die Entwicklung der Firmenwerte stellte sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	176.507	216.327
Abgang infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens (siehe 2.4)	-271	0
Währungsänderungen	-26.477	-17.019
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	-41.292	-16.799
Wertminderungen im aufgegebenen Geschäftsbereich	-4.383	0
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (siehe 4.8)	0	-6.002
Stand am Ende des Geschäftsjahres	104.084	176.507

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss gemäß 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. Es hat sich jedoch insbesondere bei der Veräußerung des Logistikportfolios (siehe 2.5) 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 die 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 ²	Miete pro m ² pro Monat in EUR	Diskontierungszinssatz in %	Exit Yield in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.306	11,90	7,25	6,25	4,37
	Max	38.326	14,71	7,75	7,00	5,82
	Gewichteter Durchschnitt	29.816	13,31	7,50	6,63	5,09
	Median	29.816	13,31	7,50	6,63	5,09
Tschechien	Min	4.250	7,32	8,00	6,10	0,00
	Max	34.948	14,79	9,25	8,75	49,94
	Gewichteter Durchschnitt	12.085	10,24	8,81	7,34	9,22
	Median	6.280	9,30	9,00	7,50	0,01
Slowakei	Min	3.263	8,93	9,00	8,25	0,00
	Max	6.808	13,05	10,00	9,25	13,37
	Gewichteter Durchschnitt	5.209	10,15	9,31	8,63	3,34
	Median	5.383	9,31	9,13	8,50	0,00
Ungarn	Min	7.210	5,85	9,15	7,40	1,30
	Max	38.362	13,26	10,00	8,75	28,08
	Gewichteter Durchschnitt	14.982	9,47	9,48	8,32	15,45
	Median	9.393	9,79	9,50	8,75	17,12
Rumänien	Min	10.826	13,01	9,50	7,50	0,00
	Max	63.026	17,08	10,25	8,25	9,80
	Gewichteter Durchschnitt	29.133	15,37	9,90	7,90	4,63
	Median	21.040	15,95	9,75	7,75	2,85
Russland	Min	21.272	25,56	12,50	11,00	3,55
	Max	167.945	38,69	13,75	12,25	18,54
	Gewichteter Durchschnitt	71.463	33,32	13,33	11,83	11,22
	Median	25.173	35,71	13,75	12,25	11,57
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	5.062	7,06	8,55	8,05	0,00
	Max	15.845	14,95	8,70	8,35	36,11
	Gewichteter Durchschnitt	11.102	10,90	8,63	8,18	19,62
	Median	12.397	10,70	8,65	8,15	22,76

In der folgenden Tabelle werden, nach Segmenten zusammengefasst, jene zahlungsmittelgenerierenden Einheiten dargestellt, bei denen der Werthaltigkeitstest im Geschäftsjahr 2015/16 zu einer Abschreibung des Firmenwerts führte.

Werte in TEUR	Russland	Rumänien	Polen	Tschechien	Slowakei	Ungarn	Sonstige	30.4.2016 Summe
Erzielbarer Betrag wertgeminderter zahlungsmittelgenerierender Einheiten	870.547	296.798	107.720	252.791	16.251	199.960	69.290	1.813.357
Firmenwert	89.477	20.826	1.457	22.370	699	5.419	5.451	145.699
Immobilienvermögen	954.538	315.310	110.000	268.200	16.900	207.000	71.328	1.943.276
Passive latente Steuern	-158.130	-32.709	-3.460	-25.301	-797	-10.340	-3.066	-233.803
Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	885.885	303.427	107.997	265.269	16.802	202.079	73.713	1.855.172
Wertminderung	-15.338	-6.629	-277	-12.478	-551	-2.119	-4.423	-41.815
Davon ergebniswirksam im Gewinn oder Verlust erfasst	-14.828	-6.629	-277	-12.478	-551	-2.119	-4.410	-41.292
Davon als Differenz aus der Währungsumrechnung im sonstigen Ergebnis erfasst	-510	0	0	0	0	0	-13	-523

In Bezug auf Russland im Allgemeinen und in Bezug auf das Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* im Speziellen ist die IMMOFINANZ einem nennenswerten Konzentrationsrisiko ausgesetzt (siehe 4.1.4). Der diesbezügliche Firmenwert wurde im Geschäftsjahr 2015/16 um EUR 6,3 Mio. abgeschrieben.

Für die anderen firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten ergab der Wertminderungstest zum 30. April 2016 keinen Wertminderungsbedarf.

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen“ (siehe 5.7.2) erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind zum einen durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios bedingt; zum anderen wurde im Unterschied zum vorangegangenen Geschäftsjahr davon ausgegangen, dass auch bei Share Deals 50% der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern schlagend werden. Diese evidenzbasierte Schätzungsänderung in Bezug auf die Preisfindung in hypothetischen Transaktionen zur Veräußerung von Immobilien in Objektgesellschaften (corporate wrappers) führte zu um EUR 30,9 Mio. höheren Firmenwertabschreibungen. 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 Prikope* in der Prager Innenstadt.

Die IMMOKRON Immobiliengesellschaft m.b.H. mit Sitz in Wien hat im Geschäftsjahr 2015/16 ihre beiden Fachmarktzentren in *Gmünd und Korneuburg* an die IMMOFINANZ veräußert (siehe 7.4.1) und übt seither keine operative Geschäftstätigkeit mehr aus.

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. Darüber hinaus bestehen zum Teil Finanzierungsverpflichtungen für budgetierte projektspezifische Kosten der Gemeinschaftsunternehmen.

Bezüglich der im Geschäftsjahr 2015/16 mit dem Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MBP SARL durchgeführten Upstream-Transaktion siehe 2.3 und 7.4.1.

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an der Caterata Limited, an der Residea Limited, CFE Immobilienentwicklungs GmbH und an der Phelma Investments Limited (siehe 7.4.1) veräußert.

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. Details zu den Ergebnisanteilen und den sonstigen Anpassungen (aus Wertminderungen) bei der HEPP III Luxembourg MBP SARL siehe 7.4.1.

	NP Invest- ments a.s.	HEPP III Luxembourg MBP SARL	IMMOKRON Immobilien- betriebs- gesellschaft m.b.H.	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016
Langfristiges Vermögen	77.489	0	0	26.253	103.742
Davon Immobilienvermögen	75.100	0	0	22.123	97.223
Kurzfristiges Vermögen	341	70	30.633	9.425	40.469
Davon liquide Mittel	79	70	2.123	408	2.680
Langfristige Verbindlichkeiten	47.663	0	6.858	28.554	83.075
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	42.332	0	0	4.553	46.885
Kurzfristige Verbindlichkeiten	45.850	0	1.385	9.430	56.665
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	628	0	12	509	1.149
Eigenkapital	-15.683	70	22.390	-2.306	4.471
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-7.841	35	17.913	-3.218	6.889
Sonstige Anpassungen	7.841	-35	-83	8.633	16.356
Buchwert zum 30. April 2016	0	0	17.830	5.415	23.245
	2015/16	2015/16	2015/16	2015/16	2015/16
Mieterlöse	1.140	2.837	121	1.714	5.812
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	167	1.982	-6	0	2.143
Umsatzerlöse	1.307	4.819	115	1.716	7.957
Periodenergebnis	7.980	59.546	145	1.375	69.046
Davon Zinserträge	0	1.404	640	99	2.143
Davon Zinsaufwand	-5.744	-4.438	-208	-2.057	-12.447
Davon Ertragsteuern	-2.204	694	-183	1.874	181
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	7.980	59.546	145	1.375	69.046
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	128	29.773	116	2.492	32.509
Sonstige Anpassungen	3.862	-29.773	0	-4.521	-30.432
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	3.990	0	116	-2.029	2.077
Sonstiges Ergebnis	-257	4.390	0	-26	4.107
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-257	4.390	0	-26	4.107
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgs- neutralen Veränderung des sonstigen Ergebnis	-128	0	0	-6	-134
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten aus dem sonstigen Ergebnis	0	2.195	0	7	2.202
Gesamtperiodenergebnis	7.723	63.936	145	1.349	73.153
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	7.723	63.936	145	1.349	73.153
Anteil der IMMOFINANZ am Gesamtperiodenergebnis	3.862	2.195	116	-2.027	4.146
Erhaltene Dividende	0	0	0	0	0

Werte in TEUR	NP Invest-	HEPP III	IMMOKRON	Sonstige	Summe
	ments a.s.	Luxembourg	Immobilien-		
	30.4.2015	MBP SARL	betriebs-	30.4.2015	30.4.2015
		30.4.2015	gesellschaft		
			m.b.H.		
Langfristiges Vermögen	59.886	180.974	28.070	45.426	314.356
Davon Immobilienvermögen	58.270	171.280	7.300	28.135	264.985
Kurzfristiges Vermögen	190	9.840	4.367	10.825	25.222
Davon liquide Mittel	64	8.355	4.302	6.265	18.986
Langfristige Verbindlichkeiten	1.678	127.026	3.058	45.163	176.925
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	117.257	1.961	27.953	147.171
Kurzfristige Verbindlichkeiten	81.803	126.390	7.134	16.519	231.846
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	22.586	8.222	232	149	31.189
Eigenkapital	-23.405	-62.602	22.245	-5.431	-69.193
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	-11.703	-31.301	17.796	-4.261	-29.469
Sonstige Anpassungen	11.703	31.301	-82	9.908	52.830
Buchwert zum 30. April 2015	0	0	17.714	5.647	23.361
	2014/15	2014/15	2014/15	2014/15	2014/15
Mieterlöse	1.047	13.030	642	1.709	16.428
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	151	7.997	117	1	8.266
Umsatzerlöse	1.199	21.027	759	1.709	24.694
Periodenergebnis	-6.816	-35.447	933	-6.297	-47.627
Davon Abschreibungen	-10	0	0	0	-10
Davon Zinserträge	0	19	567	143	729
Davon Zinsaufwand	-5.589	-12.244	-76	-1.845	-19.754
Davon Ertragsteuern	-8	1.262	-395	-1.852	-993
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-6.816	-35.447	933	-6.297	-47.627
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	-3.408	-17.724	746	-3.412	-23.798
Sonstige Anpassungen	0	0	0	-1.088	-1.088
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-3.408	-17.724	746	-4.500	-24.886
Sonstiges Ergebnis	-50	-1.332	0	1.629	247
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-50	-1.332	0	1.629	247
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnis	-25	-666	0	-217	-908
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten aus dem sonstigen Ergebnis	0	0	0	1.627	1.627
Sonstige Anpassungen	0	0	0	290	290
Gesamtperiodenergebnis	-6.866	-36.779	933	-4.668	-47.380
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-6.866	-36.779	933	-4.668	-47.380
Anteil der IMMOFINANZ am Gesamtperiodenergebnis	-3.433	-18.390	746	-2.002	-23.079
Erhaltene Dividende	0	0	0	0	0

In den sonstigen Anpassungen der Periodenergebnisse im Geschäftsjahr 2014/15 ist eine Wertminderung der Beteiligung an der Residea Limited i.H.v. EUR 1,1 Mio. enthalten.

4.4.2 ANTEILE AN ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN

Die bedeutendsten assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ sind die BUWOG Gruppe und die Bulreal EAD.

Die BUWOG Gruppe mit Sitz in Wien ist ein Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich (über 52.000 Wohnungen) auf dem deutschen und österreichischen Markt. Die Aktien der BUWOG AG notieren an den Börsen Wien, Frankfurt und Warschau.

Die Bulreal EAD mit Sitz in Sofia hält in Sofia mit dem Einkaufszentrum *Stokov Bazaar Iliyanci* eine Immobilie der Assetklasse Einzelhandel.

Die von der IMMOFINANZ gehaltene Beteiligung an der BUWOG Gruppe wurde seit dem im Geschäftsjahr 2013/14 durchgeführten Spin-off sukzessive abgebaut. Zum 30. April 2016 hält die IMMOFINANZ noch 28,61% (30.4.2015: 48,99%) an der BUWOG Gruppe. Die BUWOG Gruppe wird seit dem Spin-off als assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen. Durch den im Zeitpunkt des Spin-offs zwischen der BUWOG Gruppe und der IMMOFINANZ abgeschlossenen Entherrschungsvertrag sind die von der IMMOFINANZ gehaltenen Anteile an der BUWOG Gruppe mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Die IMMOFINANZ kann über die von ihr zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder auf die BUWOG Gruppe einen maßgeblichen Einfluss im Sinne des IAS 28 ausüben (siehe auch 7.6).

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ ihren Anteil an der BUWOG Gruppe um eine Beteiligungsquote i.H.v. 20,38% verringert. Unterjährig wurden zweimal im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens insgesamt 18,5 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG bei institutionellen Investoren platziert; das Veräußerungsergebnis betrug dabei insgesamt EUR 18,1 Mio. Weitere rund 1,8 Mio. Stück Aktien an der BUWOG AG dienten als Lieferaktien im Rahmen der incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG. Für 44.642 Stück Aktien an der BUWOG AG wurde das Umtauschrecht aus den nach der incentivierten Rückführung verbliebenen Stücken der Umtauschanleihe ausgeübt.

Die BUWOG Gruppe wird auf der Basis von Konzern(zwischen)abschlüssen einbezogen, die nicht mehr als drei Monate vor dem jeweiligen Bilanzstichtag der IMMOFINANZ liegen. Bedeutende Geschäftsvorfälle und Ereignisse der BUWOG Gruppe, die zwischenzeitlich eintreten, werden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden daher seitens der IMMOFINANZ neben der Ausschüttung anteilige Periodenergebnisse der BUWOG Gruppe für den 12-Monats-Zeitraum 1. Februar 2015 bis 31. Jänner 2016 (2014/15: 9-Monats-Zeitraum: 1. Mai 2014 bis 31. Jänner 2015) erfasst, die um die Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der Kaufpreisallokation korrigiert worden sind.

Im Berichtszeitraum wurden Anteile an der TriGránit Holding Ltd. und an der TriGránit Centrum a.s. sowie an drei weiteren sonstigen assoziierten Unternehmen verkauft. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind daher Abgangsergebnisse i.H.v. EUR -7,6 Mio. enthalten. Davon entfallen EUR -7,3 Mio. auf das Recycling von sonstigen Ergebnissen (aus Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung) der TriGránit Holding Ltd. und TriGránit Centrum a.s.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen 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. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der BUWOG Gruppe ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilerwerbs aufgedeckt worden sind, i.H.v. EUR -1,0 Mio. (2014/15: EUR -3,3 Mio.) enthalten.

	BUWOG Gruppe ¹	Bulreal EAD	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016	30.4.2016
Langfristiges Vermögen	3.896.935	37.436	40.120	3.974.491
Davon Immobilienvermögen	3.818.364	29.900	24.700	3.872.964
Kurzfristiges Vermögen	509.121	3.209	12.577	524.907
Davon Immobilienvorräte	271.622	0	0	271.622
Langfristige Verbindlichkeiten	2.346.697	10.675	44.088	2.401.460
Kurzfristige Verbindlichkeiten	437.784	17.452	12.132	467.368
Eigenkapital	1.621.575	12.518	-3.523	1.630.570
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	11.712	0	0	11.712
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.609.863	12.518	-3.523	1.618.858
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	460.653	6.134	-1.962	464.825
Firmenwerte	0	6.320	1.072	7.392
Sonstige Anpassungen	443	-6.164	4.362	-1.359
Buchwert zum 30. April 2016	461.096	6.290	3.472	470.858
Veränderung nicht erfasster Verluste in der Berichtsperiode	0	0	3.600	3.600
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 30. April 2016	0	0	-2.408	-2.408
	2015/16	2015/16	2015/16	2015/16
Mieterlöse	201.306	7.561	3.005	211.872
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	107.423	586	27.248	135.257
Umsatzerlöse	308.729	8.146	30.254	347.129
Periodenergebnis	200.864	-36.992	-49	163.823
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.279	0	0	2.279
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	198.585	-36.992	-49	161.544
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	90.506	-18.126	700	73.080
Sonstige Anpassungen	-973	-2.315	72	-3.216
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	89.533	-20.441	772	69.864
Sonstiges Ergebnis	-923	0	-23	-946
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-923	0	-23	-946
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnis	-452	0	-15	-467
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten aus dem sonstigen Ergebnis	0	0	7.264	7.264
Gesamtperiodenergebnis	199.941	-36.992	-71	162.878
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.279	0	0	2.279
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	197.662	-36.992	-71	160.599
Anteil der IMMOFINANZ am Gesamtperiodenergebnis	89.081	-20.441	8.021	76.661
Erhaltene Dividende	26.598	0	3.010	29.608

¹ Die für die BUWOG Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernzwischenabschluss der BUWOG Gruppe zum 31. Jänner 2016. Für die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung wurde das 4. Quartal des Geschäftsjahres 2014/15 ergänzt.

Das negative Periodenergebnis der Bulreal EAD ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr 2015/16 vorgenommene Abwertung ihres Immobilienvermögens zurückzuführen.

	BUWOG Gruppe ¹	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	30.4.2015	30.4.2015	30.4.2015	30.4.2015	30.4.2015
Langfristiges Vermögen	3.695.071	889.049	76.289	83.579	4.743.988
Davon Immobilienvermögen	3.646.984	575.848	73.200	80.160	4.376.192
Kurzfristiges Vermögen	481.202	56.710	2.749	27.642	568.303
Davon Immobilienvorräte	133.649	0	0	0	133.649
Langfristige Verbindlichkeiten	2.308.887	520.569	11.396	98.146	2.938.998
Kurzfristige Verbindlichkeiten	380.483	282.026	18.130	12.754	693.393
Eigenkapital	1.486.903	143.164	49.512	321	1.679.900
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	7.900	16.836	0	0	24.736
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	1.479.003	126.328	49.512	321	1.655.164
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	724.572	31.582	24.260	-2.778	777.636
Firmenwerte	0	351.881	6.320	2.868	361.069
Sonstige Anpassungen	2.758	-368.384	-3.849	7.291	-362.184
Buchwert zum 30. April 2015	727.330	15.079	26.731	7.381	776.521
Veränderung nicht erfasster Verluste in der Berichtsperiode	0	0	0	-1.278	-1.278
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 30. April 2015	0	0	0	-6.009	-6.009
	2014/15	2014/15	2014/15	2014/15	2014/15
Mieterlöse	134.859	32.282	8.000	5.154	180.295
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	79.326	18.834	738	24.420	123.318
Umsatzerlöse	214.185	51.116	8.738	29.574	303.613
Periodenergebnis	3.324	-4.319	1.853	2.561	3.419
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-40	7.644	0	0	7.604
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	3.364	-11.963	1.853	2.561	-4.185
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	1.648	-2.991	908	788	353
Sonstige Anpassungen	13.036	-24.442	-94	596	-10.904
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	14.684	-27.433	814	1.384	-10.551
Sonstiges Ergebnis	0	-29.311	0	12	-29.299
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	0	-1.530	0	0	-1.530
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	-27.781	0	12	-27.769
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnis	0	-6.945	0	6	-6.939
Gesamtperiodenergebnis	3.324	-33.630	1.853	2.573	-25.880
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	-40	6.114	0	0	6.074
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	3.364	-39.744	1.853	2.573	-31.954
Anteil der IMMOFINANZ am Gesamtperiodenergebnis	14.684	-34.379	814	1.390	-17.491
Erhaltene Dividende	33.677	0	0	0	33.677

¹ Die für die BUWOG Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernzwischenabschluss der BUWOG Gruppe zum 31. Jänner 2015.

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 bewertet.

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

Werte in TEUR	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	21.839	21.609	230	0	33.094	33.094	0	0
Übrige	24.792	21.941	2.851	0	24.559	23.985	574	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.631	43.550	3.081	0	57.653	57.079	574	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	9.893	71	7.618	2.204	57.072	9.448	2	47.622
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	45.980	9.707	34.163	2.110	90.294	34.799	46.381	9.114
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	55.873	9.778	41.781	4.314	147.366	44.247	46.383	56.736
Liquide Mittel gesperrt	135.823	9.449	95.474	30.900	215.981	42.929	108.353	64.699
Finanzierungen	20.701	2.985	1.908	15.808	33.731	0	12.005	21.726
Hausverwaltung	5.211	5.146	19	46	2.163	2.071	41	51
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	4.668	4.668	0	0	24.943	24.943	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	44.894	7.229	37.665	0	7.057	1.223	4.667	1.167
Übrige	36.060	24.416	10.927	717	42.229	28.507	9.503	4.219
Summe sonstige finanzielle Forderungen	247.357	53.893	145.993	47.471	326.104	99.673	134.569	91.862
Finanzamt	82.506	79.647	1.390	1.469	94.435	44.298	47.434	2.703
Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen	82.506	79.647	1.390	1.469	94.435	44.298	47.434	2.703
Summe	432.367	186.868	192.245	53.254	625.558	245.297	228.960	151.301

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen, verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen sowie den Saldo eines Treuhandkontos bei der Aviso Zeta AG.

Die folgende Aufstellung zeigt eine Altersstrukturanalyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag überfällig, aber nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag einzeln wertberichtigt sind:

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2015/16
Werte in TEUR	Buchwert 30.4.2016	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wert- berichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.631	35.335	5.364	48.892	-42.960
Finanzierungsforderungen	76.574	181.483	313	15.569	-120.791
Kredite und sonstige Forderungen	226.656	221.080	520	20.767	-15.711
Summe	349.861	437.898	6.197	85.228	-179.462

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 30.4.2016	Überfällig bis 3 Monate ¹	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.364	3.650	829	189	696
Finanzierungsforderungen	313	0	0	0	313
Kredite und sonstige Forderungen	520	4	17	2	497
Summe	6.197	3.654	846	191	1.506

¹ Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2014/15
Werte in TEUR	Buchwert 30.4.2015	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wert- berichtigung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.653	40.399	6.684	54.773	-44.203
Finanzierungsforderungen	181.097	332.661	7.777	15.787	-175.128
Kredite und sonstige Forderungen	292.373	287.085	739	21.972	-17.423
Summe	531.123	660.145	15.200	92.532	-236.754

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Forderungen					
Werte in TEUR	Buchwert 30.4.2015	Überfällig bis 3 Monate ¹	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.684	5.901	704	54	25
Finanzierungsforderungen	7.777	0	11	4.545	3.221
Kredite und sonstige Forderungen	739	130	2	72	535
Summe	15.200	6.031	717	4.671	3.781

¹ Die Spalte „überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

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

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

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden im Geschäftsjahr 2015/16 neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden ergebniswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen i.H.v. EUR -22,9 Mio. (2014/15: EUR -25,5 Mio.) erfasst.

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	2015/16	2014/15
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-17.975	-14.875
Finanzierungsforderungen (siehe 5.9)	-5.477	-10.618
Kredite und sonstige Forderungen	517	-31
Summe Veränderung Wertberichtigungen	-22.935	-25.524

Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen bestehen großteils gegenüber Objektgesellschaften. 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 Objektgesellschaft abhängig. Die Wertminderungen sind somit in aller Regel durch sinkende Nettovermögenswerte bedingt.

4.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile und sonstige Wertpapiere.

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

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2015
Sonstige Wertpapiere	5.705	20.677
Immobilienfondsanteile	8.405	66.068
Derivative Finanzinstrumente	0	576
Summe	14.110	87.321

Die deutliche Verminderung der Immobilienfondsanteile ist auf die Entscheidung des Vorstands zurückzuführen, wesentliche Teile der Immobilienfonds innerhalb der nächsten 12 Monate zu veräußern. Der Ausweis erfolgt daher zum 30. April 2016 unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (siehe 4.8). 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 30. April 2016 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	30.4.2016		30.4.2015	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	8.337	454.112	8.373	528.288
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	13.033	74.755	12.100	113.194
Summe	21.370	528.867	20.473	641.482
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	16.303	16.964	24.302	19.187
Finanzverbindlichkeiten	1.746	24.513	12.979	69.870
Summe	18.049	41.477	37.281	89.057
Steuerliche Verlustvorträge	1.023.723	0	1.086.818	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	952.663	0	978.292
Aktive/Passive latente Steuer	1.063.142	1.523.007	1.144.572	1.708.831
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-1.056.836	-1.056.836	-1.135.970	-1.135.970
Saldierte aktive und passive latente Steuern	6.306	466.171	8.602	572.861

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, der kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 ist, resultieren, 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 des 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 535,1 Mio. (2014/15: EUR 795,6 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 4,4 Mio. (2014/15: EUR 7,6 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 2.159,4 Mio. (2014/15: EUR 1.798,4 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Sie sind teilweise unverfallbar und teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten 5-10 Jahre. Etwaige Verlustvortragsgrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i.H.v. EUR 132,1 Mio. (30.4.2015: EUR 172,0 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 IMMOFINANZ AG sowie sämtlicher österreichischen Konzerngesellschaften beträgt 25%. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 2015/16	Anwendbarer Steuersatz 2014/15
Deutschland ¹	15,83%–32,45%	15,83%–32,45%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	19,00%	19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland	20,00%	20,00%
Slowakei	22,00%	22,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ungarn ²	10,00%–19,00%	10,00%–19,00%
Übrige - Nicht Kernländer	10,00%–35,00%	10,00%–35,00%

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

² Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Umsatz des Unternehmens).

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 oder, wenn der Verkauf ein zustimmungspflichtiges Geschäft ist, auch einen Aufsichtsratsbeschluss 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 bspw. aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden können, erfolgt 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	Logistik-portfolio	EMPARK	Sonstige	Buchwert zum 30.4.2016	Buchwert zum 30.4.2015
Immobilienvermögen	29.159	147.700	48.022	224.881	251.759
In Bau befindliches Immobilienvermögen	25.035	0	0	25.035	0
Sonstige Sachanlagen	0	0	0	0	1.158
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	0	7.549
Latente Steuererstattungsansprüche	0	1.792	0	1.792	2.725
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	3.966	5.317	43.527	52.810	1.128
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	11.500	11.500	0
Liquide Mittel	548	6.253	339	7.140	2.171
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	58.708	161.062	103.388	323.158	266.490
Finanzverbindlichkeiten	0	118.864	45.539	164.403	50.969
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.359	6.948	1.529	14.836	3.182
Rückstellungen	7	774	111	892	0
Latente Steuerschulden	0	55	4.204	4.259	13.063
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	6.366	126.641	51.383	184.390	67.214

Seit dem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 6. August 2015 wird das von der IMMOFINANZ gehaltene Logistikportfolio als aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.5) ausgewiesen. Die Verkaufsverträge wurden bereits am 31. Oktober 2015 abgeschlossen. Für einen Großteil der Vermögenswerte und Schulden des Logistikportfolios erfolgte das Closing (und damit die Endkonsolidierung) bereits zum 1. Februar 2016. Zum 30. April 2016 werden aus dem Logistikportfolio noch die Vermögenswerte und Schulden für eine Bestandsimmobilie in Polen sowie für zwei Projektentwicklungen in Hamburg und Bukarest, ausgewiesen. Die beiden Projektentwicklungen werden im Wege eines Share Deals veräußert werden, wohingegen der Verkauf der polnischen Bestandsimmobilie als Asset Deal abgewickelt wird. Das Closing für diese Vermögenswerte und Schulden soll bis längstens 15. Oktober 2016 erfolgen.

Gemäß Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 27. April 2016 werden die Vermögenswerte und Schulden des polnischen EMPARK Mokotów Business Park als Veräußerungsgruppe eingestuft. Mit der Suche nach einem Käufer wurde aktiv begonnen. Die Veräußerung soll im Rahmen eines Share Deals erfolgen.

Mit Vorstandsbeschluss vom 4. Mai 2015 wurde ein Portfolio an türkischen Grundstücksreserven aus dem Segment Sonstige Nicht-Kernländer in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und zur Veräußerung bestimmten Verbindlichkeiten umgegliedert. Die Veräußerung soll im Rahmen eines Share Deals stattfinden. Anlässlich der Umklassifizierung als zur Veräußerung gehalten wurde eine Wertminderung des Firmenwertes i.H.v. EUR 1,4 Mio. erfasst.

Weiters werden zum 30. April 2016 in den übrigen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten noch drei österreichische und eine bulgarische Immobilie sowie die Anteile an sieben Immobilienfonds mit einem beizulegenden Zeitwert von EUR 11,5 Mio. dargestellt.

Sämtliche zum 30. April 2015 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden wurden im Geschäftsjahr 2015/16 veräußert. Die wesentlichste Transaktion betraf den mit Wirkung zum 30. Juni 2015 im Wege eines Share Deals realisierten Verkauf der Anteile an der City Box. Die City Box ist der zweitgrößte niederländische Selfstorage-Anbieter. Ihr Immobilienvermögen setzte sich aus 23 Objekten der (ehemaligen) Assetklasse Logistik zusammen und war im Segment Sonstige Nicht-Kernländer ausgewiesen. Die anderen zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte wurden in den ersten beiden Quartalen des Geschäftsjahres 2015/16 als Asset Deals abgewickelt.

Am 30. November 2015 bzw. am 8. Dezember 2015 fanden des Weiteren die Closings für den Verkauf der assoziierten Unternehmen TriGránit Centrum a.s und TriGránit Holding Ltd. statt (siehe 4.4.2). Sie waren zum Stichtag 31. Oktober 2015 als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft worden. Die TriGránit Holding ist mit ihren Tochterunternehmen vorrangig in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien in Zentral- und Osteuropa sowie Russland tätig. Der Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Einzelhandel und Büro.

Die Entscheidung zur Veräußerung der City Box sowie die Verkäufe der Beteiligungen TriGránit Holding Ltd. und TriGránit Centrum a.s. sind der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ und der Bereinigung der Beteiligungsstruktur um nicht strategische Minderheitsbeteiligungen geschuldet.

4.9 IMMOBILIENVORRÄTE

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

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m² ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte. 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.

Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2015
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	99.785	41.971
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	12.341	106.060
Summe	112.126	148.031

Es wurden Wertaufholungen i.H.v. EUR 1,5 Mio. (2014/15: EUR 1,7 Mio.) insbesondere aufgrund einer verbesserten Vermarktungssituation in Polen und Rumänien vorgenommen. Ferner wurden Wertminderungen i.H.v. EUR 24,4 Mio. (2014/15: EUR 4,3 Mio.) vorgenommen, die i.H.v. EUR 22,2 Mio. (2014/15: EUR 2,5 Mio.) das *Gerling Quartier* in Deutschland betreffen und vor allem auf sukzessive Baukostenüberschreitungen zurückzuführen sind.

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden durchschnittliche Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der IMMOFINANZ betragen im Geschäftsjahr 2015/16 rund 3,8% (2014/15: rund 3,9%). Im Geschäftsjahr 2015/16 erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf Vorratsimmobilienbestände i.H.v. EUR 3,2 Mio. (2014/15 EUR 3,8 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 30. April 2016 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 371,6 Mio. (30.4.2015: EUR 390,7 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe 4.5).

4.11 EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der IMMOFINANZ für die Jahre 2015/16 und 2014/15 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses zum 30. April 2016 abgebildet.

Das Grundkapital beträgt zum 30. April 2016 insgesamt EUR 976,0 Mio. (30.4.2015: EUR 1.114,2 Mio.) und ist in 975.955.651 (30.4.2015: 1.073.193.688) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. In der ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 wurde eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Kapitalberichtigung) und eine unmittelbar darauf folgende Kapitalherabsetzung beschlossen. Die Kapitalerhöhung diente der Umwandlung gebundener Kapitalrücklagen i.H.v. EUR 1.800,0 Mio. in Grundkapital. Durch die Kapitalherabsetzung wurden anschließend EUR 1.841,0 Mio. in ungebundene Kapitalrücklagen eingestellt. Die Kapitalherabsetzung überstieg die Kapitalerhöhung um EUR 41,0 Mio., um den anteiligen Betrag des Grundkapitals auf EUR 1,00 pro Aktie zu glätten. Die ungebundenen Kapitalrücklagen können nun zugunsten zukünftiger Ausschüttungen an die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG aufgelöst werden.

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG ist aufgrund eines Hauptversammlungsbeschlusses vom 30. September 2014 gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates, das Grundkapital der IMMOFINANZ AG um bis zu EUR 225,8 Mio. durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen.

Zum 30. April 2015 betrug der Bestand an eigenen Aktien 80.561.942 Stück. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden 26.676.546 Stück von der IMMOFINANZ zurückgekauft, 97.238.037 Stück wurden eingezogen und 451 Stück wurden zur Bedienung des Wandlungsrechts aus der Wandelanleihe 2011–2018 verwendet, wodurch sich der Bestand an eigenen Aktien zum 30. April 2016 auf 10.000.000 Stück reduzierte.

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

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

	2015/16	2014/15
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.073.193.688	1.128.952.687
Einzug eigener Aktien	-97.238.037	-55.758.999
Stand am Ende des Geschäftsjahres	975.955.651	1.073.193.688

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

Für das Geschäftsjahr 2014/15 wurde keine Bardividende ausgeschüttet. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG beabsichtigt der Hauptversammlung vom 29. September 2016 eine Basisdividende für das Geschäftsjahr 2015/16 i.H.v. EUR 0,06 je Aktie vorzuschlagen.

4.12 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr hat die IMMOFINANZ zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 528,5 Mio. aushaftend.

Werte in TEUR	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007-2017	25.718	118	25.600	0	24.425	118	24.307	0
Wandelanleihe 2011-2018	494.516	3.103	491.413	0	504.748	504.748	0	0
Summe	520.234	3.221	517.013	0	529.173	504.866	24.307	0

Die beiden Wandelanleihen berechtigen die Inhaber jeweils zur Wandlung in eine Kombination aus Aktien der IMMOFINANZ AG sowie der BUWOG AG. Diese beiden Optionen werden gesondert von der Grundsuld der Anleihe bilanziert. Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ AG oder der BUWOG AG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihe angepasst. Die letzte Anpassung erfolgte aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2015 beschlossenen Bardividende i.H.v. EUR 0,69 pro BUWOG Aktie.

In der Vergangenheit bestehende Kündigungsrechte sind bis zum Stichtag 30. April 2016 bereits ausgelaufen.

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

Infolge des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG mit Wirkung vom 26. April 2014 erfolgte gemäß den jeweiligen Emissionsbedingungen eine Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und -preise für die Wandelanleihe 2007–2017 und die Wandelanleihe 2011–2018 der IMMOFINANZ AG durch die jeweilige Berechnungsstelle. Die Inhaber haben nunmehr bei Ausübung des Wandlungsrechts neben dem Anspruch auf Lieferung von Aktien der IMMOFINANZ AG einen zusätzlichen Anspruch auf anteilige Lieferung von Aktien der BUWOG AG. Eine derartige Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und -preise führt gemäß IAS 32 dazu, dass der anlässlich der Emission in den Kapitalrücklagen erfasste Eigenkapitalanteil der Wandelanleihen zum beizulegenden Zeitwert in die sonstigen Verbindlichkeiten umzugliedern ist. Die Folgebewertung des dadurch entstehenden freistehenden Derivats erfolgt gemäß IAS 39 ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert (siehe 5.9).

Die Grundsuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Wandelanleihe 2007–2017

IMMOFINANZ hat am 19. November 2007 eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 19. November 2017 und einem Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. emittiert. Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2007–2017 mit Wirkung vom 14. Oktober 2015 angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2007–2017 mit einem Nominale i.H.v. EUR 100.000 pro Stück zur Wandlung in 12.547,05 Aktien der IMMOFINANZ AG (unverändert) und 691,44 Aktien der BUWOG AG (30.4.2015: 660,95).

Zum 30. April 2016 ist unverändert zum Vorjahr noch ein Nominale von EUR 21,4 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Zum 30. April 2016 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.14) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2007–2017 EUR 0,0 Mio. (30.4.2015: EUR 0,0 Mio.).

Wandelanleihe 2011–2018

Am 8. März 2011 hat die IMMOFINANZ eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 8. März 2018 und einem Gesamtnominale von EUR 515,1 Mio. emittiert. Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der

BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2018 mit Wirkung vom 14. Oktober 2015 erneut angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale i.H.v. EUR 4,12 pro Stück zur Wandlung in 1,1573 Aktien der IMMOFINANZ AG (unverändert) und 0,0629 Aktien der BUWOG AG (30.4.2015: 0,0606).

Am 8. März 2016 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2018. Im Zusammenhang mit dieser den Inhabern zustehenden Put-Option wurden am 8. März 2016 insgesamt Anleihen mit einem Nominale von EUR 1,3 Mio. vorzeitig rückbezahlt. Weiters wurde im Geschäftsjahr 2015/16 für 390 Stück mit einem Nominale von EUR 1.606,80 das Wandlungsrecht ausgeübt. Die IMMOFINANZ hat hierfür 451 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 25 Stück Aktien der BUWOG AG geliefert. Die Wandelanleihe 2018 hat daher zum 30. April 2016 ein aushaftendes Nominale i.H.v. EUR 507,1 Mio. (30.4.2015: EUR 508,4 Mio).

Zum 30. April 2016 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.14) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2011-2018 EUR 18,7 Mio. (30.4.2015: EUR 69,8 Mio.).

4.13 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

Werte in TEUR	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.670.316	404.382	1.534.462	731.472	2.857.890	580.624	1.479.439	797.827
Davon besichert	2.670.237	404.303	1.534.462	731.472	2.857.849	580.583	1.479.439	797.827
Davon nicht besichert	79	79	0	0	41	41	0	0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	104.030	4.310	99.720	0	727.220	627.771	99.449	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.577	445	315	817	18.763	17.275	627	861
Summe	2.775.923	409.137	1.634.497	732.289	3.603.873	1.225.670	1.579.515	798.688

Der Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen seit dem 30. April 2015 ist zum einen in der vorzeitigen Rückführung der 2014 platzierten Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG (siehe 5.9) und zum anderen im Auslaufen einer CMBS-Finanzierung (commercial mortgage-backed security) begründet. Das Nominale der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Umtauschanleihe bei Rückführung betrug EUR 374,9 Mio.; der Mittelabfluss aus der „cash option“ zur incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG betrug EUR 429,2 Mio. (exkl. Nebenkosten). Der Buchwertabgang aus der CMBS-Finanzierung betrug EUR 198,5 Mio.

Die noch ausgewiesene Verbindlichkeit aus der Begebung von Anleihen betrifft eine Unternehmensanleihe, die im Juli 2012 begeben wurde, mit einem Gesamtnominale von EUR 100,0 Mio. (30.4.2015: EUR 100,0 Mio.), einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 5,25%.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

30.4.2016	Währung	Verzinsung fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert TEUR
				Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,19%	284	258	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	0,03%	46.775	46.775	
	EUR	variabel	2,07%	1.955.243	1.955.243	
	USD	variabel	7,52%	763.332	669.413	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.671.689	2.670.316
Unternehmensanleihe	EUR	fix	5,25%	100.000	100.000	
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen					100.000	104.030
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						1.577
Gesamtsumme						2.775.923

30.4.2015	Währung	Verzinsung fix/variabel	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert TEUR
				Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,25%	284	270	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	3,49%	62.696	62.696	
	EUR	variabel	2,17%	2.050.170	2.050.170	
	USD	variabel	7,16%	827.034	737.435	
	PLN	variabel	4,53%	34.582	8.573	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					2.859.144	2.857.890
Unternehmensanleihe	EUR	fix	5,25%	100.000	100.000	
Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG	EUR	fix	1,50%	374.900	374.900	
CMBS-Finanzierung	EUR	fix	3,67%	196.934	196.934	
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen					671.834	727.220
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						18.763
Gesamtsumme						3.603.873

Im Laufe des Geschäftsjahres 2015/16 kam es bei einigen Bankfinanzierungen zum Bruch von Kreditvertragsklauseln (debt covenants). Diese betrafen vor allem Debt Service Coverage Ratios (DSCR) und Loan to Value Ratios (LTV-Ratio). Diesbezüglich wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten i.H.v. EUR 190,6 Mio. (30. April 2015: EUR 150,7 Mio.). In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag i.H.v. EUR 52,6 Mio. (30. April 2015: EUR 136,8 Mio.) von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgegliedert. Weitere EUR 49,5 Mio. (EUR 13,9 Mio.) waren ohnehin auf Grund der Kreditvertragslaufzeit bzw. vertraglich vereinbarter regulärer Tilgungen als kurzfristige Finanzverbindlichkeiten auszuweisen. Die Umgliederungen i.H.v. EUR 52,6 Mio. wurden pro Kreditvertrag unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Heilungsmöglichkeiten und der Vorschriften zum Fristigkeitausweis gemäß IAS 1 ermittelt. In den meisten Kreditverträgen, wo es zu Brüchen von Kreditvertragsklauseln kam, sind Heilungsmöglichkeiten vertraglich definiert, welche seitens der Kreditnehmerin ausgeübt werden können.

Bei Finanzierungen mit einem Volumen von EUR 824,1 Mio. wurden Kreditvertragsklauseln betreffend Finanzkennzahlen (financial covenants) abgeändert bzw. deren fortlaufende Prüfung ausgesetzt. Im Detail ging es dabei um eine Konzernfinanzierung, drei Finanzierungen von Einzelhandelsimmobilien in Russland, zwei Finanzierungen von Büroimmobilien in Ungarn sowie zwei Finanzierungen von Büroimmobilien in Tschechien und der Slowakei.

Die Finanzierungen für die Einzelhandelsimmobilien in Russland enthalten marktübliche Kreditvertragsklauseln zu Cashflow-Kennzahlen und zu Bewertungskennzahlen als „financial covenants“, welche gemäß den ursprünglichen Kreditverträgen regelmäßig überprüft wurden. Die Erfüllungsprüfung der in diesen Kreditverträgen relevanten „financial covenants“ wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr aufgrund von Zusatzvereinbarungen mit

den finanzierenden Banken ausgesetzt (waiver). Mit den jeweils letztgültigen Vereinbarungen konnten Verbesserungen der Cashflow-Kennzahlen (i.d.R. DSCR) und der Bewertungskennzahlen (i.d.R. LTV-Ratio) erzielt werden. Diese Vereinbarungen beinhalten Herabsetzungen oder sogar Aussetzungen laufender Regeltilgungen. Bezüglich des volumenmäßig größten Kredits hat die SBERBANK im März 2016 gegenüber dem russischen Tochterunternehmen AO Kashirskij Dvor-Severyanin – dieses hält und betreibt das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* – einen „waiver“ abgegeben, den Kredit trotz Nichterfüllung der vereinbarten „financial covenants“ nicht fällig zu stellen. Im Werterstellungszeitraum wurde dann für diesen Kredit eine Aussetzung der Regeltilgungen für ein Jahr vereinbart. Des Weiteren besteht ein bedingtes Recht, die Regeltilgungen für ein weiteres Jahr auszusetzen.

Eine mit einem Immobilienportfolio sowie Aktien der BUWOG AG besicherte Konzernfinanzierung sieht eine regelmäßige Überprüfung von Bilanz- und Cashflow-Kennzahlen vor. Vor dem Hintergrund der beschlossenen Änderung des bisherigen Bilanzstichtags (siehe 1.3) wurde die Kennzahlenermittlung bis zur erfolgten Umstellung ausgesetzt.

Die Kreditverträge von vier Büroimmobilien (zwei davon in Ungarn, eine in Tschechien und eine in der Slowakei) wurden ursprünglich als Bestandsimmobilienfinanzierungen abgeschlossen. Bei diesen Immobilien wurden bzw. werden größere Investitionen (refurbishments) vorgenommen. Die vertraglich vereinbarten Kennzahlen wurden für die Dauer der Investitionen ausgesetzt.

4.14 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	30.4.2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30.4.2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.991	99.086	1.869	36	88.586	86.749	1.777	60
Derivative Finanzinstrumente	47.154	19.369	14.353	13.432	116.889	70.828	40.372	5.689
Hausverwaltung	2.795	2.795	0	0	4.851	4.851	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	3.870	99	262	3.509	6.379	751	3.246	2.382
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	814	793	0	21	2.631	2.557	0	74
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	24.050	22.820	21	1.209	18.456	17.136	74	1.246
Kauttionen und erhaltene Garantien	35.515	6.309	16.793	12.413	38.334	7.974	15.863	14.497
Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen	35.215	33.740	1.475	0	44.619	42.588	2.031	0
Ausbau und Sanierung	7.493	7.410	83	0	13.759	13.527	131	101
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	819	772	47	0	3.752	1.624	2.128	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	4.330	4.330	0	0	4.473	899	3.574	0
Übrige	17.073	12.575	3.357	1.141	12.146	11.183	915	48
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	179.128	111.012	36.391	31.725	266.289	173.918	68.334	24.037
Finanzamt	23.240	23.240	0	0	39.517	39.484	33	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	23.498	22.632	866	0	27.761	25.634	1.735	392
Übrige	25	2	8	15	28	2	8	18
Summe sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	46.763	45.874	874	15	67.306	65.120	1.776	410
Summe	326.882	255.972	39.134	31.776	422.181	325.787	71.887	24.507

Im Passivposten „Derivative Finanzinstrumente“ sind die Werte der als kurzfristig einzustufenden freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 i.H.v. insgesamt EUR 18,7 Mio. (30.4.2015: EUR 69,8 Mio.) enthalten (siehe 4.12). Im Posten „Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen“ sind Anzahl-

lungen im Zusammenhang mit Wohnungsverkäufen im *Gerling Quartier* i.H.v. EUR 32,4 Mio. (30.4.2015: EUR 39,4 Mio.) erhalten.

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 2015/16 wie folgt:

Werte in TEUR	2015/16
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	104.745
Zugang durch Unternehmenszusammenschlüsse (siehe 2.3)	171
Abgang infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens (siehe 2.4 und 2.5)	-976
Währungsumrechnung	-362
Zugänge	60.911
Auflösung	-16.398
Verbrauch	-88.785
Aufzinsung	2.200
Umbuchungen	-2.545
Stand am Ende des Geschäftsjahres	58.961
Davon kurzfristig	53.039
Davon langfristig	5.922

Die Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten, für Fertigstellungsleistungen nach der Übergabe von Wohnimmobilien sowie Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern (z.B. aus Abfertigungen, Prämien und nicht konsumierten Urlauben).

Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Lage der IMMOFINANZ unter Umständen ernsthaft beeinträchtigt werden könnte. Nachfolgend werden lediglich allgemeine Beschreibungen der wesentlichen Rechtsstreitigkeiten gegeben.

Der deutliche Rückgang der sonstigen Rückstellungen ist insbesondere auf die im Geschäftsjahr 2015/16 mit dem Prozessfinanzierer AdvoFin Prozessfinanzierung AG und anderen (rechtsschutzversicherten) Anlegern abgeschlossenen außergerichtlichen Vergleiche zurückzuführen. Die Anleger machten in diesen Verfahren Schadenersatzansprüche mit der Begründung geltend, dass die von den IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltungs GmbH) veröffentlichten Börseprospekte mangelhaft gewesen seien, und dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Es konnten bis zum 30. April 2016 bis auf 14 Gerichtsverfahren – im Werterhellungszeitraum reduzierte sich die Anzahl noch um weitere 8 Verfahren– durch außergerichtliche Vergleiche beendet werden. Insgesamt wurde eine Vergleichssumme von EUR 75,8 Mio. vereinbart. Der daraus resultierende Mehraufwand ist im sonstigen betrieblichen Aufwand (siehe 5.5) enthalten. Für die derzeit noch anhängigen 6 Gerichtsverfahren mit einem Streitwert von EUR 0,1 Mio. strebt die IMMOFINANZ ebenfalls den Abschluss von Vergleichen an.

Auch andere gerichtliche Verfahren von Aktionären der IMMOFINANZ gegen den Anlageberater AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr Swiss Life Select Österreich GmbH) und die im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogene Aviso Zeta AG konnten großteils

beendet werden. Die IMMOFINANZ AG und eines ihrer Tochterunternehmen sind in zahlreichen dieser Verfahren gegen den Anlageberater und die Aviso Zeta AG als Nebenintervenient beteiligt. Bislang wurden jedoch weder von Swiss Life Select Österreich GmbH noch von Aviso Zeta AG Regressansprüche gegen die beiden als Nebenintervenienten beteiligten Konzernunternehmen geltend gemacht.

Neben den zuvor beschriebenen Verfahren sind gegen die Aviso Zeta AG zum Bilanzstichtag noch insgesamt 8 Verfahren betreffend Aktien der IMMOFINANZ AG mit einem Streitwert von rund EUR 1,6 Mio bei Gericht anhängig. Die Aviso Zeta AG war zudem in weiteren 942 Verfahren (Streitwert: EUR 18,3 Mio.) beklagt, in denen die Vermittlung von anderen Wertpapieren (insbesondere Produkte von Lehman Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“ und „Real Estate Revival Garant“) gegenständlich war. Davon sind bereits 817 Verfahren beendet. Hievon wurden in Summe 814 Verfahren durch Klagsrückziehung, Klagsabweisung, Vergleiche oder ewiges Ruhen positiv beendet. Lediglich in drei Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Die im Geschäftsjahr 2015/16 von Aviso Zeta AG diesbezüglich zu leistenden Zahlungen waren durch die in vorangegangenen Geschäftsjahren gebildete Rückstellung gedeckt. Die noch anhängigen 124 Verfahren mit einem Streitwert von insgesamt rund EUR 2,1 Mio. sind derzeit überwiegend ruhend gestellt, da in einigen wenigen Verfahren nach einer zu diesem Themenkomplex ergangenen EuGH-Entscheidung die Revision beim OGH anhängig ist.

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

Die von der Aviso Zeta AG begebene Ergänzungskapital-Bankschuldverschreibung 2006–2016 war im Geschäftsjahr 2015/16 fällig. Da das Ergänzungskapital aus Sicht der Emittentin durch während der Laufzeit angefallene Nettoverluste aufgezehrt worden ist, erfolgte keine Tilgung, und die Finanzverbindlichkeiten waren auszubuchen. Trotz einer für die Emittentin positiven OGH-Entscheidung im Werterhellungszeitraum bestehen weiterhin Ungewissheiten dahingehend, wie die Nettoverlustzuweisungen zu berechnen sind. Für etwaige zukünftige Zahlungen aus diesbezüglichen Rechtsstreitigkeiten (oder Vergleichen) wurde durch eine Rückstellungsbildung entsprechend vorgesorgt (siehe 5.9). Bei der Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags wurde die OGH-Entscheidung werterhellend berücksichtigt.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i.H.v. EUR 62,5 Mio. war zum 30. April 2016 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkt.

In Bezug auf das Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, läuft ein Restitutionsverfahren, was (de facto) die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Es laufen Gespräche zur Beilegung dieses Restitutionsverfahrens.

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	2015/16	2014/15
Büro	109.432	112.298
Einzelhandel	182.388	228.826
Sonstige	22.680	44.479
Summe	314.500	385.603

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ als Leasinggeber sind als Operating-Leasingverhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierte Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprungfix anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (fit outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrages als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrages linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (i.d.R. 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 substanziiell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrages entsprechend anzuwenden.

Jene Mieterlöse, die auf die Assetklasse Logistik entfallen, aber nicht dem aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.5) zuzurechnen sind – hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bis zu deren Endkonsolidierung erwirtschafteten Mieterlöse der City Box – wurden der Assetklasse Sonstige zugeordnet. Die Veräußerung der City Box war nicht Teil des einzelnen abgestimmten Plans zur Aufgabe des Logistikportfolios (siehe 2.5). Die Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 30. April 2016 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Bis 1 Jahr	375.843	404.708
Zwischen 1 und 5 Jahren	1.093.696	1.196.061
Über 5 Jahre	855.381	778.758
Gesamt	2.324.920	2.379.527

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. Sonder-

kündigungsrechte 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 97,4 Mio. (2014/15: EUR 102,6 Mio.) übersteigen die Betriebskostenaufwendungen, weil insbesondere in einzelnen Ländern (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 93,3 Mio. (2014/15: EUR 100,8 Mio.) sind nur jene Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden. In den weiterverrechneten Betriebskosten sind auch Personalkosten (siehe 5.6) aus der Eigenverwaltung von Immobilien i.H.v. EUR 4,4 Mio. (2014/15: EUR 3,4 Mio.) enthalten. 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 aufgestellt wurden.

5.1.4 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Leerstand	-18.534	-18.831
Provisionsaufwendungen	-879	-697
Instandhaltungsaufwendungen	-26.712	-17.921
Hauseigentümergebetriebskosten	-31.496	-21.980
Immobilienmarketing	-9.026	-9.516
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-11.334	-10.657
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-4.652	-3.127
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-6.332	-5.471
Ausbaukosten	-7.061	-4.749
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-17.975	-14.875
Sonstiger Aufwand	-5.085	-7.110
Summe	-139.086	-114.934

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

Der Anstieg der Forderungsabschreibungen aus Asset Management gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr resultiert u.a. aus erhöhten Wertberichtigungen in Russland, insbesondere infolge von Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen von Mietforderungen im Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino*.

Die Hauseigentümergebetriebskosten beinhalten nicht an Mieter weiterverrechenbare Teile von Betriebskosten, die daher von der IMMOFINANZ zu tragen sind. Dies betrifft insbesondere die Grundsteuer i.H.v. EUR 10,2 Mio. (2014/15: EUR 8,8 Mio.) für sämtliche russischen Einkaufszentren sowie aufgrund vertraglicher Beschränkungen (Deckelungsvereinbarungen von Betriebskosten) nicht an Mieter weiterverrechenbare Betriebskosten.

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden für das Geschäftsjahr 2015/16 Aufwendungen für Pachtzinsen und Gebäudemieten i.H.v EUR 7,9 Mio. (2014/15: EUR 7,9 Mio.) getätigt. Davon wurden EUR 1,1 Mio. (2014/15: EUR 0,7 Mio.) in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen für angemietete Büros ausgewiesen. Die Mindestleasingzahlungen aus zum 30. April 2016 bestehenden Operating-Leasingverhältnissen stellen sich über die Laufzeit wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.4.2016	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	187.630	5.063	19.433	163.134
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	2.689	1.033	1.656	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	647	339	291	17
Summe	190.966	6.435	21.380	163.151

Werte in TEUR	30.4.2015	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	206.329	5.543	21.345	179.441
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	852	176	591	85
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	639	273	366	0
Summe	207.820	5.992	22.302	179.526

Die Operating-Leasingverträge betreffen überwiegend Pachtverträge für Grundstücke. Die durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge beträgt 25,9 Jahre (2014/15: 23,1 Jahre). Die Verträge weisen üblicherweise eine Indexierung auf bzw. erfolgt eine Anpassung der Pachten gemäß der Entwicklung der Grundstückspreise. Die Pachtverträge enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

5.2 ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Büro	63.050	5.476
Einzelhandel	31.043	7.753
Sonstige	158.070	66.852
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	252.163	80.081
abzüglich Buchwertabgänge	-252.163	-80.081
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	0	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.4)	9.358	10.950
Verkaufsprovisionen	-3.914	-1.122
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-1.658	-1.294
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-633	-339
Sonstige Aufwendungen	-490	-372
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-6.695	-3.127
Summe Neubewertungsergebnis von verkauften und zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögen (siehe 5.7.1)	-1.886	36.599
Summe	777	44.422

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 verkauften (und zur Veräußerung gehaltenen) 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	2015/16	2014/15
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	60.939	47.344
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-59.289	-39.525
Marketing für Immobilienvorräte	-452	-1.113
Maklergebühren Immobilienvorräte	-1.280	-679
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-3.082	-1.112
Wertaufholungen von Immobilienvorräten (siehe 4.9)	1.479	1.680
Wertminderung von Immobilienvorräten (siehe 4.9)	-24.384	-4.349
Abschreibung von Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	517	-31
Hauseigentümergebetriebskosten Immobilienvorräte	-2.634	-948
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-29.836	-6.552
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-8.280	-11.038
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichen Immobilienvermögen (siehe 5.7.1)	21.446	21.209
Summe	-15.020	11.438

Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen, wobei dies regelmäßig der Zeitpunkt der Übergabe ist, da zu diesem Zeitpunkt auch die Chancen und Risiken und die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergehen. Verträge über Immobilienvorräte, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden, fallen in der IMMOFINANZ gemäß den Kriterien von IFRIC 15 in aller Regel unter IAS 18. Die Erlöse werden damit zeitpunktbezogen bei Übergabe erfasst. Es wird keine Teilgewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad vorgenommen. Allfällige erhaltene Anzahlungen werden als Verbindlichkeiten (siehe 4.14) ausgewiesen.

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 8,1 Mio. (2014/15: EUR 7,6 Mio.) enthalten.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Weiterverrechnungen	864	2.168
Versicherungsvergütungen	2.446	700
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	4.236	2.079
Rückvergütung für Pönalen	1.080	1.047
Übrige	21.696	15.573
Summe	30.322	21.567

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert unter anderem aus dem Wegfall abgabenrechtlicher Verpflichtungen i.H.v. EUR 6,4 Mio. in der rumänischen Adama Gruppe aufgrund eines mit Wirkung vom 20. Juli 2015 erlassenen Steueramnestiegesetzes. Darüber hinaus sind in diesem Posten insbesondere Erträge aus vom Höchstgericht bestätigten Schadenersatzansprüchen der IMMOFINANZ gegenüber ehemaligen Organvertretern enthalten.

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Verwaltungsaufwendungen	-458	-966
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-15.864	-15.766
Pönalen	-17	-619
Steuern und Gebühren	-3.345	-2.212
Werbung	-2.098	-1.430
Weiterverrechnungen	-977	-841
Miet- und Leasingaufwendungen	-1.507	-1.050
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.021	-1.818
Gutachten	-944	-1.067
Personalaufwand (siehe 5.6)	-23.486	-23.517
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	974	-2.074
Sonstige Abschreibungen	-2.234	-3.050
Übrige	-34.425	-15.279
Summe	-86.402	-69.689

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten insbesondere Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 29,4 Mio. in Zusammenhang mit den gegen die IMMOFINANZ AG, die IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH sowie die Aviso Zeta AG vorgebrachten Anlegerklagen. Sie resultieren aus einem am 2. November 2015 geschlossenen außergerichtlichen Vergleich mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG i.H.v. rund EUR 64,8 Mio. sowie aus einem seitens der IMMOFINANZ gelegten und von Rechtsschutzversicherungen und Anlegernanwälten empfohlenen Vergleichsangebot i.H.v. rund EUR 11,0 Mio. zur Beendigung weiterer 1.230 Verfahren.

5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

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

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Löhne	-1.845	-3.006
Gehälter	-36.730	-34.344
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne	-230	-231
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne	-777	-345
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-8.666	-7.995
Sonstige Personalaufwendungen	-1.719	-2.094
Summe	-49.967	-48.015

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

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Ergebnis aus Asset Management	15.738	14.094
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.658	1.294
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	8.051	7.601
Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.486	23.517
Summe fortgeführter Geschäftsbereich	48.933	46.506
Summe aufgegebenen Geschäftsbereich	1.034	1.509
Summe Personalaufwand	49.967	48.015

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:

	2015/16	2014/15
Angestellte	740	767
Arbeiter	12	19
Summe fortgeführter Geschäftsbereich	752	786
Angestellte	16	18
Arbeiter	0	0
Summe aufgegebenen Geschäftsbereich	16	18
Gesamt	768	804

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			2015/16
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	-95.287	-449.756	-545.043	255.919	155.362	411.281	-133.762
In Bau befindliches Immobilienvermögen	58.727	-37.620	21.107	299	40	339	21.446
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	17.537	-20.929	-3.392	1.298	208	1.506	-1.886
Summe	-19.023	-508.305	-527.328	257.516	155.610	413.126	-114.202

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			2014/15
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Neubewertung Summe
Immobilienvermögen	-35.210	-282.066	-317.274	164.492	59.859	224.351	-92.923
In Bau befindliches Immobilienvermögen	54.139	-33.037	21.102	68	38	107	21.209
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	40.744	-4.145	36.599	0	0	0	36.599
Summe	59.673	-319.248	-259.573	164.560	59.897	224.458	-35.115

5.7.2 FIRMENWERTABSCHREIBUNGEN, NEGATIVE UNTERSCHIEDSBETRÄGE UND ERGEBNISEFFEKTE AUS KAUFPREISANPASSUNGEN

In diesem Posten sind Wertminderungen von Firmenwerten (siehe 4.3.2), ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb von Tochterunternehmen zu einem Preis unter Marktwert (siehe 2.2.2) sowie Ergebniseffekte aus bedingten Kaufpreiszahlungen enthalten.

Die Bewertung von offenen Kaufpreisverbindlichkeiten aus „earn outs“ basiert regelmäßig auf aktuellen Expertenschätzungen der bewertungsrelevanten Parameter und auf den Einschätzungen aktueller Entwicklungen.

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Wertminderung von Firmenwerten (siehe 4.3.2)	-41.292	-16.799
Kaufpreisanpassungen	1.647	176
Ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge (siehe 2.3)	3.649	-256
Summe	-35.996	-16.879

5.8 ERGEBNISANTEILE AUS NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2015/16
Anteil am Periodenergebnis	32.509	73.080	105.589
Sonstige Anpassung	-30.432	-3.216	-33.648
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-2.202	-7.264	-9.466
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligungen	-451	17.734	17.283
Summe	-576	80.334	79.758

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2014/15
Anteil am Periodenergebnis	-23.798	353	-23.445
Sonstige Anpassung	-1.088	-10.904	-11.992
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	-1.627	0	-1.627
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligungen	-550	0	-550
Summe	-27.063	-10.551	-37.614

Im Geschäftsjahr 2015/16 sind im Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligungen insgesamt Gewinne i.H.v. EUR 18,1 Mio aus der Veräußerung von Aktien der BUWOG AG im Wege von beschleunigten Bookbuilding-Verfahren enthalten (siehe 4.4.2).

Für zusammengefasste Finanzinvestitionen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.4.

5.9 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-155.643	-171.632
Für finanzielle Verbindlichkeiten FL@FV/P&L	-2.195	-308
Für derivative Finanzinstrumente	-14.297	-17.452
Summe Finanzierungsaufwand	-172.135	-189.392
Für finanzielle Forderungen L&R und AFS	13.248	18.527
Für finanzielle Forderungen FA@FV/P&L	0	6.562
Für derivative Finanzinstrumente	57	72
Summe Finanzierungsertrag	13.305	25.161
Wechselkursveränderungen	-222.282	-268.567
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	57.637	10.443
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option)	-70.184	-87.768
Ausschüttungen	283	3.656
Forderungsabschreibungen (siehe 4.5)	-5.477	-10.618
Sonstiges Finanzergebnis	-17.741	-84.287
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)	79.758	-37.614
Summe	-319.095	-554.699

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)

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

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

Die Wechselkursveränderungen resultieren hauptsächlich aus der Bewertung von Krediten in US-Dollar sowie Konzernfinanzierungen russischer Tochterunternehmen in Euro.

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

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente	42.519	-11.243
Erträge aus der Ausbuchung bzw. der ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts von Finanzverbindlichkeiten (aus Schätzungsänderungen der Cashflows)	33.068	35.061
Wertminderung von Finanzinstrumenten AFS	-2.808	-8.982
Reklassifizierung von AFS-Rücklagen aus Immobilienfondsanteilen	0	-3.951
Übrige	-15.142	-442
Summe	57.637	10.443

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

Vom Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente entfallen EUR 51,6 Mio. (2014/15: EUR -10,4 Mio.) auf das freistehende Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018, die restlichen EUR -9,1 Mio. (2014/15: EUR: -0,8 Mio.) auf sonstige Derivate (Zins-Swaps und FX Forwards). Die Wertminderungen von AFS-Finanzinstrumenten resultieren im Wesentlichen aus Immobilienfondsanteilen.

Das übrige sonstige Finanzergebnis umfasst im Geschäftsjahr 2015/16 im Wesentlichen die Nebenkosten im Zusammenhang mit der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG sowie die Rückstellungsbildung für ungewisse Verbindlichkeiten aus den Ergänzungskapital-Bankschuldverschreibungen der Aviso Zeta AG.

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

Das im sonstigen Finanzergebnis enthaltene Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (Fair-Value-Option) setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen (siehe 7.1.2)	-36.246	-38.627
Bewertungsergebnis aus der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG (siehe 7.1.2)	-33.938	-49.301
Sonstiges	0	160
Summe	-70.184	-87.768

Das Bewertungsergebnis aus der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG entspricht dem Ergebnis aus ihrer vorzeitigen Rückführung (exkl. Nebenkosten). Es enthält auch den Buchverlust aus dem Abgang von rund 1,8 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG, die aufgrund der „share option“ zur vorzeitigen Rückführung der Umtauschanleihe zu liefern waren (siehe 4.4.2). Die vorzeitige, incentivierte Rückführung der Umtauschanleihe erfolgte auf Einladung der IMMOFINANZ, wobei der angebotene Rückführungspreis dem Umtauschpreis gemäß den Emissionsbedingungen zuzüglich einer Barprämie i.H.v. TEUR 6,5 bzw. TEUR 7,5 pro TEUR 100,0 entsprach.

5.10 STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- und in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern, 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	2015/16	2014/15
Laufende Ertragsteuern	-41.674	-34.986
Davon aus aktueller Periode	-11.264	-34.101
Davon aus vergangenen Perioden	-30.410	-885
Latente Ertragsteuern	31.662	13.952
Davon aus aktueller Periode	20.053	18.257
Davon aus Steuersatzänderungen	909	-236
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	54.510	30.842
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	-17.540	-18.193
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	-26.270	-16.718
Summe	-10.012	-21.034

Die Differenz zwischen der rechnerischen Ertragsteuerbelastung und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung gemäß Gewinn- und Verlustrechnung ist auf folgende Ursachen zurückzuführen:

Werte in TEUR	2015/16		2014/15	
Ergebnis vor Ertragsteuern	-370.655		-375.363	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	92.664	25,0%	93.841	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	-26.672	-7,2%	-16.938	-4,5%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	909	0,2%	-236	-0,1%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	-6.972	-1,9%	-3.420	-0,9%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von aktiven latenten Steuern	-81.034	-21,9%	-73.092	-19,5%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-10.247	-2,8%	-24.415	-6,5%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	39.124	10,6%	19.597	5,2%
Aperiodische Effekte	-30.277	-8,2%	-10.226	-2,7%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	1.567	0,4%	-2.310	-0,6%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	10.926	2,9%	-3.835	-1,0%
Effektivsteuerbelastung	-10.012	-2,7%	-21.034	-5,6%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.7).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugsfähigen Fremdwährungsverlusten zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag haben die Gruppenmitglieder im Falle eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Falle von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an die Gruppenträgerin; eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied unterbleibt.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagevertrag der IMMOFINANZ AG Unternehmensgruppe; sie ist ab dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

5.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschaften der IMMOFINANZ AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird. Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen.

	2015/16	2014/15
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	975.214.948	1.013.118.076
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	975.214.948	1.013.118.076
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	-387.844.000,00	-372.687.000,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	-387.844.000,00	-372.687.000,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	-0,40	-0,37
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,40	-0,37

Im Geschäftsjahr 2015/16 können sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien nur aus der Begebung der Wandelanleihe 2007–2017 und der Wandelanleihe 2011–2018 ergeben. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2015/16 keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen, da die Effekte aus der Wandelanleihe 2007–2017 sowie der Wandelanleihe 2011–2018 zu keinem höheren Verlust je Aktie führten. Bei der Berechnung der Aktienzahl wurden eigene Aktien im Ausmaß von 10.000.000 Stück (2014/15: 80.561.942 Stück) berücksichtigt.

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	30.4.2016	30.4.2015
Liquide Mittel (siehe 4.10)	371.622	390.703
Von Abgangsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.8)	7.140	2.171
Liquide Mittel	378.762	392.874

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewogenen durchschnittlichen Devisenmittelkurs eine jeden Quartals der jeweiligen Landeswährung. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten Währungsdifferenzen erfasst.

In der Konzern-Geldflussrechnung des Geschäftsjahres 2015/16 sind auch die Mittelzu- und -abflüsse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.5) enthalten.

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Netto-Cashflow aus Veräußerungen des Geschäftsjahres (siehe 2.4)	88.410	39.586
Netto-Cashflow aus Veräußerungen des vorangegangenen Geschäftsjahres	1.212	12.338
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	89.622	51.924

7. Sonstige Angaben

7.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Gemäß IAS 32 und IAS 39 wird zwischen originären und derivativen Finanzinstrumenten unterschieden.

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 eingestuft 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 i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente zu einer Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen (inkl. gesperrter liquider Mittel), Immobilienfondsanteile, Derivate, kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

Aktiva	FA@FV/P&L						Buchwert 30.4.2016	Beizulegender Zeitwert 30.4.2016
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI		
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	46.631	0	0	46.631	46.631
Finanzierungsforderungen	0	0	0	76.574	0	0	76.574	76.574
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	226.656	0	82.506	309.162	309.162
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	0	349.861	0	82.506	432.367	432.367
Immobilienfondsanteile	1.864	6.541	0	0	0	0	8.405	8.405
Übrige andere Finanzinstrumente	0	0	0	5.705	0	0	5.705	5.705
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.864	6.541	0	5.705	0	0	14.110	14.110
Liquide Mittel	0	0	0	0	371.622	0	371.622	371.622
Summe Aktiva	1.864	6.541	0	355.566	371.622	82.506	818.099	818.099

Passiva	FL@FV/P&L				Buchwert 30.4.2016	Beizulegender Zeitwert 30.4.2016
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
Werte in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	520.234	0	520.234	546.575
Anleihen	0	0	104.030	0	104.030	108.251
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	2.670.316	0	2.670.316	2.653.841
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	0	1.577	0	1.577	1.577
Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.775.923	0	2.775.923	2.763.669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	100.991	0	100.991	100.991
Derivate	0	47.154	0	0	47.154	47.154
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	0	131.974	46.763	178.737	178.737
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	47.154	232.965	46.763	326.882	326.882
Summe Passiva	0	47.154	3.529.122	46.763	3.623.039	3.637.126

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

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

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

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

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

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

Aktiva	FA@FV/P&L						Buchwert 30.4.2015	Beizulegender Zeitwert 30.4.2015
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI		
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	57.653	0	0	57.653	57.653
Finanzierungsfor- forderungen	0	0	0	181.097	0	0	181.097	181.097
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	292.373	0	94.435	386.808	386.808
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	0	531.123	0	94.435	625.558	625.558
Immobilienfondsanteile	10.912	55.156	0	0	0	0	66.068	66.068
Derivate	0	0	576	0	0	0	576	576
Übrige andere Finanz- instrumente	3.522	0	0	17.155	0	0	20.677	20.677
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.434	55.156	576	17.155	0	0	87.321	87.321
Liquide Mittel	0	0	0	0	390.703	0	390.703	390.703
Summe Aktiva	14.434	55.156	576	548.278	390.703	94.435	1.103.582	1.103.582

Passiva	FL@FV/P&L				Buchwert 30.4.2015	Beizulegender Zeitwert 30.4.2015
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
Werte in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	529.173	0	529.173	538.844
Anleihen		424.987	302.233	0	727.220	733.632
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0	2.857.890	0	2.857.890	2.857.934
Übrige Finanzverbindlichkeiten		0	18.763	0	18.763	18.763
Finanzverbindlichkeiten	424.987	0	3.178.886	0	3.603.873	3.610.329
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0	88.586	0	88.586	88.586
Derivate		0	116.889	0	116.889	116.889
Übrige sonstige Verbindlichkeiten		0	149.400	67.306	216.706	216.706
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	116.889	237.986	67.306	422.181	422.181
Summe Passiva	424.987	116.889	3.946.045	67.306	4.555.227	4.571.354

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 mindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, die im vorangegangenen Geschäftsjahr unter den Anleihen enthaltene CMBS-Anleihe sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechneten sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des „debt value adjustments“ siehe 7.1.3. Der beizulegende Zeitwert der Unternehmensanleihe wird durch den Börsenkurs ermittelt und ist somit der Stufe 1 der Bemessungshierarchie nach IFRS 13 zuzuord-

nen. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2016 und den durchschnittlichen gewichteten Credit Spreads der zum Bilanzstichtag in der entsprechenden Währung eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergeben.

Diskontierungssätze	EUR	USD	2015/16 CHF
Bis 31. Oktober 2016	3,200%	3,807%	2,532%
Bis 30. April 2017	3,329%	3,807%	2,532%
Bis 30. April 2019	3,108%	4,467%	2,728%
Bis 30. April 2021	3,273%	4,905%	2,995%
Bis 30. April 2023	3,516%	5,191%	3,232%
Bis 30. April 2026	3,887%	5,443%	3,472%
Bis 30. April 2031	4,291%	5,443%	3,472%
Ab 1. Mai 2031	4,462%	5,443%	3,472%

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	30.4.2016 Buchwert	30.4.2015 Buchwert
Finanzielle Vermögenswerte		
Kredite und Forderungen	48.082	1.387
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet – Fair-Value-Option	10.693	0
Zur Veräußerung verfügbar	807	0
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	176.521	51.559
Zu Handelszwecken gehalten	2.687	261
Liquide Mittel	7.140	2.171

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	Wertminderung	Wertaufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	30.4.2016 Nettogewinn/-verlust
AFS	-15	-2.808	0	0	0	0	-2.823
Davon in der GuV erfasst	0	-2.808	0	9	0	0	-2.799
Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	-15	0	0	-9	0	0	-24
FA@FV/P&L	-36.246	0	0	0	0	-1	-36.247
Davon Fair-Value-Option	-36.246	0	0	0	0	-1	-36.247
L&R	0	-33.130	10.195	0	17	216	-22.702
FL@FV/P&L	8.581	0	0	0	0	-5.861	2.720
Davon Fair-Value-Option	-33.938	0	0	0	0	-5.686	-39.624
Davon HFT	42.519	0	0	0	0	-175	42.344
FLAC	0	881	0	0	32.187	0	33.068

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

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

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

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

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

30.4.2015

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wert-minderung	Wert-aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS	24	-8.982	0	0	0	1.755	-7.203
Davon in der GuV erfasst	0	-8.982	0	-3.951	0	1.755	-11.178
Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	24	0	0	3.951	0	0	3.975
FA@FV/P&L	-38.595	0	0	0	0	1.618	-36.977
Davon Fair-Value-Option	-38.467	0	0	0	0	1.618	-36.849
Davon HFT	-128	0	0	0	0	0	-128
L&R	0	-26.080	556	0	1	213	-25.310
FL@FV/P&L	-60.416	0	0	0	0	-373	-60.789
Davon Fair-Value-Option	-49.301	0	0	0	0	0	-49.301
Davon HFT	-11.115	0	0	0	0	-373	-11.488
FLAC	0	20.485	0	0	14.576	0	35.061

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)

Die Bewertungskategorie „HFT“ enthält (aktivische und passivische) freistehende Derivate.

Zu Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

7.1.3 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	30.4.2016 Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	–	–	1.864	1.864
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	–	–	6.541	6.541
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	47.154	47.154

Werte in TEUR	30.4.2015			
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	–	–	10.912	10.912
Übrige andere Finanzinstrumente	3.522	–	–	3.522
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	–	–	55.156	55.156
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	576	576
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair-Value-Option				
Anleihen	–	–	424.987	424.987
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	–	–	116.889	116.889

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

Werte in TEUR	Immobilienfondsanteile		Derivate		Kurzfristige Wertpapiere		Anleihen	
	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15	2015/16	2014/15
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	66.068	125.933	-116.313	-106.873	0	262.366	-424.987	0
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-39.020	-51.634	42.519	-11.243	0	234	-33.938	-50.087
Im sonstigen Ergebnis erfasst	0	3.951	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-7.143	-12.182	23.953	1.803	0	-262.600	458.925	100
Umbuchung in das zur Veräußerung gehaltene Vermögen	-11.500	0	2.687	0	0	0	0	0
Stand am Ende des Geschäftsjahres	8.405	66.068	-47.154	-116.313	0	0	0	-424.987

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR -30,4 Mio. (2014/15: EUR -112,7 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR -31,2 Mio. (30.4.2015: EUR -113,7 Mio.) Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Geschäftsjahres gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 9,30% bis 13,80%
3	Derivate (Zins-Swaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,75% bis 3,75%
3	Derivate (aus Wandelanleihen)	Kapitalmarkt- und kapitalwertorientierte Verfahren	Börsenkurse der Wandelanleihen, am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeit, Ausfallquote, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 3,34%

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 40 Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchenbenchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus bereits unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden gemäß Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich wurden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Der Betrag der Verbindlichkeiten, die ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 1,1 Mio. (30.4.2015: 25,4 Mio.); die Veränderung während des Geschäftsjahres beträgt EUR -24,3 Mio. (2014/15: 23,7 Mio.).

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

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftenden Betrag (Verbindlichkeit) zu einer 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-Managementverträgen usw.)
- > Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- > Wechsel
- > Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für langfristige Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 2.345,4 Mio. (30.4.2015: EUR 2.440,1 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 4.248,7 Mio. (30.4.2015: EUR 4.949,6 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 252,6 Mio. (30.4.2015: EUR 380,9 Mio.) und Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 82,5 Mio. (30.4.2015: EUR 118,1 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 210,4 Mio. (30.4.2015: EUR 266,9 Mio.) bzw. EUR 98,2 Mio. (30.4.2015: EUR 110,8 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 91 Fällen (30.4.2015: 103 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 rund 10 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG mit einem Marktwert i.H.v. EUR 183,1 Mio. als Besicherung.

Im Geschäftsjahr 2015/16 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 557,9 Mio. (30.4.2015: EUR 149,3 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

IFRS 7 verlangt Angaben, die es ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Bilanzstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

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.

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. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

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 entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Development laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko (z.B. in Russland aufgrund der wechselkursbedingt

(schwierigen Marktsituation) besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

7.2.3 LIQUIDITÄTSRISIKO

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan 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. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettzahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 30.4.2016
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	21.821	556.664	0	578.485	520.234
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	5.272	105.229	0	110.501	104.030
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	413.732	1.828.011	790.191	3.031.934	2.670.316
Übrige	157.434	22.747	19.146	199.327	234.542
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	598.259	2.512.651	809.337	3.920.247	3.529.122
Derivative Finanzinstrumente	8.380	18.973	3.367	30.720	47.154
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	8.380	18.973	3.367	30.720	47.154
Summe	606.639	2.531.624	812.704	3.950.967	3.576.276

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 30.4.2015
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	530.865	22.203	0	553.068	529.173
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	209.595	493.838	0	703.433	727.220
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	222.388	1.932.207	1.225.765	3.380.360	2.857.890
Übrige	164.997	28.346	19.268	212.611	256.749
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1.127.845	2.476.594	1.245.033	4.849.472	4.371.032
Derivative Finanzinstrumente	20.618	31.933	1.693	54.244	116.889
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	20.618	31.933	1.693	54.244	116.889
Summe	1.148.463	2.508.527	1.246.726	4.903.716	4.487.921

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen enthalten.

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 (z.B. Kredite zur Immobilienfinanzierung in US-Dollar oder Euro) mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion. Die Umrechnung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden monetären Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgt mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne und -verluste werden im Geschäftsjahr ergebniswirksam erfasst.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Sensitivität der in der Konzernbilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in fremder Währung auf eine Änderung des Stichtagskurses. Die Aufstellung zeigt, wie hoch die Verbindlichkeit im Falle einer Veränderung des Kurses um $-/+2\%$ bzw. $-/+5\%$ im Vergleich zum Kurs am Bilanzstichtag wäre.

Sensitivität der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.4.2016 Buchwert				Umrechnungs- kurs
Währung	TEUR	$\Delta -5\%$	$\Delta -2\%$	$\Delta +2\%$	$\Delta +5\%$
USD	669.413	704.645	683.074	656.287	637.536
CHF	258	272	264	253	246
EUR	2.000.645	0	0	0	0
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.670.316	704.917	683.338	656.540	637.782

Sensitivität der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.4.2015 Buchwert				Umrechnungs- kurs
Währung	TEUR	$\Delta -5\%$	$\Delta -2\%$	$\Delta +2\%$	$\Delta +5\%$
USD	737.435	776.248	752.485	722.976	702.319
PLN	8.573	9.024	8.748	8.405	8.165
CHF	270	285	276	265	258
EUR	2.111.612	0	0	0	0
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.857.890	785.557	761.509	731.646	710.742

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 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	30.4.2016	30.4.2015
EUR	241.914	234.657
USD	70.658	65.806
CHF	749	8.998
HUF	10.700	11.378
PLN	16.138	22.146
CZK	6.182	9.166
RON	20.932	23.207
RUB	1.729	14.365
Sonstige	2.620	980
Summe	371.622	390.703

7.2.5 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.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. Caps und Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IAS 39 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2015
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	672.616	1.321.797
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	2.623.541	2.811.249
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	3.296.157	4.133.046

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos und Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 30.4.2016 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz bis 0,50%	Zins-Swap	35.948	-65	GJ2017
	Zins-Swap	68.931	-263	GJ2018
	Zins-Swap	106.134	-340	GJ2019
	Zins-Swap	86.480	-1.235	GJ2020
	Zins-Swap	64.653	-872	GJ2021
Anzahl der Derivate: 23		362.146	-2.775	
Zinssatz 0,50% bis 1,00%	Zins-Swap	43.672	-651	GJ2018
	Zins-Swap	5.806	-100	GJ2019
	Zins-Swap	16.235	-453	GJ2020
	Zins-Swap	8.472	-305	GJ2022
	Zins-Swap	233.096	-7.919	GJ2023
	Zins-Swap	50.127	-294	GJ2025
	Zins-Swap	19.719	-457	GJ2031
Anzahl der Derivate: 34		377.127	-10.179	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	68.301	-3.179	GJ2018
	Zins-Swap	23.572	-1.117	GJ2019
	Zins-Swap	101.364	-6.574	GJ2020
	Zins-Swap	5.251	-375	GJ2021
	Zins-Swap	9.435	-667	GJ2023
	Zins-Swap	51.711	-4.435	GJ2025
Anzahl der Derivate: 17		259.634	-16.347	
	FX Forward EUR/PLN	782	-6	GJ2017
Anzahl der Derivate: 2		782	-6	
Summe der Derivate: 76 ²		999.689	-29.307	

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

² Zum Bilanzstichtag weisen alle 76 Derivate einen negativen Wert auf.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte.

Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate.

Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zins-Swaps). Es wird ein Anstieg des Zinsniveaus um 10 bzw. 25 Basispunkte angenommen (aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt), die beizulegenden Zeitwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate				Zinssatz
Werte in TEUR	2015/16	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte	
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-33.140	-26.408	-20.298	

Sensitivität der Derivate				Zinssatz
Werte in TEUR	2014/15	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte	
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	-49.043	-45.529	-40.311	

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2015/16 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR i.H.v -0,251%, 3-Monats-LIBOR USD i.H.v 0,6366%) wurde für das Geschäftsjahr 2015/16, wie auch schon für das Vorjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands				Zinssatz
Werte in TEUR	2015/16	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte	
Zinsaufwand	172.135	182.356	189.991	

Sensitivität des Zinsaufwands				Zinssatz
Werte in TEUR	2014/15 ¹	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte	
Zinsaufwand	189.392	207.196	216.517	

¹ Die Sensitivitätsanalyse 2014/15 inkludiert das Ergebnis des im Geschäftsjahr 2015/16 aufgegebenen Geschäftsbereichs.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.13 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte) zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

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 sicherzustellen. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (net asset value – NAV) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden. Durch die Beschlüsse in der Hauptversammlung am 1. Dezember 2015 über die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln und die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG wurde die Basis für eine nachhaltige Dividendenpolitik geschaffen. Zur beabsichtigten Dividendenpolitik siehe 4.11. Durch Rückkäufe eigener Aktien signalisiert das Management dem Kapitalmarkt, dass die Aktie – zum 30. April 2016 betrug der Abschlag zum NAV 39,3% (30. April 2015: 33,0%) – deutlich unter ihrem inneren Wert gehandelt wird. Der Zeitpunkt der Rückkäufe ist vom Marktpreis abhängig. Die Vorteilhaftigkeit der Rückkäufe führt zu einem Wertzuwachs, von dem die verbleibenden Gesellschafter der IMMOFINANZ AG profitieren.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandel- und Unternehmensanleihen sowie verbriefte gewerbliche Hypothekendarlehen (commercial mortgage-backed securities – CMBS) und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital. Eine Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG wurde im Geschäftsjahr 2015/16 durch einen incentivierten Umtausch vorzeitig rückgeführt; kurzfristige Margin Loans wurden ebenfalls beendet. 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. Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der

IMMOFINANZ beliefen sich im Geschäftsjahr 2015/16 auf 3,9% (2014/15: 3,4%) – inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung.

Der Vorstand überwacht mit Hilfe des LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Der LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien und stiller Reserven in der Beteiligung an der BUWOG Gruppe. Zum 30. April 2016 beträgt der LTV-Ratio 49,4% (30. April 2015: 44,4%). Die IMMOFINANZ strebt einen LTV-Ratio von rund 50% an. Die IMMOFINANZ unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

7.3 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

7.3.1 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz der IMMOFINANZ nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

Zu dem seit 2010 anhängigen Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG hat der vom Gericht bestellte Sachverständige am 21. August 2015 bestätigt, dass das nach der NAV-Methode festgestellte Umtauschverhältnis nach der durchgeführten Plausibilitätsprüfung mit großer Wahrscheinlichkeit der Sach- und Rechtslage entspricht. Bei der DCF-Methode sieht der Sachverständige eine inkonsistente Anwendung, bei deren Beseitigung (*ceteris paribus*) ein geringeres Umtauschverhältnis (zugunsten der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG) anzusetzen wäre. Die IMMOFINANZ AG hat dazu eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Das Gremium zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses hat noch nicht über die weiteren geplanten Verfahrensschritte informiert. Entscheidungen oder Vergleiche in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses wirken zugunsten aller Aktionärinnen und Aktionäre der jeweiligen Aktionärsgruppe (Erga-omnes-Wirkung). Werden in diesem Verfahren Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) festgesetzt, erhalten die Aktionärinnen und Aktionäre der benachteiligten Aktionärsgruppe diese zuzüglich Zinsen von 2% über dem Basiszinssatz ab Eintragungstichtag (28. April 2010). Vonseiten der IMMOFINANZ AG wurde optional das Recht zur Gewährung weiterer Aktien anstelle barer Ausgleichszuzahlungen beantragt. Ob in diesem Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses Zuzahlungen (Ausgleichszuzahlungen) zugunsten einer Aktionärsgruppe zugesprochen werden und in welcher Höhe, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.

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 einzelnen Ländern Osteuropas (z.B. in Rumänien) können die Grundeigentumsverhältnisse betreffende Rechtsunsicherheiten bestehen.

7.3.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Offene Baukosten	140.472	124.932
Instandhaltungsbestellungen	8.209	2.358
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten von Wohnimmobilien	32.316	27.210
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	17.982	82.630
Summe	198.979	237.130

7.4 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen gemäß IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen verstanden (siehe 8). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG und deren nahe Familienangehörige.

Sofern Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Geschäftsjahr stattfanden, erfolgt 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 geleisteten Beiträge siehe 7.4.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernunternehmen einbezogenen vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

7.4.1 GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Werte in TEUR	30.4.2016	30.4.2015
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	45.980	90.296
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-28.400	-68.910
Verbindlichkeiten	24.050	18.455
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	9.893	57.072
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-4.443	-15.614
Verbindlichkeiten	815	2.632
Rückstellungen	0	17.420
Werte in TEUR	2015/16	2014/15
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	37	0
Sonstige Aufwendungen	0	-104
Zinserträge	8.546	10.360
Zinsaufwendungen	-535	-501
Forderungswertberichtigungen	-10.335	-29.902
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	1.688	-24.852
Ertragsteuern	240	4
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	648	1.663
Sonstige Aufwendungen	-6.556	-4.862
Ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge (siehe 2.3)	3.649	0
Zinserträge	799	3.288
Zinsaufwendungen	-3.174	-5.912
Forderungswertberichtigungen	-985	-4.685
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-642	-610
Ertragsteuern	904	-10.765

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen für Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Co-Investoren oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

Zum 30. April 2016 betrug der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der HEPP III Luxembourg MPB SARL EUR 0,0 Mio. (30. 4. 2015: EUR 0,0 Mio.). Der Buchwert der zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zählenden Forderungen betrug zum 30. April 2016 insgesamt EUR 0,0 Mio. (30.4.2015: EUR 25,5 Mio.). Im Zuge der unter 2.3 beschriebenen Upstream-Transaktion kam es zu Kapitalerhöhungen und Forderungsverzichten durch die Co-Investoren, um die Liquidation der HEPP III Luxembourg MPB

SARL vorzubereiten. Im Geschäftsjahr 2015/16 haben sich die Transaktionen mit der HEPP III Luxembourg MPB SARL mit EUR 7,7 Mio. an Forderungsabschreibungen (exkl. nicht werthaltiger Forderungen aus abgegrenzten Zinsen) und EUR 2,2 Mio. an Aufwand aus dem Recycling von Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung (als Folge der Endkonsolidierung der MBP I Sp. z o. o und der MBP II Sp. z o. o auf der Ebene der HEPP III Luxembourg MPB SARL) im Finanzergebnis der IMMOFINANZ niedergeschlagen. Die positiven Ergebnisanteile aus der HEPP III Luxembourg MPB SARL – sie entstanden im Wesentlichen durch das Ausbuchen von Finanzverbindlichkeiten gegenüber den Partnerunternehmen – führten zu Wertminderungen der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung in gleicher betragsmäßiger Höhe (siehe 4.4.2).

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen an der TriGránit Holding Ltd. und an der TriGránit Centrum a.s. wurden im Geschäftsjahr 2015/16 verkauft (siehe 4.4.2). Offene Forderungen gegenüber den beiden assoziierten Unternehmen wurden vom Käufer übernommen. Die Verkaufspreise wurden zum Teil gestundet; die entsprechenden Beträge stellen nun offene Forderungen aus Anteilsverkäufen dar (siehe 4.5).

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr vom Gemeinschaftsunternehmen IMMOKRON Immobiliengesellschaft m.b.H. zwei Fachmarktzentren in Gmünd und Korneuburg zu einem Kaufpreis von EUR 7,0 Mio. erworben. Die aus der Transaktion resultierende Aufwertung des Immobilienvermögens i.H.v. EUR 0,3 Mio. ist anteilig im laufenden Ergebnisanteil aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen enthalten.

Der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung am Teilkonzern der Phelma Investments Ltd war infolge von Verlusten bereits auf EUR 0,0 Mio. herabgemindert. IMMOFINANZ hat von diesem Teilkonzern eine Immobilie zu einem Kaufpreis von EUR 3,0 Mio erworben. Der Kaufpreis wurde zur Rückführung von offenen Finanzierungen gegenüber der IMMOFINANZ verwendet. Gleichzeitig mit dem von der IMMOFINANZ am 22. März 2016 durchgeführten Verkauf sämtlicher Anteile an der Phelma Investments Ltd wurde diese durch eine Kapitalerhöhung, die durch einen Forderungsverzicht seitens der IMMOFINANZ herbeigeführt wurde, saniert. Da die zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zählenden Forderungen der IMMOFINANZ bereits weitestgehend wertberichtigt waren, steht dem Buchwertabgang aus dem Nettoinvestment i.H.v. EUR 1,3 Mio. ein Veräußerungserlös von EUR 0,1 Mio. gegenüber.

Seit dem Wirksamwerden des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG unterstützte die IMMOFINANZ die BUWOG Gruppe in Bezug auf die Erbringung typischer administrativer Konzernfunktionen wie bspw. Informationstechnologie, Steuern, Konzernrechnungswesen und Konsolidierung. Diese Unterstützungsleistung war insbesondere der physischen Datenverfügbarkeit bei der IMMOFINANZ geschuldet. Die IMMOFINANZ übernahm hier vorübergehend die Rolle eines weisungsgebundenen Dienstleisters. Hierzu bestanden Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der IMMOFINANZ genau definierten und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsahen. Der Großteil der Dienstleistungsverträge war mit 31. Dezember 2014 ausgelaufen. Einzelne Dienstleistungsverträge wurden bis 31. August 2015 verlängert. Ein kurzfristiger Dienstleistungsvertrag in Zusammenhang mit der verwendeten ERP-Software bestand von 5. Mai 2015 bis 30. Juni 2015. Bedingt durch den Spin-off sind Tochterunternehmen der BUWOG Gruppe mit Wirkung zum 30. April 2013 aus der Steuergruppe der IMMOFINANZ AG ausgeschieden. Aus dem Ausscheiden dieser Gruppenmitglieder resultierte eine Ausgleichszahlung (Schlussausgleich) der IMMOFINANZ i.H.v. EUR 17,5 Mio.

7.4.2 MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen gemäß IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der IMMOFINANZ AG und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand

Dr. Oliver Schumy – Chief Executive Officer (bestellt ab 1. März 2015; CEO ab 1. Mai 2015)

Mag. Birgit Noggler – Chief Financial Officer (bis 19. Februar 2016)

Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer

Mag. Stefan Schönauer – Chief Financial Officer (seit 11. März 2016)

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS – Mitglied

Mag. Horst Populorum – Mitglied

KR Wolfgang Schischek – Mitglied

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Mag. Mark Anthony Held

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair

Carmen Balazs

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt.

Werte in TEUR	2015/16			2014/15		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	261	2.223	2.484	200	4.955	5.155
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	249	249	–	212	212
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	–	792	792	–	–	–
Summe	261	3.264	3.525	200	5.167	5.367

Die kurzfristigen Vergütungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) sowie variable Bezüge (Bonifikationen). Im vorangegangenen Geschäftsjahr war hier auch der Auszahlungsbetrag eines variablen Bezugsbestandteils i.H.v. EUR 1,2 Mio. für den im Geschäftsjahr 2013/14 durchgeführten Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG enthalten.

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 Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses betreffen Abfindungszahlungen, die anlässlich des vorzeitigen Austritts eines Vorstandsmitglieds geleistet wurden.

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen für das Geschäftsjahr 2015/16 kommen erst nach Beschlussfassung in der Hauptversammlung vom 29. September 2016 zur Auszahlung. Die für das vorangegangene Geschäftsjahr dargestellten Beträge sind die nach der Beschlussfassung am 1. Dezember 2015 durch die Hauptversammlung ausbezahlten Beträge.

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 70.336.543 Stück Aktien (30.4.2015: 72.444.331 Stück) gehalten. Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates gewährt. Weiters gibt es auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

7.5 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die für das Geschäftsjahr angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 443 (2014/15: TEUR 463,2) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 149 (2014/15: TEUR 238,4) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 93 (2014/15: TEUR 10) auf Steuerberatung und mit TEUR 221 (2014/15: TEUR 13,4) auf sonstige Leistungen.

7.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit einem Kaufvertrag vom 17. April 2016 hat die IMMOFINANZ rund 25,7 Mio. Stück Inhaberaktien an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) von der zyprischen Terim Limited sowie 4 vinkulierte Namensaktien an der CA Immo von der zyprischen O1 Group Limited erworben. Die Transaktion steht unter diversen aufschiebenden Bedingungen – insbesondere kartellrechtlicher Freigaben in Österreich, Deutschland und anderen Jurisdiktionen. Das Closing wird für das 2. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2016 (siehe 1.3) erwartet. Der Erwerb dieses Aktienpakets stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Konzernunternehmen im Wege einer Verschmelzung dar.

Die IMMOFINANZ hat am 9. Juni 2016 rund 18,5 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG an die SAPINDA Group mit Sitz in Amsterdam, London und Luxemburg verkauft. Das Closing erfolgte im Juli 2016. Der finale Verkaufspreis betrug EUR 19,35 je Aktie. Der Buchkurs zum 30. April 2016 betrug EUR 16,18 pro Aktie. Der Gesamtkaufpreis betrug damit EUR 358,7 Mio. Die verbleibenden rund 10 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG – sie repräsentieren eine Beteiligungsquote von rund 10% – sind als Lieferaktien für eine etwaige (anteilige) Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen (siehe 4.12) vorgesehen. Der zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG im Geschäftsjahr 2013/14 abgeschlossene Entherrschungsvertrag (siehe 4.4.2) wird zeitnah enden.

8. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ AG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ mit einem Anteil $\geq 20,00\%$ enthalten.

Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind oder dem aufgegebenen Geschäftsbereich (siehe 2.5) angehören, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode entweder mit „verkauft“, „liquidiert“, „verschmolzen“ bzw. „Logistik“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Agroprodaja" d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
ACE 2 Sp. z o.o.	PL	Warschau	86,00%	V	86,00%	V
Adama Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ahava Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Aloli Management Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	V	64,89%	V
AO Kashirskij Dvor-Severyanin	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
Appartement im Park ErrichtungsGmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARAGONIT s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Arbor Corporation s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	90,00%	V
ARE 5 Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	Logistik	100,00%	V
ARE 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	Logistik	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Eferding Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
ATLAS 2001 ČR s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atom Centrum a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Delta GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Zeta AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BA/Energetika/, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Banniz Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Barby Holding Sàrl	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BB C - Building A, k.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
BB C - Building B, k.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
BB C - Building GAMMA, a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Berga Investment Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Best Construction LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Beta real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Blue Danube Holding Ltd.	MT	Valletta	100,00%	V	100,00%	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Braddock Holding Sàrl	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bulgarian Circuses and Fun-Fair OOD	BG	Sofia	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Bulreal EAD	BG	Sofia	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
BUWOG AG	AT	Wien	28,61%	E-AS	48,99%	E-AS
BUWON, s.r.o.	SK	Bratislava	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Investicije d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	33,00%	E-AS
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	33,00%	E-AS	33,00%	E-AS
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	74,95%	V	74,95%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Caterata Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	50,00%	E-GU
CENTER INVEST BCSABA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST DEB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST Gödöll Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST INTERNATIONAL Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST KESZT Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CENTER INVEST NKANIZSA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Centre Investments s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Centrum Opatov a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CEPD Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	30,75%	E-GU	50,00%	E-GU
CGS Gamma Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt am Main	100,00%	V	100,00%	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
City Box Exploitatie I B.V.	NL	Alkmaar	0,00%	Verkauft	100,00%	V
City Box Holding B.V.	NL	Alkmaar	0,00%	Verkauft	100,00%	V
City Box Local B.V.	NL	Alkmaar	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
City Box Properties B.V.	NL	Alkmaar	0,00%	Verkauft	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Confidential Business SRL	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	25,00%	E-GU
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CONSTANTIA Immobilienvermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constari Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Cortan Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
CPB Advisory GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB ALPHA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Anlagen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB BETA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Corporate Finance Consulting GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	E-GU	100,00%	E-GU
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Grundstücks und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Investitionsgüter Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Maschinen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Mobilien Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB OMIKRON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB PRIMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dalerise Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Decima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
DH Logistik Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Dikare Holding Ltd.	RO	Bukarest	22,00%	Fonds	22,00%	Fonds
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Duist Holdings Ltd. in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Efgad Europe BV	NL	Rotterdam	50,01%	E-GU	50,01%	E-GU
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Real Estate Poland SP.Z O.O. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	49,00%	E-AS
EKZ Horn Beteiligungsverwaltung GmbH in Liqu.	AT	Wien	80,00%	NK	80,00%	NK

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Elmore Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	99,00%	V	100,00%	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
equal Projekt GmbH	DE	Frankfurt am Main	100,00%	V	100,00%	V
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandels-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	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
E-stone Metropoles AT Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	NK
E-Stone TriCapitals Holding B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	40,00%	NK
EUURL DU LOGISTIQUES NICE	FR	Paris	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Euro-Businesspark Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
Final Management s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Flureca Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	30,00%	E-AS	30,00%	E-AS
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	45,00%	E-AS	45,00%	E-AS
FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	DE	Nettetal	50,00%	NK	50,00%	E-AS
Freeze 1 Development s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Frescura Investments B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
GAD Real Estate SRL	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	50,10%	E-GU
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	100,00%	V	100,00%	V
Gangaw Investments Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ACHT Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	n.a.	n.a.
GENA DREI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	n.a.	n.a.
GENA SIEBEN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Gewerbepark Langen	DE	Langen	60,00%	NK	60,00%	NK
GF Amco Development srl	RO	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, Kanalinseln	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 13 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 3 Ingatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Hekuba S.à r.l.	LU	Luxemburg	64,89%	V	64,89%	V
HEPP III Luxembourg MBP SARL in Liqu.	LU	Luxemburg	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Herva Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
HL Bauprojekt GesmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
HM 7 Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
I&I Real Estate Asset Management GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IBK-Ipari Park Körmend Kft				Verkauft		
	HU	Budapest	0,00%	Logistik	100,00%	V
ICS Ani Roada Gilei SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
ICS Noam Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
ICS Shay Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E Immoeast Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IM Sharon Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus Verwaltungs GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Casa Stupenda GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Casa Stupenda Verwaltungs GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Deutschland GmbH	DE	Essen	100,00%	Logistik	100,00%	V
IMF Königskinder GmbH		Frankfurt am Main				
	DE		100,00%	V	100,00%	V
IMF Lagerhaus GmbH				Verkauft		
	DE	Essen	0,00%	Logistik	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.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	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 Bulgaria 1 EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Cassiopeia Financing Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina III B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Despina IV B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Despina V B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST HRE Investment dwa Sp. z o.o. in Liqu.	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	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

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Netherlands II B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia Sp. z o.o. S.k.a. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Alpha Holding GmbH 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 Annius Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Centesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cherubino Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Chorebe Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt CIMAROSA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Curzio Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Duodecimus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Marcellina Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt MASETTO Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Nonagesimus Holding GmbH in Liqu.	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

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Immoeast Projekt Octogesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Polyxene Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quadragesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ROSCHANA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sarastro Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Semos Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sexagesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sextus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tertius Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt TITANIA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tredecimus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Vicesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Accounting Services Deutschland GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Immofinanz Advice GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Aleos Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Beta Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ CAMPUS GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Romania SRL	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Development Services Deutschland GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH & Co OG	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Finance BV	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	94,90%	V	80,00%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier Management GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN Schweiz AG in Liq.	CH	Luterbach	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ JOTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Medienhafen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	n.a.	n.a.
IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschafts-vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Phoenix LLC	US	Scottsdale	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Real Estate Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	n.a.	n.a.
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 SIGMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ SITA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz TCT Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ USA REAL ESTATE Inc. II	US	Wilmington	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ USA, Inc.	US	Wilmington	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Zeta Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liq.	AT	Wien	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 Netherland I B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verkauft	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Primus GmbH		Frankfurt am Main	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Storage Holding B.V.	NL	Alkmaar	0,00%	Verkauft	100,00%	V
IMMOWEST Storage Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
INFRA 1 Grundstückverwaltungs-Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
INTEROFFICE IRODAEPÜLET Kft.	HU	Budapest	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
IRES Slovakia s.r.o. in Liquidation	SK	Bratislava	100,00%	NK	100,00%	NK
IRES Sp. z o.o. in Liquidation	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IWD IMMOWEST Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
J.H. Prague a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
JUNGMANNOVA ESTATES a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Karam Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kastor Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kibiq Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Klio Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasianthus Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
LeasCon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Mobilien Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
LENTIA Real (1) Hungária Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Leretonar Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Leurax Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Leutselinge Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lifestyle Logistik II s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Lifestyle Logistik s.r.o.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Log Center Brasov s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Log Center Ploiesti s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Log Center Sibiu s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG IQ Hamburg GmbH & Co. KG	DE	Essen	100,00%	Logistik	n.a.	n.a.
LOG IQ Service GmbH	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG IQ Verwaltung GmbH	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Beteiligung GmbH	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Bönen GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Bremen I GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Düsseldorf GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
LOG.IQ Essen GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Freystadt GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Gelsenkirchen GmbH & Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Gewerbepark GmbH	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ GmbH & Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Grefrath GmbH	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Groß-Gerau GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Hamm GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ INVEST GmbH & Co. KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Lahr GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Management GmbH	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Minden GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Neuss GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Niederaula I GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Niederaula II GmbH & Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Nürnberg I GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Nürnberg II GmbH & Co. KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Nürnberg-Hafen GmbH & Co. KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Oberhausen GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Poing GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Rheine GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Vaihingen GmbH & Co. KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Willich GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
LOG.IQ Wuppertal GmbH u. Co KG	DE	Essen	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
Logistic Contractor s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	Logistik	100,00%	V
Lonaretia Consultants ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LZB Bülach AG in Liqu.	CH	Bülach	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
M.O.F. Beta Immobilien AG	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	20,00%	Fonds
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Malemso Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Maramando Trading & Investment Limited	CY	Nikosia	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Master Boats Vertriebs- und Ausbildungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	50,00%	E-GU
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	50,00%	E-GU

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
MBP Sweden Finance AB	SE	Stockholm	0,00%	Verkauft	50,00%	E-GU
Medin-Trans LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Rotterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Metropol NH Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	25,00%	E-GU
Mill Holding Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
MONESA LIMITED	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Nona Immobilienanlagen GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Service Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Nuptil Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OBJ Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Objurg Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Obrii LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	V	80,00%	V
Octo Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%	V
OOO Berga Development	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Comcenter Podolsk	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Fenix Development	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO IMMO Management	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Krona Design	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Log center Terekhovo	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Real Estate Investment Management	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Torgoviy Dom Na Khodinke	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OPTIMA-A Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt "alpha" KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 2 Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia NL 1 B.V. in Liqu.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Perlagonia NL 2 B.V. in Liqu.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Phelma Investments Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	50,10%	E-GU
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Polivalenta Building SRL	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft	25,00%	E-GU
Polluks Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 2, a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 3, a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%	V
PRAGUE OFFICE PARK I, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Probo Management LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Property Holding LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Raski Zaliijey Vile d.o.o.	HR	Porec	25,01%	E-GU	25,01%	E-GU
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Rekan Estate d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Rekramext Holdings Ltd in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o. SKA w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Residea Limited	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	50,00%	E-GU
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Rezidentim s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	n.a.	n.a.
Riverpark Residential Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Russia Development Fund L.P.	GB	Cayman Islands	50,66%	Fonds	50,66%	Fonds
S.C. Almera New Capital Investment s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
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. Dacian Second s.r.l.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	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. Pantelimon II Development S.R.L.	RO	Bukarest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sadira Ltd.	CY	Nikosia	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SASINTER Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verkauft Logistik	100,00%	V
SB Praha 4 spol.s.ro.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
SBE Rijeka d.o.o.	HR	Pula	50,01%	E-GU	50,01%	E-GU
SBF Development Praha spol.s.ro.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCPO s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SEGESTIA Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Severin Schreiber-Gasse 11-13 Liegenschaftsverwertungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sexta Immobilienanlagen GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Shir Investment SRL	RO	Voluntari	100,00%	NK	100,00%	NK
Sigalit Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o.	PL	Kattowitz	100,00%	V	100,00%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPE Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sphera Building Center International 2003 SRL	RO	Bukarest	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. Tabor s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP. SHOP. Trebic s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP 9. d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOPSHOP BCS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Stop.Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP Kisvárdá Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP OHÁZA Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP Romania I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	NK
STOP.SHOP Romania II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	NK
STOPSHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 1 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 10 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 11 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 12 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 2 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 3 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 4 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 6 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 6 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 7 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 7 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 8 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. 9 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. DOLNY KUBIN s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Kladno s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Legnica Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Lucenec s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Nové Zámky s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. POPRAD s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Pribram s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. PUCHOV s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Rakovnik s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Trencin s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Uherske Hradiste s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Usti nad Orlici s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Zatec s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOPSHOP. Znojmo s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Stop.Shop.5 d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2015/16		2014/15	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
STOP.SHOP.Hungary B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Ruzomberok s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Serbia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovenia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Zvolen s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Sunkta Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
SYLEUS Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	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	100,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TOV Arsenal City	UA	Kiew	99,35%	V	99,35%	V
TOV Evro-Luno-Park	UA	Kiew	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	99,35%	V	99,35%	V
TradeCon Handels- und Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Trevima Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
TriGranit Centrum, a.s.	SK	Bratislava	0,00%	Verkauft	25,00%	E-AS
TriGránit Holding Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	25,00%	E-AS
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Finance Kft. in Liquidation	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Liegenschaftsentwicklung GmbH in Liqu.	AT	Wien	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
Valecorp Limited				Verkauft		
	CY	Nikosia	0,00%	Logistik	100,00%	V
Valette Finance B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Vastator Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventane Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Ventilatorul Real Estate SA	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	90,67%	E-GU	90,67%	E-GU
Village Management LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,71%	V
Visionär Beteiligungs GmbH in Liqu.	DE	Rodgau	0,00%	Liquidiert	32,00%	E-AS
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
VTI Varna Trade Invest OOD in Liqu.	BG	Sofia	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
W zehn Betriebs- & Service GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Wakelin Promotions Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Walkabout Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	66,67%	E-AS	66,67%	E-AS
West Gate Kft.				Verkauft		
	HU	Budapest	0,00%	Logistik	100,00%	V
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
WIPARK Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Wolkar Enterprise Sp. z o.o.	PL	Warschau	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 26. Juli 2016 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 26. Juli 2016

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Konzernbilanz zum 30. April 2016, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang, geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB sowie für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und die sachgerechte Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses durch den Konzern relevante interne 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. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 26. Juli 2016

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der IMMOFINANZ ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 26. Juli 2016

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

EINZELABSCHLUSS

Bilanz zum 30. April 2016	196
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015/16	198
Anhang	199
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	216
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/16	217
Bestätigungsvermerk	226

Bilanz zum 30. April 2016

		30. April 2016 EUR	30. April 2015 TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Markenrechte und Software		285.745,85	421
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremdem Grund	890.720,31		1.072
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	535.185,72		734
		1.425.906,03	1.806
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.514.005.884,00		4.537.604
2. Beteiligungen	388.424.038,79		702.019
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		4.547
		3.903.430.622,05	5.244.169
		3.905.142.273,93	5.246.397
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen			
1. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	435.628.046,22		1.208.359
2. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.702.631,37		7.993
3. Sonstige Forderungen	68.942,44		4.737
		443.399.620,03	1.221.089
II. Wertpapiere und Anteile			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		31.197.260,68	31.903
III. Guthaben bei Kreditinstituten		14.492.981,36	26.695
		489.089.862,07	1.279.687
C. Rechnungsabgrenzungsposten		929.469,57	965
		4.395.161.605,57	6.527.049

	30. April 2016 EUR	30. April 2015 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	975.955.651,00	1.114.172
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	1.048.104.307,28	2.750.866
2. nicht gebundene	638.048.514,51	0
III. Bilanzgewinn		
Davon Gewinnvortrag EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0)	60.000.000,00	0
	2.722.108.472,79	3.865.038
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	101.435,65	284
2. Steuerrückstellungen	22.660.880,43	34.436
3. Sonstige Rückstellungen	6.525.054,59	20.307
	29.287.370,67	55.027
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	675.803.546,20	1.051.160
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.262.592,16	35.602
3. Erhaltene Anzahlungen	137.764,34	75
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.666.396,91	4.881
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	935.661.925,66	1.502.353
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41.123,56	1.106
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.192.413,28	11.808
Davon aus Steuern EUR 3.080.901,77 (Vorjahr: TEUR 11.233)		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 354.658,23 (Vorjahr: TEUR 439)		
	1.643.765.762,11	2.606.984
	4.395.161.605,57	6.527.049
Haftungsverhältnisse	369.494.811,05	89.656

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015/16

		2015/16 EUR	2014/15 TEUR
1. Umsatzerlöse		45.515.024,41	45.711
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	18.750,67		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	782.069,44		649
c) Übrige	10.495.344,41		20.224
		11.296.164,52	20.873
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	-18.953.836,60		-20.508
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-2.192.060,75		-410
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-215.026,88		-138
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-4.392.275,36		-4.201
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-367.546,53		-446
		-26.120.746,12	-25.702
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-817.025,12	-943
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen	-278.956,70		-714
b) Übrige	-69.022.312,47		-63.720
		-69.301.269,17	-64.434
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-39.427.851,48	-24.495
7. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 30.000)		27.035.929,21	61.319
8. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00; Vorjahr: TEUR 0)		140.350,00	70
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen EUR 6.532.428,86; Vorjahr: TEUR 12.869)		8.992.967,14	26.007
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		31.854.624,87	0
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-1.033.741.856,45	-453.080
a) Abschreibungen (davon aus verbundenen Unternehmen EUR -1.032.101.815,43; Vorjahr: TEUR -452.745)		-1.032.101.815,73	-452.746
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -38.405.105,57; Vorjahr: TEUR -24.093)		-154.837.901,22	-69.887
13. Kursdifferenzen		-920.631,94	0
14. Zwischensumme aus Z 7 bis 13 (Finanzergebnis)		-1.121.476.518,39	-435.571
15. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-1.160.904.369,87	-460.066
16. Steuern vom Einkommen		17.974.759,22	-2.768
17. Jahresfehlbetrag		-1.142.929.610,65	-462.834
18. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Gebundene		0,00	433.504
b) Ungebundene		1.202.929.610,65	0
19. Auflösung von Gewinnrücklagen			
a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)		0,00	29.330
20. Bilanzgewinn		60.000.000,00	0

ANHANG

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2016 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum vom 1. Mai 2015 bis 30. April 2016.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf die IMMOFINANZ Group.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet.

Die **Abschreibung** der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven aus den einzelnen Immobilien (Verkehrswertberechnung durch DCF-Methode) bzw. anhand der für die Bewertung üblichen Indikatoren ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit in jeder Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Tritt in späteren Geschäftsjahren eine Werterhöhung ein, so wird die in einem der vorangegangenen Geschäftsjahre durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung im Umfang der eingetretenen Werterhöhung zugeschrieben, jedoch maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Die **Forderungen** wurden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen – bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Potenzielle Zuschreibungen werden aufgrund des Wahlrechts gemäß § 208 Abs 2 UGB nicht vorgenommen.

Die **sonstigen Wertpapiere und Anteile** im Umlaufvermögen sind zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung einer Abschreibung gemäß § 207 UGB, bewertet.

Die **Rückstellungen** wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet. Betreffend Abfertigungsrückstellungen verweisen wir auf die Erläuterungen zu den Rückstellungen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Sämtliche Geschäftsfälle in **ausländischer Währung** wurden mit dem Devisenkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt – unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht – mit dem an diesem Tag gültigen Devisenkurs. Daraus resultierende Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

3. Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

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

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	3–10
Sachanlagen	2–10

Im folgenden Absatz werden die **Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen** beschrieben:

Die wesentlichste Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf Großmutterzuschüsse in Höhe von EUR 8.453.033,43, auf die Abschreibung der 100%igen Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 998.388.430,43 und die Abschreibung der 100%igen Tochter IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 33.702.042,00 zurückzuführen.

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2016 Anteile an BUWOG AG in Höhe von EUR 387.574.038,79 (VJ: TEUR 701.169) im Anlagevermögen.

Die IMMOFINANZ hält zum 30. April 2016 folgende Anteile an der BUWOG AG:

Aktienhaltende Gesellschaft	Stück	Anteil (in %)
IMMOFINANZ AG	25.085.736	25,14%
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	3.418.046	3,43%
IMMOFINANZ	28.503.782	28,57%

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ ihre Anteile an der BUWOG Gruppe um 20,38% verringert. Unterjährig wurden zweimal im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens insgesamt 18,5 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG bei institutionellen Investoren platziert. Weitere rund 1,8 Mio. Stück Aktien an der BUWOG AG dienten als Lieferaktien im Rahmen der incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG. Für 44.642 Stück Aktien an der BUWOG AG wurde das Umtauschrecht aus den nach der incentivierten Rückführung verbliebenen Stück der Umtauschanleihe ausgeübt. Weitere 18.542.434 Stück BUWOG-Aktien wurden am 9. Juni 2016 an die SAPINDA Group mit Sitz in Amsterdam, London und Luxemburg verkauft. Der Preis je Aktie betrug EUR 19,35 und führte zu einem Gesamtpreis von EUR 358,7 Mio. Der von der IMMOFINANZ gehaltene Anteil an der BUWOG reduziert sich damit auf 9,98%. Diese verbleibenden 9.961.348 Stück BUWOG-Aktien sind für die anteilige Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen vorgesehen.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001). Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden alle Anleihen, die im Anlageverzeichnis ausgewiesen wurden, verkauft.

Bestand, Erwerb und Einziehung von eigenen Aktien

Per Anfang 2015/16 hielt die IMMOFINANZ 80.561.942 Stück eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 83.638.066,45. Zum 30. April 2016 beläuft sich der Bestand an eigenen Aktien auf 10 Mio. Stück. Diese werden über die 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten. Das entspricht 1,02% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2016.

Nachfolgend eine Erläuterung der Entwicklung des Bestands an eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/16:

Aktienrückkaufprogramm 2015

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 2015 hat die IMMOFINANZ über die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zwischen 1. April 2015 und 17. Juni 2015 insgesamt 30 Mio. Stück eigene Aktien zum Gesamtkaufpreis von EUR 78.791.804,03 erworben. Auf das Geschäftsjahr 2015/16 selbst entfiel dabei der Erwerb von 16.676.546 Stück eigenen Aktien. Der gewichtete Durchschnittspreis je Aktie betrug EUR 2,63. Das Aktienrückkaufprogramm erfolgte gemäß der in der Hauptversammlung vom 30. September 2014 erteilten Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG.

Einziehung von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/16

Am 8. Februar 2016 wurden gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG) insgesamt 97.238.037 Stück eigene Aktien eingezogen. Damit ist das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung (§ 192 Abs. 3 AktG) um EUR 97.238.037,00 herabgesetzt worden.

Aktienrückkaufprogramm 1/2016

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 1/2016 wurden zwischen 8. Februar 2016 und 16. März 2016 insgesamt 10 Mio. Stück eigene Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 1,82 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 18.213.911,22. Das Aktienrückkaufprogramm 1/2016 erfolgte gemäß Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Dezember 2015. Auf diese Aktien entfallen EUR 10 Mio. des Grundkapitals.

Überblick zur Entwicklung des Bestands an eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2015/16:

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2016 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2016 in %	Kaufpreis in EUR
IMMOFINANZ 30. April 2015	80.561.942		80.561.942,00	8,25%	n.a.
Mai 2015 – Juni 2015		Aktienrückkaufprogramm 2015 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)			
	16.676.546		16.676.546,00	1,71%	41.552.917,95
Dezember 2015					Tausch gegen 390 Stück WA 2018
	-451	Bedienung WA 2018	-451,00	0,00%	WA 2018
Februar 2016		Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)			
	-97.238.037		-97.238.037,00	-9,96%	n.a.
Februar 2016 – März 2016		Aktienrückkaufprogramm 1/2016 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)			
	10.000.000		10.000.000,00	1,02%	18.213.911,22
IMMOFINANZ 30. April 2016	10.000.000		10.000.000,00	1,02%	n.a.

Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien

Die Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft von bis zu 10% des Grundkapitals, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre ist dabei möglich.

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

Genehmigtes Kapital

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

UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen

Die Zusammensetzung der Forderungen nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Forderungsspiegel:

Werte in EUR	30. April 2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	435.628.046,22	434.256.078,13	1.371.968,09	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.702.631,37	7.702.631,37	0,00	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	68.942,44	68.942,44	0,00	0,00
Summe	443.399.620,03	442.027.651,94	1.371.968,09	0,00

Werte in EUR	30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	1.208.358.616,42	975.793.911,69	220.092.351,89	12.472.352,84
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.993.322,73	7.993.322,73	0,00	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.736.952,30	4.736.952,30	0,00	0,00
Summe	1.221.088.891,45	988.524.186,72	220.092.351,89	12.472.352,84

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Schuldners eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	30. April 2016 EUR	30. April 2015 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	464.816.275,34	1.122.861
Wertberichtigungen zu Forderungen Direktdarlehen	-108.050.766,44	-64.692
Forderungen zu Treuhanddarlehen gegenüber der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	26.708.858,25	68.351
Wertberichtigungen zu Forderungen Treuhanddarlehen	-23.780.288,59	-31.814
Forderungen aus Leistungsverrechnung	52.557.895,97	101.931
Wertberichtigung zu Forderungen aus Leistungsverrechnungen	-1.183.593,77	-691
Forderungen aus Steuerumlagen	24.537.320,12	11.916
Sonstige	22.345,34	496
Gesamt Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	435.628.046,22	1.208.359

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Im Geschäftsjahr bzw. in Vorjahren kam es bei Immobilienwerten der Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG zu einer Werterholung, und daher hätte man Zuschreibungen zu wertberichtigten Forderungen in Höhe von EUR 12.882.315,29 (VJ: TEUR 9.960) vornehmen können. Diese Zuschreibungen hätten zu einer ertragsteuerlichen Belastung geführt, und da steuerlich keine Zuschreibungspflicht vorliegt, wurden diese unterlassen.

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde eine Verbindlichkeit gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH in Höhe von EUR 556.134.962,72 per Jänner 2016 mit einer Forderung gegenüber dieser Gesellschaft aufgerechnet.

Sonstige Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 224 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 22.400.000,00 (VJ: TEUR 22.400) und 1.570.312 Stück Wandelanleihen 2018 mit einem Nominale von EUR 6.469.685,44 (VJ: TEUR 6.435).

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden 8.312 Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale von EUR 34.245,44 rückgekauft.

Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft im Wesentlichen Guthaben bei der ERSTE GROUP BANK AG, Wien, sowie der Liechtensteiner Landesbank (Österreich) AG, Wien.

Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten umfasst im Geschäftsjahr zahlungswirksame Aufwendungen, die das Folgejahr betreffen, wie Finanzmarktaufsicht, Versicherungen, Flüge, Wartung und Lizenzen.

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt EUR 975.955.651,00 (VJ: TEUR 1.114.172) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 30. April 2016	Grundkapital EUR 30. April 2016	Stück 30. April 2015	Grundkapital EUR 30. April 2015
Inhaberaktien	975.955.651	975.955.651,00	1.073.193.688	1.114.171.813,16
Summe	975.955.651	975.955.651,00	1.073.193.688	1.114.171.813,16

Das Eigenkapital zum 30. April 2016 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	30. April 2016	30. April 2015
Grundkapital	975.955.651,00	1.114.171.813,16
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	1.048.104.307,28	2.750.866.252,79
2) Nicht gebundene	638.048.514,51	0,00
Bilanzgewinn	60.000.000,00	0,00
Eigenkapital	2.722.108.472,79	3.865.038.065,95

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die Rücklagen im unternehmensrechtlichen Einzelabschluss der IMMOFINANZ AG beinhalten gebundene Kapitalrücklagen aus Kapitalerhöhungen gemäß § 229 Abs. 2 Z 1 UGB sowie der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG. Die Veränderung der gebundenen Kapitalrücklagen beruht im Wesentlichen auf der Einziehung der eigenen Aktien aus der Sachdividende der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Februar 2016 in Höhe von EUR 97.238.037,00 und aus einer Kapitalberichtigung.

Kapitalberichtigung

In der 22. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 wurde eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung gebundener Kapitalrücklagen in Grundkapital) in Höhe von EUR 1.800.000.000,00 beschlossen und im Anschluss eine ordentliche Kapitalherabsetzung in Höhe von EUR 1.840.978.125,16 (diente auch zur Glättung des Grundkapitals pro Aktie) durchgeführt. Aus dieser Kapitalherabsetzung ergab sich eine Erhöhung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 1.840.978.125,16.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellung für Abfertigungen in Höhe von EUR 101.435,65 (VJ: TEUR 284) wurde versicherungsmathematisch mit einem Rechenzinssatz von 2,2% (VJ: 1,4%) und einem Pensionseintrittsalter von 62 Jahren für Männer ermittelt.

Die weiteren Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern in Höhe von EUR 22,7 Mio. (VJ: EUR 34,4 Mio.), Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (VJ: EUR 1,0 Mio.), Schätzgutachten in Höhe von EUR 0,2 Mio. (VJ: EUR 0,5 Mio.), Personal in Höhe von EUR 3,0 Mio. (VJ: EUR 5,0 Mio.) sowie Rückstellungen aus Rechtsrisiken in Höhe von EUR 1,3 Mio. (VJ: EUR 7,0 Mio.).

Betreffend Rückstellung aus Rechtsrisiken verweisen wir auf die Angaben in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung.

VERBINDLICHKEITEN

Wandelanleihen

Zum 30. April 2016 hat die IMMOFINANZ AG zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 557,4 Mio. zu einem Buchwert von EUR 571,5 Mio. aushaftend.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeit Wandelanleihen nach Buchwerten stellt sich zum 30. April 2016 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Buchwert 30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007-17	54.689,4	243,8	54.445,5	0,0	53.040,5	243,0	52.797,5	0,0
Wandelanleihe 2011-18	516.763,1	3.199,2	513.563,9	0,0	518.096,6	518.096,6	0,0	0,0
Summe	571.452,5	3.443,1	568.009,5	0,0	571.137,1	518.339,6	52.797,5	0,0

Die beiden Wandelanleihen berechtigen die Inhaber jeweils zur Wandlung in eine Kombination aus Aktien der IMMOFINANZ AG sowie der BUWOG AG.

Wandelanleihe 2007–2017

IMMOFINANZ hat am 19. November 2007 eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 19. November 2017 und einem Gesamtnominal von EUR 750 Mio. emittiert. Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2007–2017 mit Wirkung vom 14. Oktober 2015 angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2007–2017 mit einem Nominal i.H.v. EUR 100.000 pro Stück zur Wandlung in 12.547,05 Aktien der IMMOFINANZ AG (unverändert) und 691,44 Aktien der BUWOG AG (30.4.2015: 660,95 Aktien).

Am 30. April 2016 ist – unverändert zum Vorjahr – noch ein Nominal von EUR 43,8 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominal wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen. IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2017 im Gesamtnominal von EUR 22,4 Mio.

Wandelanleihe 2011–2018

Am 8. März 2011 hat IMMOFINANZ eine Wandelanleihe mit einer Laufzeit bis 8. März 2018 und einem Gesamtnominal von EUR 515,1 Mio. emittiert. Infolge der beschlossenen Dividendenausschüttung der BUWOG AG wurden die Wandlungsrechte der von der IMMOFINANZ AG emittierten Wandelanleihe 2018 mit Wirkung vom 14. Oktober 2015 erneut angepasst. Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 mit einem Nominal i.H.v. EUR 4,12 pro Stück zur Wandlung in 1,1573 Aktien der IMMOFINANZ AG (unverändert) und 0,0629 Aktien der BUWOG AG (30.4.2015: 0,0606 Aktien).

Am 8. März 2016 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der Wandelanleihe 2018. Im Zusammenhang mit dieser den Inhabern zustehenden Put Option (lt. Liste) wurden am 8. März 2016 insgesamt Anleihen mit einem Nominal von EUR 1,3 Mio. vorzeitig rückbezahlt. Weiters wurde im Geschäftsjahr 2015/16 für 390 Stück mit einem Nominal von EUR 1.606,80 das Wandlungsrecht ausgeübt. IMMOFINANZ hat hierfür 451 Stück IMMOFINANZ-Aktien und 25 Stück BUWOG-Aktien geliefert. Die Wandelanleihe 2018 hat daher zum 30. April 2016 ein aushaftendes Nominal i.H.v. EUR 513,6 Mio. (30.4.2015: EUR 514,9 Mio.). IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2018 im Gesamtnominal von EUR 6,5 Mio.

Unternehmensanleihe

Weiters enthält dieser Posten eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominal von EUR 100,0 Mio. (2014/15: EUR 100,0 Mio.), einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 5,25%, welche im Juli 2012 gegeben wurde.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

Werte in EUR	30. April 2016	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	675.803.546,20	7.794.081,19	668.009.465,01	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.262.592,16	645.768,53	3.400.000,00	21.216.823,63
Erhaltene Anzahlungen	137.764,34	137.764,34	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.666.396,91	2.666.396,91	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	935.661.925,66	870.084.116,48	0,00	65.577.809,18
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41.123,56	41.123,56	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	4.192.413,28	4.192.413,28	0,00	0,00
Summe	1.643.765.762,11	885.561.664,29	671.409.465,01	86.794.632,81

Werte in EUR	30. April 2015	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	1.051.159.520,87	898.362.017,70	152.797.503,17	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.602.313,56	10.385.477,16	3.000.000,00	22.216.836,40
Erhaltene Anzahlungen	75.184,93	75.184,93	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.880.759,00	4.880.759,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.502.352.695,84	1.375.850.629,63	85.876.350,97	40.625.715,24
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.105.755,31	1.105.755,31	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	11.807.782,45	11.807.782,45	0,00	0,00
Summe	2.606.984.011,96	2.302.467.606,18	241.673.854,14	62.842.551,64

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 935.330.045,49 (VJ: TEUR 982.076).

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend eine Verbindlichkeit an das Finanzamt in Höhe von EUR 3.080.901,77 (VJ: TEUR 11.233) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 354.658,23 (VJ: TEUR 439), 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 139.687.745,85 (VJ: TEUR 7.620). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 229.807.065,20 (VJ: TEUR 82.036) übernommen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (Betrieb der ehem. IMMOEAST AG) erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Wirtschaftsjahr 2015/16 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 41.127.011,84 (VJ: TEUR 35.331) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Weiters wurde für das Wirtschaftsjahr 2014/15 eine Nachverrechnung für die Kostenumlage in Höhe von EUR 1.879.125,13 fakturiert.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen neben den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 782.069,44 (VJ: TEUR 649), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von EUR 9.642.162,80 (VJ: TEUR 17.189), Erträge aus Weiterverrechnungen in Höhe von EUR 157.468,11 (VJ: TEUR 2.318) sowie Kursgewinne in Höhe von EUR 641.362,77 (VJ: TEUR 21).

PERSONALAUFWENDUNGEN

Die Personalaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr 2015/16 EUR 26.120.746,12 (VJ: TEUR 25.702).

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 24.349.332,10 (VJ: TEUR 36.490) vorgenommen.

Die weiteren wesentlichen Posten in den übrigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 19.583.333,33 (VJ: TEUR 0) und betreffen Rechtsstreitigkeiten in Zusammenhang mit den gegen die IMMOFINANZ AG, die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH sowie die Aviso Zeta AG vorgebrachten Anlegerklagen und resultieren aus einem am 2. November 2015 geschlossenen außergerichtlichen Vergleich mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG in Höhe von rund EUR 64,8 Mio. sowie aus einem seitens der IMMOFINANZ gelegten und von Rechtsschutzversicherungen und Anlegernanwälten empfohlenen Vergleichsangebot in Höhe von rund EUR 11,0 Mio. zur Beendigung weiterer Verfahren von rund 1.230 Anlegern. Für die noch offenen Anlegerklagen strebt die IMMOFINANZ ebenfalls außergerichtliche Vergleiche an; entsprechende Rückstellungsbildungen sind dafür in den Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten enthalten.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Schätzgutachten in Höhe von EUR 607.847,72 (VJ: TEUR 1.033), Buchführungskosten in Höhe von EUR 247.838,75 (VJ: TEUR 330), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 2.597.971,01 (VJ: TEUR 2.457) sowie Fahrt- und Reisespesen in Höhe von EUR 1.163.318,53 (VJ: TEUR 1.452).

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB verweist die Gesellschaft auf den Konzernabschluss (www.IMMOFINANZ.com/de/investor-relations/berichte/).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im laufenden Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2015/16 ein Betrag in Höhe von EUR 260.939,38 rückgestellt.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

In der Position Erträge aus Beteiligungen wird eine Dividende 2015 der BUWOG AG in Höhe von EUR 24.239.978,07 (VJ: TEUR 31.319), eine Dividende 2014 der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 812.987,22 und eine Dividende 2015 der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 1.982.963,92 (VJ: TEUR 0) gezeigt.

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 1.113.969,45 (VJ: TEUR 1.892) sowie Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 5.418.459,41 (VJ: TEUR 10.977).

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 im Wesentlichen den Gewinn aus dem Verkauf von insgesamt 18,5 Mio Stück BUWOG- Aktien in Höhe von EUR 31.845.199,21.

AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.032.101.815,73 (VJ: TEUR 452.745) 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 38.405.105,57 (VJ: TEUR 24.093) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Anleihen in Höhe von EUR 29.335.273,60 (VJ: TEUR 32.523) enthalten.

Im September 2015 wurde den Anlegern der Umtauschanleihe in BUWOG-Aktien ein incentiviertes Angebot zur Rückführung der Anleihe gemacht. Anleihenehmer mit einem Nominale von EUR 28,5 Mio. haben das Angebot zur Wandlung und Anleihenehmer mit einem Nominale von EUR 345,7 Mio. haben das Angebot einer Barvergütung angenommen. Es wurde für die Wandlung und für den Umtausch ein Incentive von insgesamt EUR 27,9 Mio. und ein Tender für den Umtausch in Höhe von EUR 55,4 Mio. gewährt. Aus der Wandlung der Umtauschanleihe ergibt sich ein Ertrag in Höhe von EUR 1,4 Mio.

STEUERN VOM EINKOMMEN

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	2015/16	2014/15
Körperschaftsteuer	-359.452,00	-385.000,00
Körperschaftsteuer Vorjahre	-64.614,00	-262.927,50
KESt Vorperioden	-75.782,83	0,00
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	3.720,50	418.392,00
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-309.836,47	-14.063.049,76
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	-1.357.819,33	0,00
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	25.852.218,13	10.497.549,26
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	168.927,51	7.516.556,25
Rückstellungsdotierung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	-5.923.725,76	-6.489.705,76
Bildungsprämie	41.123,47	0,00
Summe	17.974.759,22	-2.768.185,51

Im Steueraufwand des laufenden Geschäftsjahres sind unter anderem aperiodische Effekte in Höhe von EUR 281.305,79 enthalten, die aus den nunmehr vorliegenden Körperschaftsteuerbescheiden bzw. Körperschaftsteuererklärungen der Gruppenmitglieder der Jahre 2009 bis 2015 resultieren. Daraus ergeben sich keine materiellen Folgeauswirkungen.

Vom Bilanzierungswahlrecht gemäß § 198 Abs 10 UGB, aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerrechtlichen Ergebnis anzusetzen, wurde im Geschäftsjahr 2015/16 nicht Gebrauch gemacht.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 30. April 2016 beträgt EUR 625.945,83 (VJ: TEUR 679).

5. Sonstige Angaben

ANGABEN ZU DEN GRÖSSENMERKMALEN GEM. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 1 UGB.

ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEM. § 9 KStG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist 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.

In den Vorjahren, vor der Änderung, hatte das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlustes des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein KöSt-Satz von 12,5% angewandt wurde.

Im Berichtszeitraum wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 5.923.725,76 für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ-Steuergruppe angepasst. Der Stand der Rückstellung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder zum 30. April 2016 beträgt EUR 21.926.714,33.

Weiters wurde die Rückstellung in Höhe von EUR 15,7 Mio. für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ-Steuergruppe nicht gebildet, da die IMMOFINANZ AG daraus keine zukünftigen Steuerbelastungen erwartet.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM SINNE DES § 237 Z 8B UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

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.

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. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter verbessert. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, 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.

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen und diesen Risiken zurechenbaren Werten. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Developern 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 Asset Management laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit in Form von Bankgarantien oder Barkautionen verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das 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 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“ bzw. „debt service coverage ratio“) und ihre Marktwerte („loan-to-value ratio“) berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzmäßiger und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursänderungen die Bewertungsergebnisse beeinflussen und zum anderen können diese die Vermögenslage der Unternehmen beeinflussen.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in EUR begegnet.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobiliemärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte) zins sensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Mittelfristig wird ein ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV-Verhältnis von 50,00% angestrebt.

RECHTSSTREITIGKEITEN

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

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

Anlegerverfahren

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ fast alle Anlegerverfahren außergerichtlich beendet und damit für Rechtssicherheit gesorgt. Zum Bilanzstichtag am 30. April 2016 liegt der Streitwert der noch offenen Anlegerverfahren bei unter EUR 7 Mio. und hat sich seither weiter verringert.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen IMMOFINANZ und IMBEA

Aktionäre der IMMOFINANZ und der früheren IMMOEAST (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) brachten in der Vergangenheit Klagen gegen beide Unternehmen ein und machten Schadenersatzansprüche geltend. Die Vorwürfe lauteten, dass Prospekte mangelhaft gewesen seien und gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. IMMOFINANZ und IMBEA haben diese Ansprüche stets bestritten.

Mittlerweile wurden diese Gerichtsverfahren bis auf wenige Ausnahmen beendet. So haben IMMOFINANZ, IMBEA und Aviso Zeta mit dem Prozessfinanzierer Advofin und mehr als 3.000 von Advofin vertretenen Anlegern einen Vergleich abgeschlossen und dafür mehr als EUR 60 Mio. aufgewendet. Die ursprünglich geltend gemachten Ansprüche in den von Advofin betreuten Verfahren beliefen sich auf etwa EUR 217 Mio. Des Weiteren wurden unter anderem mit einer Gruppe von rund 1.230 überwiegend rechtsschutzversicherten Anlegern Vergleiche abgeschlossen und dafür knapp EUR 11 Mio. zur Verfügung gestellt.

Mit Ende April 2016 waren noch 14 Gerichtsverfahren mit einem Streitwert von insgesamt rund EUR 4 Mio. nicht beendet. Nach dem Berichtszeitraum wurden weitere Verfahren verglichen, sodass per Ende Juni 2016 nur noch sechs Gerichtsverfahren mit einem Streitwert von insgesamt rund EUR 100.000,00 anhängig sind.

Gerichtliche Verfahren von Aktionären gegen Anlageberater und die Aviso Zeta

Im Zeitraum August 2008 bis Ende 2011 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ und IMBEA Klagen gegen die Aviso Zeta (vormals Constantia Privatbank AG, nunmehr eine 100%-Tochter der IMMOFINANZ) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH) ein. Über diese beiden Unternehmen hatten sie zuvor IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben und führten u.a. falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie eine unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ und der früheren IMMOEAST in der Öffentlichkeit an.

Auch diese Gerichtsverfahren wurden mittlerweile größtenteils beendet. Ende April 2016 waren noch acht Verfahren gegen die Aviso Zeta mit einem Streitwert von rund EUR 1,6 Mio. anhängig. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta haben bis dato Regressansprüche gegen IMMOFINANZ oder IMBEA geltend gemacht.

Weitere gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta

Die Aviso Zeta war zudem in weiteren 942 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 18,3 Mio. beklagt, die die Vermittlung von anderen Wertpapieren (insbesondere Produkte von Lehman Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“ und „Real Estate Revival Garant“) zum Gegenstand hatten. Davon sind bereits 817 Verfahren beendet, wobei lediglich in drei Verfahren der Klage stattgegeben worden ist. Die noch anhängigen rund 124

Verfahren weisen einen Streitwert von insgesamt EUR 2,1 Mio. auf und sind derzeit überwiegend ruhend gestellt, da nach einer zu diesem Themenkomplex ergangenen EuGH-Entscheidung in einigen wenigen Verfahren Revisionen beim OGH anhängig sind.

Verfahren gegen frühere Organe

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

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

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

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

Eine im August 2011 eingebrachte Klage eines ehemaligen Vorstandsmitglieds auf die Vergütung seiner Vorstandstätigkeit für einen Zeitraum von etwa drei Monaten wurde durch Vergleich beendet.

Überprüfung des Umtauschverhältnisses bei der Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ

Aus der Verschmelzung der IMMOFINANZ AG mit der IMMOEAST AG im Jahr 2010 ist nach wie vor das Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses anhängig. Im zurückliegenden Geschäftsjahr hat der vom Gericht eingesetzte Experte sein Gutachten fertiggestellt, in welchem er die Angemessenheit der zugrunde gelegten Bewertungsmethode für die Ermittlung des Umtauschverhältnisses grundsätzlich bestätigt.

Die IMMOFINANZ wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST wurden dabei gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ gewährt. Nach Anträgen von Aktionären beider Gesellschaften hat das Handelsgericht Wien ein Verfahren zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§§ 225c ff AktG) eröffnet und ein Gremium eingesetzt. Dieses hat im April 2014 Dr. Hans Bodendorfer als Sachverständigen bestellt und mit einem Gutachten beauftragt, ob das festgesetzte Umtauschverhältnis der Sach- und Rechtslage entspricht und die angewandten Bewertungsmethoden plausibel sind.

In seinem Gutachten vom 21. August 2015 bestätigt der Gutachter die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses nach der zugrunde gelegten Net-Asset-Value-Methode (NAV-Bewertung): „Die Feststellung des Umtauschverhältnisses nach der durchgeführten Plausibilitätsprüfung entspricht mit großer Wahrscheinlichkeit der Sach- und Rechtslage.“ Bei der zur Plausibilisierung des Umtauschverhältnisses herangezogenen Ertragswertmethode (DCF-Methode) sieht der Sachverständige allerdings eine Inkonsistenz, die sich auf den Kapitalisierungszinssatz bezieht. Bei deren Beseitigung unter sonst gleichen Bedingungen wäre ihm zufolge ein geringeres Umtauschverhältnis zugunsten der IMMOFINANZ-Aktionäre anzusetzen gewesen. Die IMMOFINANZ hat dazu in Stellungnahmen den Vorrang der NAV-Bewertung untermauert und dargelegt, dass auch die DCF-Methode richtig und konsistent angewendet wurde. Das Gremium hat noch nicht über die weiteren geplanten Verfahrensschritte informiert.

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten die Grundeigentumsverhältnisse betreffend auftreten.

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss / -fehlbetrag
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsver- waltung GmbH, Wien	30. April 2015	100%	3.653.746.366,48	EUR 168.204.664,52
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30. April 2015	100%	212.184.836,40	EUR 42.104.203,32
BUWOG AG, Wien	30. April 2015	28,61%	1.414.810.038,03	EUR 125.890.046,11
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2015	49%	4.167.865,14	EUR 4.046.865,14
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH (vormals: BVOGDONTAENNEA Beteiligungsverwaltung GmbH), Wien	31. Dezember 2015	100%	6.359,36	EUR -3.640,64
Immoeast Acquisition & Management GmbH, Wien	30. April 2015	100%	281.857,40	EUR 122.712,43

DURCHSCHNITTLICHE ZAHL DER ARBEITNEHMER

	Stand 30. April 2016	Stand 30. April 2015
Angestellte	247	260
Gesamt	247	260

VERPFLICHTUNGEN AUS DER NUTZUNG VON IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN SACHANLAGEN

	30. April 2016 EUR	30. April 2015 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	2.522.458,42	2.298
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	8.975.650,59	2.704

ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

VORSTAND:

Dr. Oliver Schumy – Chief Executive Officer (bestellt ab 1. März 2015; CEO ab 1. Mai 2015)
 Mag. Birgit Noggler – Chief Financial Officer (bestellt seit 1. Oktober 2011 bis 19. Februar 2016)
 Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer (bestellt ab 1. Mai 2014)
 Mag. Stefan Schönauer – Chief Financial Officer (bestellt ab 11. März 2016)

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2015/16 Vergütungen in Höhe von EUR 2,22 Mio. (2014/15: EUR 4,95 MIO.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 34.013,56 (2014/15: TEUR 74,50) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 215.026,91 (2014/15: TEUR 137,6) geleistet. Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde ein Beendigungsanspruch von EUR 791.861,83 ausbezahlt.

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. Mark Anthony Held
Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair
Carmen Balazs

Wien, am 26. Juli 2016

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG

Dr. Oliver Schumy e.h.
 CEO

Mag. Stefan Schönauer e.h.
 CFO

Mag. Dietmar Reindl e.h.
 COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Stand 1. Mai 2015	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 30. April 2016
1. Markenrechte und Software	1.470.469,18	174.327,39	0,00	0,00	1.644.796,57
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.470.469,18	174.327,39	0,00	0,00	1.644.796,57
1. Bauten auf fremdem Grund	1.762.050,50	0,00	0,00	0,00	1.762.050,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.724.299,25	132.667,03	77.073,20	0,00	1.779.893,08
Sachanlagen	3.486.349,75	132.667,03	77.073,20	0,00	3.541.943,58
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.547.322.914,26	8.503.869,73	0,00	0,00	5.555.826.783,99
2. Beteiligungen	702.018.847,69	0,00	313.594.808,90	0,00	388.424.038,79
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.548.013,76	9.904.085,00	13.451.399,50	0,00	1.000.699,26
4. Eigene Anteile	0,00	960,63	960,63	0,00	0,00
Finanzanlagen	6.253.889.775,71	18.408.915,36	327.047.169,03	0,00	5.945.251.522,04
Summe Anlagevermögen	6.258.846.594,64	18.715.909,78	327.124.242,23	0,00	5.950.438.262,19

Werte in EUR	Abschreibung kumuliert	Buchwert		Abschreibung laufendes Jahr	Zuschreibung laufendes Jahr
		30. April 2016	30. April 2015		
1. Markenrechte und Software	1.359.050,72	285.745,85	421.340,86	309.922,40	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.359.050,72	285.745,85	421.340,86	309.922,40	0,00
1. Bauten auf fremdem Grund	871.330,19	890.720,31	1.071.883,66	181.163,35	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.244.707,36	535.185,72	734.238,58	325.939,37	0,00
Sachanlagen	2.116.037,55	1.425.906,03	1.806.122,24	507.102,72	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.041.820.899,99	3.514.005.884,00	4.537.603.830,00	1.032.101.815,73	0,00
2. Beteiligungen	0,00	388.424.038,79	702.018.847,69	0,00	0,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	1.000.699,26	4.546.711,76	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	2.041.820.899,99	3.903.430.622,05	5.244.169.389,45	1.032.101.815,73	0,00
Summe Anlagevermögen	2.045.295.988,26	3.905.142.273,93	5.246.396.852,55	1.032.918.840,85	0,00

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015/16

A. ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, und das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns. Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien.

Die IMMOFINANZ notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 30. April 2016 waren 975.955.651 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 2,06 per 30. April 2016 rund EUR 2,01 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Die größten Einzelaktionäre sind die Fries-Gruppe mit 7,2% (69.781.813 Aktien), CA Immo (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH) mit 5,6% (54.805.566 Aktien), O1 Group (über EG Immobilien Europe) mit 4,4% (42.800.000 Aktien) sowie die Erste Asset Management mit 4% (39.072.110 Aktien).

B. TÄTIGKEIT

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern und fokussiert ihre Aktivitäten auf die Segmente Einzelhandel und Büro in derzeit acht Kernmärkten in Europa: Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Moskau. Zum Kerngeschäft zählen die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Immobilien. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienvermögen von rund EUR 5,5 Mrd., das sich auf mehr als 380 Objekte verteilt. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte (Big-7-Städte) in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

Das Unternehmen ist an den Börsen Wien (Leitindex ATX) und Warschau gelistet.

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 4.395.161.605,57. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 2.131.887.375,96 reduziert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Verkauf von Aktien der BUWOG AG, die Abwertung der Beteiligungen und auf die Aufrechnung von konzerninternen Forderungen und Verbindlichkeiten und den Rückkauf des Exchangeable Bonds (Unternehmensanleihe) zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 61,93% (VJ: 59,22%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015/16 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR -1.142.929.610,65 (2014/15: TEUR -462.834). Dies ist im Wesentlichen auf den Rückkauf des Exchangeable Bond 2014–2019 und auf die Abwertung der Anteile an verbundenen Unternehmen zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR -12.202 (VJ: TEUR 25.340). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR -65.555 (VJ: TEUR 27.208). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 483.805 (VJ: TEUR 56.420). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -430.453 (VJ: TEUR -58.287) und beruht im Wesentlichen auf dem Rückkauf der Unternehmensanleihe und aus der Rückführung von Verbindlichkeiten an verbundenen Unternehmen.

	2015/16 in TEUR	2014/2015 VJ in TEUR
Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag	-1.142.930	-462.834
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	817	943
Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.032.102	452.746
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	6	0
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-31.855	1.065
Veränderung Forderungswertberichtigungen	34.818	22.274
unbare Zinserträge und -aufwendungen	34.633	13.121
Veränderung der Forderungen	43.372	-28.107
Veränderung der Verbindlichkeiten	-10.814	24.997
Veränderung der Rückstellungen	-25.740	3.686
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	36	-684
Operativer Cashflow	-65.555	27.208
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenständen und Sachanlagen	-307	-588
Investitionen in Finanzanlagen	-18.408	-14.177
Forderungen Darlehen	172.121	71.185
Rückkauf Wandelanleihe	0	260.000
Investition in Wandelanleihe	0	-260.000
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	330.400	0
Summe	483.805	56.420
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite und Anleihen	-358.049	209.924
sonstige Anleihen	1.510	43
Verbindlichkeiten Darlehen	-73.913	-268.254
Summe	-430.453	-58.287
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes		
	-12.202	25.340
Veränderung Finanzmittelbestand		
Am Anfang der Periode	26.695	1.355
Am Ende der Periode	14.493	26.695
Summe	-12.202	25.340

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien von 330 auf 267 gesenkt. Dieser Rückgang ist zum Großteil auf den Verkauf des Logistikportfolios zurückzuführen. Damit einhergehend reduzierte sich die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien von 3.279 Mio. m² auf 2.242 Mio. m².

D. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit einem Kaufvertrag vom 17. April 2016 hat IMMOFINANZ rund 25,7 Mio. Stück Inhaberaktien an der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft (CA Immo) von der zyprischen Terim Limited sowie 4 vinkulierte Namensaktien an CA Immo von der zyprischen O1 Group Limited erworben. Die Transaktion steht unter diversen aufschiebenden Bedingungen – insbesondere kartellrechtlicher Freigaben in Österreich, Deutschland und anderen Jurisdiktionen. Das Closing wird für das 2. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2016 erwartet. Der Erwerb dieses Aktienpakets stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Konzernunternehmen im Wege einer Verschmelzung dar.

Die IMMOFINANZ hat am 9. Juni 2016 rund 18,5 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG an die SAPINDA Group mit Sitz in Amsterdam, London und Luxemburg verkauft. Das Closing erfolgte im Juli 2016. Der finale Verkaufspreis betrug EUR 19,35 je Aktie. Der Gesamtkaufpreis betrug damit EUR 358,7 Mio. Die verbleibenden rund 10 Mio. Stück Aktien der BUWOG AG – sie repräsentieren eine Beteiligungsquote von 9,98% – sind als Lieferaktien für eine etwaige (anteilige) Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen vorgesehen. Der zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG im Geschäftsjahr 2013/14 abgeschlossene Entherrschungsvertrag wird zeitnah enden.

E. ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2016 EUR 975.955.651,00 (2014/15: EUR 1.114.171.813,16) und ist in 975.955.651 (2014/15: 1.073.193.688) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 (2014/15: EUR 1,04) unterteilt. Die Aktienanzahl hat sich im Geschäftsjahr 2015/16 durch Einziehung von 97.238.037 Stück eigenen Aktien im Februar 2016 reduziert.

Zur Glättung des auf eine Aktie entfallenden anteiligen Betrags des Grundkapitals auf EUR 1,00 wurde das Grundkapital mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Dezember 2015 herabgesetzt. Der Betrag des Grundkapitals entspricht damit nunmehr der Anzahl der Aktien.

Zu den ausgegebenen Wandelanleihen wird auf die Angaben im Anhang des Einzelabschlusses Kapitel Verbindlichkeiten/Wandelanleihen, verwiesen.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

Wandelanleihen

Gemäß den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017 sowie der Wandelanleihe 2018 sind die Wandelanleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2017 sowie der Wandelanleihe 2018 enthalten.

Unternehmensanleihe 2017

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

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

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

Bei 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 Corporate Governance Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft bekanntgegebenen Informationen bestanden per Jahresende 2015/16 folgende Beteiligungen, die sich auf über vier Prozent des Grundkapitals beliefen:

Fries-Gruppe (Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH und Mitglieder der Familie Fries): 7,15%

PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH (CA Immobilien Anlagen AG zurechenbar) gemeinsam mit EG Immobilien Europe Ltd. (O1 Group zurechenbar): 10,01%

Erste Asset Management GmbH gemeinsam mit ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft.m.b.H. und RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft.m.b.H.: 4,003% (per 29. Juni 2016)

F. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

G. ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

H. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOBERICHTERSTATTUNG

RISIKOMANAGEMENT

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem implementierten 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 2015/16 sowie den Beginn des Rumpfgeschäftsjahres 2016 als im Wesentlichen unverändert einzustufen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reporting-Systeme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert und werden laufend optimiert. Das Risikomanagement wird auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Gesamtvorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist.

Internes Kontrollsystem

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, durchgehender Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, Einhaltung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manuals), Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über 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.

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 8.2 ersichtlich.

UNTERNEHMENSSTRATEGISCHE RISIKEN

Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist von konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig. 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, auf die Ergebnisse, auf die Entwicklungspläne und auf 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 auf acht Kernmärkte. Dabei konzentriert sich das Unternehmen im Bürobereich auf Hauptstädte in Zentral- und Osteuropa sowie auf die wichtigsten Büromärkte innerhalb Deutschlands. Mit den Einzelhandelsimmobilien ist die IMMOFINANZ neben Moskau überwiegend in Sekundär- und Tertiärstädten präsent.

In Bezug auf Russland bestehen spezifische Konzentrationsrisiken: So entfallen 20,4% des gesamten Immobilienvermögens auf Einzelhandelsimmobilien in Moskau. Mit dem Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* verfügt die IMMOFINANZ zudem über ein einzelnes Investment, das, gemessen am Verkehrswert, mehr als 14% des gesamten Immobilienvermögens ausmacht.

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.

Vermietung

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

Intensiver Wettbewerb, z.B. als Folge zahlreicher Projektfertigstellungen, kann die Mietpreise unter Druck bringen und zur Folge haben, dass niedrigere Mietpreise akzeptiert werden müssen als ursprünglich prognostiziert. Bei Mietvertragsverlängerungen können Mietreduktionen bzw. höhere finanzielle Anreize zu einer Ertragsminderung führen. Die IMMOFINANZ führt daher laufend eine Überprüfung des Vermietungsstands durch und arbeitet durch proaktives Vermietungsmanagement an einer Erhöhung des Vermietungsgrads im Gesamtportfolio. Zu den wesentlichen risikomindernden Maßnahmen im Bereich der Vermietung zählen die Kompetenzregelungen für den Abschluss und die Freigabe von Mietverträgen, die Festlegung der Vertragswahrung sowie regelmäßige Abweichungsanalysen.

Um das mit den abgeschlossenen Mietverträgen verbundene Inflationsrisiko zu minimieren, sind in den Standardmietverträgen der IMMOFINANZ Wertsicherungsklauseln vorgesehen.

Können auslaufende Mietverträge nicht zu vorteilhaften Konditionen verlängert werden, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheit (Russland) kann die IMMOFINANZ zudem gezwungen sein, Mietreduktionen zu gewähren, um den Vermietungsgrad möglichst hoch zu halten. Die Konzernrichtlinien sehen Bonitätsprüfungen für Mieter vor, zusätzlich werden Sicherheitsleistungen gefordert. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren aufgrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation unverändert temporäre Mietreduktionen oder Wechselkursfixierungen gewährt. Als Folge daraus sind die Mieterlöse aus Russland im Jahresvergleich um 39,7% auf EUR 82,2 Mio. gesunken. Der Vermietungsgrad beträgt per Ende April 2016 81,9%.

Projektentwicklung

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

Die IMMOFINANZ minimiert diese Risiken durch eine straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen sowie – falls möglich – Mindest-Vorvermietungsquoten. Interne Beschaffungsrichtlinien unterstützen die Risikominderung im Kostenbereich. Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Entwicklungsprojekte (In Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 410,0 Mio. (2014/15: EUR 609,0 Mio.). Die offenen Baukosten der Immobilienvorräte (Errichtung von Eigentumswohnungen) betragen zum 30. April 2016 EUR 74,0 Mio. (Buchwert per 30. April 2016: EUR 112,1 Mio.).

Immobilienverkäufe und -zukäufe

Im Zuge der Portfoliooptimierung tätigt die IMMOFINANZ Verkäufe und Zukäufe von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen. Die Transaktionen sind in hohem Ausmaß von der Liquidität der Immobilieninvestmentmärkte abhängig. Diese entwickelten sich im Geschäftsjahr 2015/16 mit Ausnahme von Russland unverändert positiv, was die steigende Attraktivität der Anlageklasse Immobilien für Investoren widerspiegelt.

Die IMMOFINANZ führt vor jeder Transaktion Marktanalysen durch, bei Zukäufen erfolgt eine rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, zu der im Bedarfsfall auch externe Experten zugezogen werden. Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung.

Durch Zu- oder Verkäufe kann sich der Schwerpunkt des Portfolios verlagern, wie etwa durch den Verkauf des Logistikportfolios im Geschäftsjahr 2015/16. Die Portfoliooptimierung bei der IMMOFINANZ orientiert sich daher an der strategischen Ausrichtung auf die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel. Weiters soll durch Transaktionen die Profitabilität des Portfolios erhöht werden.

Immobilienbewertung

Die Immobilien der IMMOFINANZ werden halbjährlich von externen Gutachtern bewertet. Die IMMOFINANZ wendet dabei branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts an. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Werte weisen eine große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethodik sowie den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Über die erwarteten Mieteinnahmen, den Zustand und den historischen Vermietungsgrad hinaus haben Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Marktpreise, zukünftige Investitionskosten, Steuern auf Grund und Boden und Betriebskosten zu berücksichtigen.

Bei einer Veränderung dieser Annahmen kann es zu signifikanten Wertschwankungen kommen. Wesentliche Abwertungen können das Konzernergebnis und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft erheblich beeinflussen. Viele Faktoren, die zu nachteiligen Entwicklungen führen können, liegen dabei außerhalb des Einflussbereichs der IMMOFINANZ.

Zum 30. April 2016 zeigt sich eine gesamte währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens von EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR -469,8 Mio. das Russland-Portfolio, wobei primär die temporär gewährten Mietreduktionen, ein Anstieg der Währungsfixierungen für Mieter sowie eine vorsichtiger Einschätzung der Bewerter für die Entwicklung der kurzfristig erzielbaren Marktmieten ausschlaggebend waren.

SONSTIGE RISIKEN

Rechtliche Risiken

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen zum Beispiel Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien oder Grundstücken sowie Rechtsstreitigkeiten mit Investoren, Mietern oder Joint-Venture- bzw. Projektentwicklungspartnern. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden im angemessenen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Aufgrund von Vergleichsvereinbarungen bzw. gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen können allerdings Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch bestehende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf das Ergebnis der IMMOFINANZ haben können.

Im Geschäftsjahr 2015/16 hat die IMMOFINANZ den wesentlichen Teil der Anlegerverfahren, die ihren Ursprung in den Jahren vor 2009 hatten, außergerichtlich beendet und damit die Rechtssicherheit für den Konzern erhöht. Eine Auflistung der wesentlichsten Rechtsstreitigkeiten ist im Kapitel Rechtsstreitigkeiten im Konzernlagebericht ersichtlich.

Compliance

Mit einer Compliance-Richtlinie stellt die IMMOFINANZ die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicher. Darin sind u.a. die Compliance-Organisation sowie Befugnisse und Aufgaben des weisungsfreien Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden laufend eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Umweltrisiko

Extreme Wettereinwirkungen und Naturkatastrophen, wie beispielsweise Sturm und Hagel, Überflutungen und Erdbeben, können erhebliche Schäden an Immobilien verursachen. Solche Schäden können auch durch von Menschen verursachte Handlungen oder Ereignisse, wie beispielsweise Grundstücksverunreinigungen durch Schadstoffe oder Kriegsmaterial, hervorgerufen werden.

Um die Gesellschaft gegen wesentliche Schadensereignisse aus diesen Risiken zu schützen, schließt die IMMOFINANZ entweder auf Konzernebene oder auf Objektebene Versicherungen ab. Durch diese Bestands- bzw. Bauwesenversicherungen sind teilweise oder gänzliche Zerstörungen und Beschädigungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Schäden gegenüber Dritten (Haftpflicht) sowie optional eventuelle Mietausfälle im Rahmen eines versicherten Sachschadens abgedeckt.

Das Ausmaß des Versicherungsschutzes wird periodisch nach den Kriterien Risiko, Kosten und Verfügbarkeit evaluiert. Trotz allem besteht die Möglichkeit, dass Risiken von der Versicherungsdeckung nicht oder nicht ausreichend umfasst sind. Im Geschäftsjahr 2015/16 war die IMMOFINANZ mit keinen wesentlichen Schadensereignissen konfrontiert, die durch Umweltrisiken oder nicht vorhandenen bzw. nicht ausreichenden Versicherungsschutz entstanden sind.

Steuern

Aufgrund der breiten geografischen Diversifikation unterliegt die IMMOFINANZ einer Vielzahl nationaler Steuersysteme, die laufend Änderungen erfahren, etwa hinsichtlich immobilienbezogener Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern. Außergewöhnliche Steuerbelastungen können die Folge sein und stellen damit ein Ertragsrisiko dar. Für bekannte Risiken aufgrund von Betriebsprüfungen, finanzgerichtlichen oder außergerichtlichen Verfahren trifft das Unternehmen bilanzielle Vorsorge.

Human Resources

Zur Erbringung der Unternehmensleistung ist die IMMOFINANZ auf qualifizierte, motivierte und leistungsorientierte Mitarbeiter auf allen Ebenen angewiesen. Um Schlüsselkräfte langfristig zu binden bzw. zu gewinnen, fördert das Unternehmen die Personalentwicklung und sorgt für angemessene Entlohnungssysteme.

Informationssicherheit

Die IMMOFINANZ setzt bei der Erbringung der Unternehmensleistung maßgeblich auf den Einsatz von Datenverarbeitungssystemen und moderne Kommunikationsmedien. Sollten technische Systeme vorübergehend oder teilweise ausfallen bzw. sollte es zu unberechtigten Datenzugriffen und Datenmanipulationen kommen, könnte dies zu Störungen der Geschäftstätigkeit, zu zusätzlichen Kosten sowie zu einem Schaden der Reputation führen.

Das Risiko eines Ausfalls der zentralen Datenverarbeitung begrenzt die IMMOFINANZ durch die redundante und synchrone Anbindung an ein geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum sowie weitere Vorsorge- und Prüfungsmaßnahmen, die in regelmäßigen Abständen auf ihre Plausibilität und Aktualität evaluiert werden. Dem Risiko in Bezug auf die Informationssicherheit begegnet die IMMOFINANZ mit einer konzernweiten Informationssicherheitsstrategie sowie einer laufenden Aktualisierung der Sicherheitsstandards und regelmäßigen Trainings für ihre Mitarbeiter.

Beteiligungen

Nach der mehrheitlichen Abspaltung und dem erfolgreichen Börsengang der früheren Wohnimmobilientochter BUWOG Ende des Geschäftsjahres 2013/14 hält die IMMOFINANZ per 30. April 2016 einen Anteil von rund 28,6% an der BUWOG. Nach Ende der Berichtsperiode wurden die verbliebenen frei verfügbaren BUWOG-Aktien an einen strategischen Investor verkauft. Die BUWOG-Beteiligung reduzierte sich damit auf 9,98%. Diese rund 10 Mio. Stück BUWOG-Aktien sind für die anteilige Bedienung der von der IMMOFINANZ ausgegebenen Wandelanleihen vorgesehen. Als Immobilienbestandshalter und -entwickler unterliegt die BUWOG sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2015/16 weist die BUWOG eine operative solide Entwicklung auf und hat – wie bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr – ihre Ziele bei den wichtigsten Ergebnis- und Vermögenskennzahlen erreicht. Der EPRA-NAV/Aktie stieg zum 31. Jänner 2016 auf EUR 19,21 (30. April 2015: EUR 17,79).

Die Aktie der BUWOG ist im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegt Marktpreisrisiken.

I. AUSBLICK

Nach dem Verkauf des Logistikportfolios hat sich die IMMOFINANZ erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel positioniert. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 liegt daher der Fokus auf der weiteren Optimierung der Portfoliostruktur innerhalb dieser Bereiche sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ weiterhin die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten. Dies kann sowohl über Projektentwicklungen als auch über den Zukauf von Bestandsimmobilien erfolgen.

Die Optimierung der Bewirtschaftung sowie Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen Anstieg des Vermietungsgrads, vor allem im Bereich der Büroimmobilien zur Folge. Dieser Weg wird 2016 konsequent fortgesetzt. Angestrebt werden eine weitere Erhöhung des Vermietungsgrads sowie die laufende Verbesserung des Angebots für die Mieter. Im Einzelhandelsbereich wird die Marke VIVO! auf bestehende Einkaufszentren ausgerollt. Für den Bürobereich ist die Vorstellung und Etablierung einer neuen Marke geplant. In einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio mit Ausnahme von Russland weitgehend stabile Mieten erwartet.

Die Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland hat sich im Geschäftsjahr 2015/16 in spürbar gesunkenen Mieterlösen in den Moskauer Einkaufszentren sowie im Bewertungsergebnis der IMMOFINANZ niedergeschlagen. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Daher ist davon auszugehen, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien zumindest bis Jahresende 2016 fortgesetzt werden müssen.

Der Erwerb von rund 26% an der CA Immobilien Anlagen AG stellt einen ersten Schritt hin zu einem geplanten vollständigen Zusammenschluss der beiden Unternehmen im Wege einer Verschmelzung dar. Nach dem Closing

des Erwerbs der Aktien an der CA Immo werden die beiden Gesellschaften mit Gesprächen über den Zusammenschluss beginnen. Die Portfolios beider Unternehmen ergänzen sich äußerst vorteilhaft, es ist daher mit erheblichen wertschaffenden Synergien aus dieser Transaktion zu rechnen. Vor einer möglichen Verschmelzung plant die IMMOFINANZ ihr russisches Portfolio, welches einer anderen Marktdynamik unterliegt und ein höheres Risiko-profil hat, abzuspalten oder zu verkaufen.

Am Kapitalmarkt wird die IMMOFINANZ wieder als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 23. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Geschäftsjahr 2015/16 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 6 Eurocents je Aktie. Für das laufende achtmonatige Rumpfgeschäftsjahr, das per 31. Dezember 2016 endet, soll ebenfalls eine Dividende in der Höhe von 6 Eurocents je Aktie vorgeschlagen werden.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 26. Juli 2016 und berücksichtigt keine Auswirkungen von möglichen Akquisitionen, Veräußerungen oder anderen strukturellen Änderungen im Laufe des Rumpfgeschäftsjahres 2016. Die vorausblickenden Aussagen unterliegen sowohl bekannten als auch unbekanntem Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im Konzernabschluss unter 7.7 erläutert.

Wien, am 26. Juli 2016

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG

Dr. Oliver Schumy e.h.
CEO

Mag. Stefan Schönauer e.h.
CFO

Mag. Dietmar Reindl e.h.
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2015 bis zum 30. April 2016 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2016, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2016 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2015 bis zum 30. April 2016 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 26. Juli 2016

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH