

Konzernabschluss

LOG CENTER | Timișoara | RO



Logistikimmobilie mit 8 Modulen und einem angeschlossenen Bürohaus. Weiteres Entwicklungspotenzial auf zusätzlicher 70.000 m² Grundstücksfläche vorhanden

20.000 m² vermietbare Fläche

43.000 m² Grundstücksfläche



Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	128
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	129
Konzernbilanz	130
Konzern-Geldflussrechnung	131
Konzern-Eigenkapitalentwicklung	132
Konzernanhang	134
1. Allgemeine Angaben	134
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	140
3. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse	156
4. Informationen zu den Geschäftssegmenten	164
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	172
6. Erläuterungen zur Konzernbilanz	181
7. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	210
8. Sonstige Angaben	211
9. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG	230
Erklärung des Vorstands	249
Bestätigungsvermerk	250

Einzelabschluss

Bilanz zum 30. April 2014	252
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013/14	254
Anhang	255
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	275
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013/14	276
Bestätigungsvermerk	294

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013 ¹
Mieterlöse	5.1.1	506.666,3	546.202,3
Weiterverrechnete Betriebskosten		125.651,4	139.050,9
Sonstige Umsatzerlöse		11.439,7	12.673,2
Umsatzerlöse	5.1.2	643.757,4	697.926,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.3	-120.499,3	-134.124,2
Betriebskostenaufwendungen	5.1.4	-122.099,6	-137.318,2
Ergebnis aus Asset Management	5.1	401.158,5	426.484,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen		568.723,0	126.709,8
Buchwertabgänge		-568.723,0	-126.709,8
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		18.745,4	46.785,9
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-5.642,1	-4.368,8
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		19.670,7	29.041,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		32.774,0	71.458,5
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		0,0	-2.625,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	32.774,0	68.833,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		9.727,4	12.778,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-9.117,4	-11.100,3
Aufwendungen aus Immobilienvorräten		-7.974,5	-14.487,3
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-21.451,6	-12.681,3
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	-47.858,7	-15.819,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	5.3	-76.674,8	-41.310,3
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7.1	36.797,5	7.804,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	-39.877,3	-33.505,8
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	17.872,0	30.170,6
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	5.5	-92.764,3	-95.607,7
Operatives Ergebnis		319.162,9	396.374,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	-177.907,6	-31.382,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7.1	310.964,0	96.634,2
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	5.7.2	68.874,1	-123.273,4
Sonstiges Bewertungsergebnis		201.930,5	-58.021,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		521.093,4	338.353,0
Finanzierungsaufwand		-203.662,4	-216.281,9
Finanzierungsertrag		13.713,3	18.420,1
Wechselkursveränderungen		-135.832,2	-32.462,9
Sonstiges Finanzergebnis		-8.044,8	-41.913,0
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	6.5	43.515,3	-2.910,6
Finanzergebnis	5.8	-290.310,8	-275.148,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		230.782,6	63.204,7
Ertragsteuern laufend	5.9	-50.011,0	-22.106,8
Ertragsteuern latent (aus 49%iger Beteiligung an der BUWOG Gruppe) ²	5.9	-44.376,0	0,0
Ertragsteuern latent (übrige)	5.9	-60.951,5	-30.429,8
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		75.444,1	10.668,1
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	3.8	104.980,6	100.167,9
Konzernergebnis		180.424,7	110.836,0

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

² Durch diesen latenten Steueraufwand ist für die zukünftigen Ertragsteuerwirkungen aus einer etwaigen Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der BUWOG Gruppe zum aktuellen Beteiligungsbuchwert vollumfänglich vorgesorgt.

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013 ¹
Konzernergebnis		180.424,7	110.836,0
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		178.075,7	111.094,8
Nicht beherrschende Anteile		2.349,0	-258,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.10	0,18	0,11
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		0,08	0,01
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		0,10	0,10
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.10	0,18	0,11
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		0,08	0,01
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR		0,10	0,10

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.4).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Konzernergebnis	180.424,7	110.836,0
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-3.948,0	-8.700,4
Differenzen aus der Währungsumrechnung	-191.731,2	-67.667,8
Davon Änderungen im Geschäftsjahr	-196.126,4	-67.124,2
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	4.395,2	-543,6
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen	-3.681,3	4.755,8
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)	-199.360,5	-71.612,4
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	-52,7	0,0
Ertragsteuern	13,2	0,0
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)	-39,5	0,0
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern	-199.400,0	-71.612,4
Gesamtkonzernergebnis	-18.975,3	39.223,6
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	-21.246,3	39.461,0
Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2.271,0	-237,4

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30. April 2014	30. April 2013
Immobilienvermögen	6.1	6.574.379,5	9.297.431,3
In Bau befindliches Immobilienvermögen	6.2	251.916,1	344.170,1
Sonstige Sachanlagen	6.3	8.768,5	19.594,7
Immaterielle Vermögenswerte	6.4	219.112,9	275.243,7
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.5	827.078,8	72.320,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.6	354.709,6	390.603,4
Steuererstattungsansprüche		16.834,7	16.861,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.7	154.932,0	213.859,3
Latente Steueransprüche	6.8	15.389,6	45.034,2
Langfristiges Vermögen		8.423.121,7	10.675.118,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	6.6	195.785,8	305.887,7
Steuererstattungsansprüche		20.901,3	15.190,8
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.7	262.366,1	0,0
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	6.9	261.530,0	583.403,2
Immobilienvorräte	6.10	159.107,2	262.649,6
Liquide Mittel	6.11	244.859,9	738.454,9
Kurzfristiges Vermögen		1.144.550,3	1.905.586,2
Aktiva		9.567.672,0	12.580.704,3
Grundkapital		1.172.059,9	1.172.059,9
Kapitalrücklagen		3.629.746,3	4.518.235,9
Eigene Aktien		-329.504,5	-329.504,5
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-373.552,9	-82.168,5
Erwirtschaftete Ergebnisse		153.074,2	37.692,4
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		4.251.823,0	5.316.315,2
Nicht beherrschende Anteile		8.080,8	10.751,7
Eigenkapital	6.12	4.259.903,8	5.327.066,9
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	6.13	494.043,0	525.221,4
Finanzverbindlichkeiten	6.14	2.455.076,8	4.106.969,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	162.526,9	243.943,3
Steuerschulden		222,3	366,7
Rückstellungen	6.16/6.17	48.595,5	53.380,2
Latente Steuerschulden	6.8	467.806,4	577.181,0
Langfristige Verbindlichkeiten		3.628.270,9	5.507.062,4
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	6.13	44.219,0	28.887,0
Finanzverbindlichkeiten	6.14	1.254.332,2	756.533,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.15	214.467,4	610.076,9
Steuerschulden		35.307,7	31.583,8
Rückstellungen	6.16/6.17	50.455,6	57.018,0
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	6.9	80.715,4	262.475,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.679.497,3	1.746.575,0
Passiva		9.567.672,0	12.580.704,3

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2013–30. April 2014	1. Mai 2012–30. April 2013
Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten		230.782,6	63.204,7
Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten		127.773,5	131.837,9
Neubewertung/ Abschreibungen/ Auflösung negativer Firmenwerte		-148.107,0	-113.526,1
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	6.5	-42.711,0	2.910,6
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigen Vermögen		241,9	171,1
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten		109.111,7	60.469,8
Gezahlte Ertragsteuern		-50.504,2	-13.672,5
Zinsensaldo		228.996,6	234.394,3
Ergebnis aus der Anteilsveränderung		-19.584,7	-49.067,7
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/ Aufwendungen		-102.433,1	91.739,5
Cashflow aus dem Ergebnis		333.566,3	408.461,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		-86.934,8	-85.578,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		40.089,1	2.687,1
Rückstellungen		9.465,0	7.374,6
Sonstige Verbindlichkeiten		-8.386,3	63.403,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		287.799,3	396.347,7
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten		57.196,5	26.738,8
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-129.527,5	-95.246,0
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-275.870,7	-131.142,6
Erwerb von Objektgesellschaften inkl. Veränderung Joint-Venture-Forderungen, abzüglich liquider Mittel (EUR 1,2 Mio.; 2012/13: EUR 8,0 Mio.)		-246.904,5	-138.871,4
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-2.476,9	-3.657,7
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-1.981,1	-1.655,8
Erwerb von Finanzanlagen		-2.285,7	-9.056,6
Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquider Mittel (EUR 9,8 Mio., exkl. Spin-off BUWOG; 2012/13: EUR 20,8 Mio.)	3.6	124.291,3	99.777,0
Abgang liquider Mittel aus Spin-off BUWOG	3.6	-132.775,9	0,0
Veräußerung von langfristigen Vermögen		727.531,6	223.051,5
Veräußerung von Finanzanlagen		33.688,7	9.684,4
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		11.502,2	20.801,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit		105.191,5	-26.315,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten		59.769,7	-10.686,4
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		373.738,0	828.759,3
Geldzufluss aus Anleihenbegebung		0,0	98.729,8
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen		-907.735,6	-521.945,6
Erwerb eigener Aktien		0,0	-62.361,4
Geldzu-/abfluss aus Anteilsveränderungen		3.472,1	-1.364,0
Tilgung von Wandelanleihen		-25.700,0	-188.130,9
Geldabfluss aus Derivatgeschäften		-35.216,6	-32.535,2
Gezahlte Zinsen		-164.572,6	-166.530,7
Ausschüttung		-152.408,6	-155.248,1
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile		-2.160,0	-85,5
Auszahlungen aus Kapitalherabsetzungen		-385,1	-359,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-910.968,4	-201.071,7
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten		-30.614,8	-66.386,8
Differenzen aus der Währungsumrechnung		24.382,6	10.331,6
Veränderung des Finanzmittelbestands	7	-493.595,0	179.291,7
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	7	738.454,9	559.163,2
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	7	244.859,9	738.454,9
Veränderung des Finanzmittelbestands	7	-493.595,0	179.291,7

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

Anteil der Gesellschafter
der IMMOFINANZ AG

2013/14				Kumuliertes übriges Eigenkapital			
	Werte in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage	AFS- Rücklage	IAS 19 Rücklage
Stand zum 30. April 2013	1.172.059,9	4.518.235,9	-329.504,5	91.411,0	7,2		
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen							-52,7
Ertragsteuern							13,2
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten						-3.948,0	
Differenzen aus der Währungsumrechnung							
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen							
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14						-3.948,0	-39,5
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14							
Gesamtergebnis						-3.948,0	-39,5
Ausschüttung							
Sachdividende BUWOG			-888.489,6				
Strukturveränderungen					2,6		
Zugang Konsolidierungskreis							
Abgang Konsolidierungskreis					-87.552,1	-10,2	18,6
Common-Control-Transactions							
Stand zum 30. April 2014	1.172.059,9	3.629.746,3	-329.504,5	3.861,5	-3.951,0		-20,9
2012/13							
Werte in TEUR	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage	AFS- Rücklage	IAS 19 Rücklage	
Stand zum 30. April 2012	1.184.026,4	4.541.741,6	-302.615,3	-168.892,3	8.707,6	0,0	
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten					-8.700,4		
Differenzen aus der Währungsumrechnung							
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen							
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012/13					-8.700,4		
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2012/13							
Gesamtergebnis					-8.700,4		
Rückkauf eigene Aktien			-62.361,4				
Einzug eigene Aktien	-11.966,5	-23.505,7	35.472,2				
Ausschüttung							
Strukturveränderungen							
Strukturveränderungen Gangaw Investments Ltd.					275.449,9		
Zugang Konsolidierungskreis							
Abgang Konsolidierungskreis					-15.146,6		
Stand zum 30. April 2013	1.172.059,9	4.518.235,9	-329.504,5	91.411,0	7,2	0,0	

Anteil der Gesellschafter
der IMMOFINANZ AG

2013/14	Kumuliertes übriges Eigenkapital					
	Werte in TEUR	Währungs- umrechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 30. April 2013		-173.586,7	37.692,4	5.316.315,2	10.751,7	5.327.066,9
Neubewertung von leistungsorientierten Plänen				-52,7		-52,7
Ertragsteuern				13,2		13,2
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten				-3.948,0		-3.948,0
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-191.653,2		-191.653,2	-78,0	-191.731,2
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen		-3.681,3		-3.681,3		-3.681,3
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14		-195.334,5		-199.322,0	-78,0	-199.400,0
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2013/14			178.075,7	178.075,7	2.349,0	180.424,7
Gesamtergebnis		-195.334,5	178.075,7	-21.246,3	2.271,0	-18.975,3
Ausschüttung			-152.408,6	-152.408,6	-2.160,0	-154.568,6
Sachdividende BUWOG				-888.489,6		-888.489,6
Strukturveränderungen		-126,1	-2.469,2	-2.592,7	5.679,8	3.087,1
Zugang Konsolidierungskreis					-94,7	-94,7
Abgang Konsolidierungskreis		-4.395,2	92.191,4	252,5	-8.374,5	-8.122,0
Common-Control-Transactions			-7,5	-7,5	7,5	0,0
Stand zum 30. April 2014		-373.442,5	153.074,2	4.251.823,0	8.080,8	4.259.903,8
2012/13						
Werte in TEUR		Währungs- umrechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 30. April 2012		-110.890,0	77.912,3	5.229.990,3	287.545,6	5.517.535,9
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten				-8.700,4		-8.700,4
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-67.689,2		-67.689,2	21,4	-67.667,8
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten assoziierten Unternehmen		4.755,8		4.755,8		4.755,8
Sonstiges Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012/13		-62.933,4		-71.633,8	21,4	-71.612,4
Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2012/13			111.094,8	111.094,8	-258,8	110.836,0
Gesamtergebnis		-62.933,4	111.094,8	39.461,0	-237,4	39.223,6
Rückkauf eigene Aktien				-62.361,4		-62.361,4
Einzug eigene Aktien						0,0
Ausschüttung			-155.248,1	-155.248,1	-85,5	-155.333,6
Strukturveränderungen			-1.186,9	-1.186,9	-586,7	-1.773,6
Strukturveränderungen Gangaw Investments Ltd.				275.449,9	-275.449,9	0,0
Zugang Konsolidierungskreis		-306,9		-306,9	-434,4	-741,3
Abgang Konsolidierungskreis		543,6	5.120,3	-9.482,7		-9.482,7
Stand zum 30. April 2013		-173.586,7	37.692,4	5.316.315,2	10.751,7	5.327.066,9

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

1.1 Generelles

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

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group wurde zum 30. April 2014 gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt. Der Konzernabschluss ist in Tausend Euro (TEUR, kaufmännisch gerundet) aufgestellt.

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

1.2 Übereinstimmung mit IFRS

1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

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

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

1.2.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2013/14 erstmals angewandt:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2013
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	20. Dezember 2010 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2013
IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand	13. März 2012 (4. März 2013)	1. Mai 2013
IFRS 7	Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten	16. Dezember 2011 (13. Dezember 2012)	1. Mai 2013
IAS 1	Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	16. Juni 2011 (5. Juni 2012)	1. Mai 2013
IAS 12	Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte	20. Dezember 2010 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2013
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	16. Juni 2011 (5. Juni 2012)	1. Mai 2013
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks	19. Oktober 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2013
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009–2011	17. Mai 2012 (27. März 2013)	1. Mai 2013

IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“

IFRS 13 definiert den Begriff des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) standardübergreifend, präzisiert die Vorgehensweise bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts und verlangt umfangreiche Anhangangaben. Der Standard definiert dabei den beizulegenden Zeitwert als Exit-Preis im Rahmen einer hypothetischen Transaktion, den ein Unternehmen am Bewertungsstichtag bei der Veräußerung eines Vermögenswerts erhalten bzw. bei der Übertragung einer Schuld unter Marktteilnehmern zahlen müsste. Grundsätzlich wird hierbei eine Transaktion am Haupt- oder vorteilhaftesten Markt zugrunde gelegt. Durch die Anwendung des IFRS 13 haben sich hinsichtlich der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group keine Änderungen ergeben. IFRS 13 war prospektiv ab dem 1. Mai 2013 anzuwenden.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 13 wirkt sich für die IMMOFINANZ Group vor allem im Bereich der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien aus. IFRS 13 erfordert eine deutliche Ausweitung der Anhangangaben vor allem in Bezug auf Bewertungstechniken, Prozesse und hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter, einschließlich umfassender quantitativer Information. Diese Angaben sind getrennt nach zu definierenden Klassen von Immobilienvermögen zu machen (siehe Kapitel 6.1.1 Beizulegende Zeitwerte).

IFRS 7 „Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

Mit dieser Standardänderung werden die Anhangangaben zu verrechneten und verrechenbaren Finanzinstrumenten erweitert. Diese Standardänderung führte zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group.

IAS 1 „Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses“

Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Posten werden gesondert nach Posten unterteilt, die zu einem späteren Zeitpunkt unter bestimmten Bedingungen in den Gewinn oder Verlust reklassifiziert werden („recycling“), und solche, die nicht mehr umgegliedert werden. Die Darstellung in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde entsprechend angepasst.

IAS 12 „Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte“

Bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist oft nicht eindeutig zu beurteilen, ob sich bestehende temporäre steuerliche Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Mit der Änderung des IAS 12 wurde die widerlegbare Vermutung eingeführt, dass die Umkehrung grundsätzlich durch eine Veräußerung erfolgt. Als Konsequenz der Änderung gilt SIC 21 „Ertragsteuern – Realisierung von neu bewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten“ nicht mehr für zum beizulegenden Zeitwert bewertete als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die übrigen Inhalte der Interpretation wurden in IAS 12 integriert; SIC 21 wurde zurückgezogen. Diese Standardänderung führte zu keinen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group.

IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“

Die Standardänderungen an IAS 19 betreffen u.a. die Bilanzierung der Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Zukünftig erfolgt eine vollständige Erfassung der Nettoverbindlichkeit aus Leistungen an Arbeitnehmer in der Bilanz. Die Komponenten des Personalaufwands wurden neu definiert; der Ausweis dieser Komponenten in der Gesamtergebnisrechnung wurde verbindlich geregelt. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste werden zukünftig im sonstigen Ergebnis erfasst. Eine weitere Änderung betrifft die erwarteten Erträge aus dem Planvermögen, bei denen der Abzinsungssatz der Nettoverbindlichkeit nun bei der Berechnung der Verzinsung des Planvermögens Anwendung findet. Darüber hinaus sind weitreichende Angaben im Anhang erforderlich.

Durch die Anwendung der Neuerungen im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2014 kommt es zu Änderungen im Ausweis der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis und zu zusätzlichen Angaben im Anhang. Da die IMMOFINANZ Group bereits in vorangegangenen Geschäftsjahren die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste vollständig erfasst hatte, war durch die Anwendung der Neuerungen des IAS 19 keine Anpassung der Höhe des Eigenkapitals erforderlich.

Die Änderungen an IAS 19 sind grundsätzlich retrospektiv auf Konzernabschlüsse für Geschäftsjahre, die am 1. Jänner 2013 bzw. danach beginnen, anzuwenden. Die IMMOFINANZ Group wendete die Änderungen an IAS 19 prospektiv mit dem Beginn des Geschäftsjahres 2013/14 an. Bei einer retrospektiven Anwendung hätte sich im vorangegangenen Geschäftsjahr eine Verschiebung zwischen dem sonstigen Ergebnis und dem Konzernergebnis i.H.v. TEUR 18,1 ergeben.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2009–2011

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an fünf 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 die Bilanzierung, den Ansatz, die Bewertung sowie auf Anhangangaben. Betroffen sind die Standards IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 und IFRS 1.

Diese Standardänderungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group.

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 10	Konzernabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 10, 11, 12	Übergangslinien	28. Juni 2012 (4. April 2013)	1. Mai 2014
IAS 27	Einzelabschlüsse	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 27, IFRS 10, 12	Investmentgesellschaften	31. Oktober 2012 (20. November 2013)	1. Mai 2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	12. Mai 2011 (11. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 32	Darstellung – Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	16. Dezember 2011 (13. Dezember 2012)	1. Mai 2014
IAS 36	Angaben: Erzielbarer Betrag bei nicht-finanziellen Vermögenswerten	29. Mai 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IAS 39	Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften	27. Juni 2013 (19. Dezember 2013)	1. Mai 2014
IFRIC 21	Abgaben	20. Mai 2013 (13. Juni 2014)	1. Mai 2015

IFRS 10 „Konzernabschlüsse“

Durch IFRS 10 werden die Bilanzierungsvorschriften für Konzernabschlüsse in IAS 27 „Konzern- und Einzelabschlüsse“ und jene in SIC 12 „Konsolidierung – Zweckgesellschaften“ ersetzt; IAS 27 „Einzelabschlüsse“ regelt in Zukunft nur mehr die Bilanzierung von (Beteiligungen an) Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS. IFRS 10 definiert den Begriff der Beherrschung inhaltlich neu und einheitlich für alle Unternehmen, inklusive Zweckgesellschaften. Gemäß IFRS 10 beherrscht ein Mutterunternehmen ein Beteiligungsunternehmen dann, wenn es das Recht hat, variable Rückflüsse aus der Investition in die Beteiligung zu erhalten oder diesen ausgesetzt ist, und es die Möglichkeit hat, diese Rückflüsse zu bestimmen. Ferner enthält IFRS 10 Konkretisierungen zur Würdigung bzw. Beurteilung von potenziellen Stimmrechten, Mitentscheidungs- bzw. Schutzrechten Dritter sowie Konstellationen, die durch delegierte bzw. zurückbehaltene Entscheidungsrechte oder De-facto-Kontrolle charakterisiert sind. Ob Beherrschung gegeben ist, wird in Zukunft verstärkt eine gesamthafte (und damit ermessensabhängigere) Beurteilung der wirtschaftlichen Einflussnahme des Mutter- auf das Beteiligungsunternehmen erfordern. Der Kreis jener Konzernunternehmen, die im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group einbezogen werden, wird trotz der Anwendbarkeit des neuen Standards im Geschäftsjahr 2014/15 de facto unverändert bleiben.

IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“

Durch IFRS 11 werden die Bilanzierungsvorschriften für Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures), gemeinschaftliche Tätigkeiten und gemeinschaftlich geführtes Vermögen in IAS 31 „Anteile an Gemeinschaftsunternehmen“ und jene in SIC 13 „Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen“ ersetzt; IAS 28 wird aufgrund dessen umbenannt. IFRS 11 eliminiert das Wahlrecht, Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen quotal zu konsolidieren; diese sind in Zukunft verpflichtend nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Darüber hinaus werden Gemeinschaftsunternehmen klarer gegenüber gemeinschaftlichen Tätigkeiten – diese umfassen nunmehr auch gemeinschaftlich geführtes Vermögen – abgegrenzt. Haben die Partnerunternehmen eines gemein-

schaftlich geführten Unternehmens aufgrund der Rechtsform, der vertraglichen Bedingungen oder anderer Fakten und Umstände unmittelbare Rechte an den Vermögenswerten des gemeinschaftlich geführten Unternehmens bzw. Verpflichtungen aus dessen Schulden, so liegt in Zukunft kein Gemeinschaftsunternehmen, sondern eine gemeinschaftliche Tätigkeit vor. Bei gemeinschaftlichen Tätigkeiten sind die Vermögenswerte und Schulden sowie die Erträge und Aufwendungen anteilig im Konzernabschluss nach IFRS des Partnerunternehmens zu erfassen. Bis dato wurden Joint Ventures mithilfe der Quotenkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group einbezogen. Diese quotenkonsolidierten Unternehmen sind gemäß IFRS 11 ab dem Geschäftsjahr 2014/15 nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Für den Übergang von der Quotenkonsolidierung auf die Equity-Methode bestehen spezifische Übergangsvorschriften; die Änderung der Konsolidierungsmethode hat retrospektiv zu erfolgen.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 11 in Verbindung mit dem geänderten IAS 28 wird die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group verändern. Würde man IFRS 11 auf die Verhältnisse zum 30. April 2014 anwenden, so ergäben sich um EUR 28,2 Mio. geringere Umsatzerlöse (davon Mieterlöse: EUR 23,6 Mio.) und ein um EUR 26,2 Mio. geringeres operatives Ergebnis. Die Effekte werden durch zu erfassende Ergebnisse aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen ausgeglichen. Für das Geschäftsjahr 2014/15 sind gleichlaufende Effekte zu erwarten. In der Bilanz werden im Wesentlichen das Immobilienvermögen und die dazugehörigen Finanzierungen in den nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen „verdichtet“. Dies führt zu einer Reduktion des Immobilienvermögens und im Bau befindlichen Immobilienvermögens i.H.v. EUR 174,7 Mio. – Immobilienvermögen i.H.v. EUR 122,8 Mio. ist bereits als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen ausgewiesen – sowie von Finanzverbindlichkeiten i.H.v. EUR 120,7 Mio. Im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group repräsentierten die Forderungen gegenüber Joint Ventures bisher nur den „Fremdanteil“ entsprechender Finanzierungen. Eine Konsequenz der Bilanzierung nach der Equity-Methode ist nunmehr ein vollumfänglicher Ausweis dieser Forderungen, da bei der Bilanzierung nach der Equity-Methode keine Schuldenkonsolidierung erfolgt.

IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“

Durch IFRS 12 werden die Anhangangaben zu Beteiligungen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen sowie zu strukturierten Unternehmen in einem umfassenden Standard zusammengefasst. Die derzeit erforderlichen Anhangangaben gemäß IAS 27, IAS 28 und IAS 31 werden insbesondere um Anhangangaben zu den wesentlichen Prämissen und Ermessensentscheidungen bei der Festlegung des Konsolidierungskreises erweitert. Dieser neue Standard wird im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group zu zusätzlichen bzw. geänderten Anhangangaben führen.

IFRS 10, 11, 12 „Übergangleitlinien“

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

IAS 27 „Einzelabschlüsse“, IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen“

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 10 wurden die Regelungen für das Kontrollprinzip und die Anforderungen an die Erstellung von Konzernabschlüssen aus dem IAS 27 ausgelagert und abschließend im IFRS 10 behandelt. Im Ergebnis enthält IAS 27 künftig nur die Regelungen zur Bilanzierung von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in Einzelabschlüssen nach IFRS.

Im Zuge der Verabschiedung von IFRS 11 erfolgten auch Standardänderungen in IAS 28. IAS 28 regelt nunmehr – wie bislang auch – die Anwendung der Equity-Methode. Der Anwendungsbereich von IAS 28 wird jedoch durch die Verabschiedung des IFRS 11 erheblich erweitert, da zukünftig nicht nur Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, sondern auch an Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode zu bilanzieren sein werden.

Eine weitere Standardänderung betrifft die Bilanzierung nach IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“, wenn nur ein Teil eines Anteils an einem assoziierten Unternehmen oder an einem Joint Venture zum Verkauf bestimmt ist. Auf den zu veräußernden Anteil ist IFRS 5 anzuwenden, während der „zurückbehaltene“ Anteil bis zur Veräußerung des erstgenannten Anteils weiterhin nach der Equity-Methode zu bilanzieren ist.

IAS 27, IFRS 10, 12 „Investmentgesellschaften“

Die Standardänderungen enthalten eine Begriffsdefinition für Investmentgesellschaften und nehmen derartige Unternehmen aus dem Anwendungsbereich des IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ heraus. Investmentgesellschaften konsolidieren demnach die von ihnen beherrschten Unternehmen nicht in ihrem Konzernabschluss nach IFRS; diese Ausnahme von den allgemeinen Grundsätzen ist allerdings nicht als Wahlrecht zu verstehen. Statt einer Vollkonsolidierung bewerten sie die zu Investitionszwecken gehaltenen Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert und erfassen periodische Wertschwankungen im Gewinn oder Verlust. Aus diesen Standardänderungen werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

IAS 32 „Darstellung – Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden“

Durch die Standardänderungen zu IAS 32 werden die Voraussetzungen für die Saldierung von Finanzinstrumenten konkretisiert und ergänzt. Eine Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten wird weiterhin nur dann möglich sein, wenn gegenwärtig ein Rechtsanspruch darauf besteht, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen, und es beabsichtigt ist, die Finanzinstrumente netto zu begleichen oder gleichzeitig mit der Realisierung des finanziellen Vermögenswerts die dazugehörige finanzielle Verbindlichkeit zu begleichen. Die Standardänderungen ergänzen und konkretisieren die Anwendungsleitlinien in puncto Gegenwärtigkeit und Gleichzeitigkeit. Damit im Zusammenhang steht auch die Änderung zu IFRS 7, die in Zukunft zusätzliche Anhangangaben für saldierte Finanzinstrumente und für Finanzinstrumente, die zwar nicht saldiert wurden, aber einer Globalaufrechnungs- oder ähnlichen Vereinbarung unterliegen, vorsieht. Aus dieser Standardänderung werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

IAS 36 „Angaben: Erzielbarer Betrag bei nicht finanziellen Vermögenswerten“

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

IAS 39 „Novation von Derivaten und Fortsetzung der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften“

Infolge dieser Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation eines Sicherungsinstruments auf eine zentrale Gegenpartei infolge gesetzlicher Anforderungen unter bestimmten Voraussetzungen weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Da die IMMOFINANZ Group kein Hedge Accounting anwendet, wird sich aus dieser Standardänderung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

IFRIC 21 „Abgaben“

IFRIC 21 ist eine Interpretation zu IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“. Sie adressiert insbesondere die Frage, wann eine gegenwärtige Verpflichtung bei durch die öffentliche Hand erhobenen Abgaben entsteht und eine Rückstellung oder Verbindlichkeit anzusetzen ist. Nicht in den Anwendungsbereich der Interpretation fallen insbesondere Strafzahlungen und Abgaben, die aus öffentlich-rechtlichen Verträgen resultieren oder in den Regelungsbereich anderer Standards (z.B. IAS 12 „Ertragsteuern“) fallen. Gemäß IFRIC 21 ist ein Schuldposten für Abgaben anzusetzen, wenn das die Abgabepflicht auslösende Ereignis eintritt. Dieses auslösende Ereignis, das die Verpflichtung begründet, ergibt sich wiederum aus dem Wortlaut der zugrunde liegenden Norm. Die Formulierung der zugrunde liegenden Norm ist ausschlaggebend für die Bilanzierung. Die IMMOFINANZ Group ermittelt derzeit die Auswirkungen dieser Interpretation insbesondere auf immobilienbezogene Abgaben und Steuern. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass sich aus dieser Interpretation wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben werden.

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

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen			
IFRS 9	Finanzinstrumente, Änderung IFRS 9 und IFRS 7, Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang, und Änderung IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39, Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen	12. November 2009 und 16. Dezember 2011	1. Mai 2018
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	30. Jänner 2014	1. Mai 2016
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014	1. Mai 2017
Änderungen zu Standards und Interpretationen			
IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit	6. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden	12. Mai 2014	1. Mai 2016
IAS 16, 41	Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen	21. November 2013	1. Mai 2016
IAS 19	Arbeitnehmerbeiträge	21. November 2013	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012	21. November 2013	1. Mai 2015
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013	21. November 2013	1. Mai 2015

IFRS 9 „Finanzinstrumente“

Die Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 soll IAS 39 ersetzen. Finanzielle Vermögenswerte werden zukünftig nur noch in zwei Gruppen klassifiziert und bewertet: zu fortgeführten Anschaffungskosten und zum beizulegenden Zeitwert. Die Gruppe der finanziellen Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren ist, besteht aus solchen finanziellen Vermögenswerten, die nur den Anspruch auf Zins- und Tilgungszahlungen an vorgegebenen Zeitpunkten vorsehen und die zudem im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung das Halten von Vermögenswerten ist. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte sind zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren. Unter bestimmten Voraussetzungen kann für finanzielle Vermögenswerte, die grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren wären, eine Designation zur Zeitwertbilanzierung („fair value option“) vorgenommen werden. Wertänderungen der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten finanziellen Vermögenswerte sind grundsätzlich im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Für bestimmte Eigenkapitalinstrumente jedoch kann vom Wahlrecht Gebrauch gemacht werden, Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen; Dividendenansprüche aus diesen Vermögenswerten sind jedoch im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Die Vorschriften für finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich aus IAS 39 übernommen. Der wesentlichste Unterschied betrifft die Erfassung von Wertänderungen von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten. Zukünftig sind diese aufzuteilen: Der auf das eigene Kreditrisiko entfallende Teil ist im sonstigen Ergebnis zu erfassen; der verbleibende Teil der Wertänderung ist im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Der Erstanwendungszeitpunkt von IFRS 9 ist derzeit noch offen, ist aber nicht vor dem 1. Jänner 2017 zu erwarten.

IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“

IFRS 14 gestattet Erstanwenden der IFRS, die in einem preisregulierten Umfeld tätig sind, mit begrenzten Einschränkungen regulatorische Abgrenzungsposten, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in seinem Abschluss erfasst hat, weiterhin zu bilanzieren. Dieser Standard ist auf die IMMOFINANZ Group nicht anwendbar.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“

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

Die Basis des neuen Standards beinhaltet ein umfassendes Modell, wie Erlöse aus Verträgen mit Kunden zu erfassen sind. Nach diesem Modell erfasst ein Unternehmen Erlöse in der Höhe, wie für die übernommene(n) Leistungspflicht(en), der Übertragung von Waren bzw. Erbringung von Dienstleistungen Gegenleistungen erwartet werden.

Die IMMOFINANZ Group ermittelt derzeit die Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 „Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit“

Mit dieser Standardänderung von IFRS 11 hat ein Erwerber von Anteilen an einer gemeinsamen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ und andere IFRS anzuwenden, soweit diese nicht im Widerspruch zu den Leitlinien des IFRS 11 stehen.

IAS 16, 38 „Klarstellung akzeptabler Abschreibungsmethoden“

Mit den Änderungen an IAS 16 und IAS 38 werden die Leitlinien bezüglich der Anwendbarkeit bestimmter Abschreibungsmethoden für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte ergänzt. Demnach sind erlösbasierte Abschreibungsmethoden nicht zulässig. Aus dieser Standardänderung werden sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergeben.

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.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in den Rechtsbestand der EU – erstmals in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, bzw. die Änderung zu IFRS 2 auf anteilsbasierte Vergütungen, die am oder nach dem 1. Juli 2014 gewährt werden.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013

Im Rahmen dieser jährlichen Verbesserungen an den IFRS wurden Änderungen an vier Standards vorgenommen. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer noch ausstehenden Übernahme in den Rechtsbestand der EU – erstmals in Geschäftsjahren anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Konsolidierungsmethoden

2.1.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller wesentlichen voll- und quotenkonsolidierten in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (siehe Kapitel 2.1.2 Vollkonsolidierte Unternehmen und Kapitel 2.1.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen) wurden auf IFRS übergeleitet, im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe Kapitel 2.1.5 Unternehmenszusammenschlüsse). Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden für alle in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen vereinheitlicht; Wahlrechte und Ermessen wurden einheitlich ausgeübt. Abschlussstichtag des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ Group ist der Bilanzstichtag der IMMOFINANZ AG. Die Abschlüsse der im Rahmen der Voll- und Quotenkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wurden zum Bilanzstichtag aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises wurden eliminiert. Sämtliche Zwischenergebnisse, welche vornehmlich aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen oder Immobilien herrühren, wurden eliminiert.

2.1.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem in IAS 27 normierten Beherrschungskonzept. Unter Beherrschung („control“) wird die Möglichkeit verstanden, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeiten Nutzen zu ziehen. Es genügt die Möglichkeit der Beherrschung; auf deren unmittelbare Ausübung kommt es nicht an. Als widerlegbare Vermutung für das Vorliegen einer Beherrschung gilt die direkte oder indirekte Verfügungsmacht über mehr als 50% der Stimmrechte eines Unternehmens. Beherrschung kann darüber hinaus durch Stimmbindungsverträge, gesellschaftsvertragliche Vereinbarungen beispielsweise zur Bestimmung der Mehrheit der Mitglieder der Geschäftsführungs- bzw. Aufsichtsorgane und dergleichen vermittelt werden. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss beginnt mit dem Zeitpunkt des Erlangens von Beherrschung; sie endet mit deren Wegfall. Das in IAS 27 normierte Beherrschungskonzept wird in Zukunft durch jenes in IFRS 10 (siehe Kapitel 1.2.3 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen) ersetzt werden.

Für Fälle der faktischen Beherrschung („de-facto control“) – ein beherrschender Einfluss kann beispielsweise bei Präsenzmehrheiten in Hauptversammlungen von Publikumsgesellschaften vermutet werden – gibt es in IAS 27 im Unterschied zu IFRS 10 keine Bilanzierungsvorschriften. Es ist daher seitens des Managements eine Ermessensentscheidung in Bezug auf die Konsolidierungsmethode zu treffen. Ein solcher Fall läge unter Umständen für die im Zuge des Spin-offs (siehe Kapitel 3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG) zugehende 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe vor. Um die Selbständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Gruppe dauerhaft sicherzustellen, haben allerdings die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt ist, sodass auch bei sich ändernder Mitgliederanzahl des Aufsichtsrats keine Mehrheitsentscheidungen durch Aufsichtsratsmitglieder, bei deren Wahl die IMMOFINANZ AG stimmberechtigt war, herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus fünf Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurde das Stimmrecht bei der Wahl von Dr. Eduard Zehetner und Mag. Vitus Eckert zu Aufsichtsratsmitgliedern ausgeübt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sowohl entsprechend dem Beherrschungskonzept in IAS 27 als auch jenem in IFRS 10 kein beherrschender Einfluss der IMMOFINANZ AG auf die BUWOG AG vorliegt. Die BUWOG AG ist daher in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG als assoziiertes Unternehmen einzubeziehen; die 49%ige Beteiligung ist nach der Equity-Methode zu bilanzieren.

2.1.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen

Ein Joint Venture stellt eine vertragliche Vereinbarung dar, in der zwei oder mehr Parteien eine wirtschaftliche Tätigkeit durchführen, die einer vertraglich vereinbarten gemeinschaftlichen Führung unterliegt. Partnerunternehmen sind Gesellschafter eines Joint Ventures und nehmen an der gemeinschaftlichen Führung des Joint Ventures teil. Die Form der vertraglichen Vereinbarung richtet sich nach den jeweiligen Rechtsvorschriften.

Die für den gegenständlichen Abschluss geltenden Vorschriften des IAS 31 bieten ein Wahlrecht zwischen der Equity-Methode und der Quotenkonsolidierung im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses. Dieses ist konzerneinheitlich auszuüben. Die IMMOFINANZ Group entschied sich für die Darstellung von Gemeinschaftsunternehmen in Form der Quotenkonsolidierung, da hierdurch der Anteil der Gruppe an der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinschaftsunternehmen für den Bilanzleser leichter verständlich wird. IAS 31 wird künftig durch IFRS 11 ersetzt, was eine Umstellung der Konsolidierung von gemeinschaftlich geführten Unternehmen der IMMOFINANZ Group von der Quotenkonsolidierung auf die Bilanzierung nach der Equity-Methode zur Folge haben wird (siehe Kapitel 1.2.3 Bereits von der EU übernommene, aber noch nicht angewandte Standards und Interpretationen).

2.1.4 Assoziierte Unternehmen

Sofern ein maßgeblicher Einfluss der IMMOFINANZ Group auf ein Beteiligungsunternehmen gegeben ist, liegen Anteile an assoziierten Unternehmen vor. Diese sind gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Die Equity-Methode ist eine Konsolidierungs- bzw. Bewertungsmethode, bei der die Beteiligung zunächst mit ihren Anschaffungskosten angesetzt wird. In der Folge wird der Beteiligungsansatz um Veränderungen des Anteils der IMMOFINANZ AG am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens angepasst; es erfolgt eine „Einzeilenkonsolidierung“. Beim Erwerb von Anteilen an assoziierten Unternehmen werden die Anschaffungskosten der Beteiligung dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen gegenübergestellt.

Positive Unterschiedsbeträge zwischen den Anschaffungskosten und dem anteiligen neu bewerteten Nettovermögen stellen Firmenwerte dar, die nicht gesondert ausgewiesen, sondern als Teil des Buchwerts der Anteile an dem assoziierten Unternehmen erfasst werden. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an assoziierten Unternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung im Sinne von IAS 39 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile an assoziierten Unternehmen einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen. Etwaige im Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen enthaltene Firmenwerte werden gemäß IAS 28 nicht separat auf ihre Werthaltigkeit hin überprüft.

2.1.5 Unternehmenszusammenschlüsse

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

Erworbene Objektgesellschaften mit vorhandenem Immobilienvermögen stellen aus Sicht der IMMOFINANZ Group oftmals Geschäftsbetriebe dar. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management.

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

Die Erstkonsolidierung von Joint Ventures erfolgt anteilmäßig nach vergleichbaren Grundsätzen.

2.1.6 Strukturveränderungen

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

2.1.7 Endkonsolidierungen

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

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

2.2 Währungsumrechnung

2.2.1 Funktionale Währung

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

Im Laufe des Geschäftsjahres 2012/13 wurde die lokale Situation der Konzernunternehmen in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn hinsichtlich ihrer funktionalen Währung neu analysiert. Bislang wurde für diese Konzernunternehmen die Landeswährung als funktionale Währung definiert. Angesichts der Tatsache, dass diese Volkswirtschaften in deren ökonomischer Entwicklung zunehmend von der Eurozone beeinflusst werden bzw. sich deren ökonomische Entwicklung mit jener der Eurozone synchronisiert, und dass der EUR in den von der IMMOFINANZ Group beherrschten Unternehmen als die überwiegende Transaktionswährung für die meisten Geschäftsfälle verwendet wird – konzerninterne Finanzierungen erfolgen in EUR, Cash-Bestände werden in EUR gehalten bzw. ehestmöglich konvertiert, Mietverträge werden zunehmend in EUR abgeschlossen –, kann davon ausgegangen werden, dass mehr Indikatoren für eine funktionale Währung EUR sprechen.

Vor diesem Hintergrund hat sich das Management der IMMOFINANZ Group entschieden, die funktionale Währung für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen mit 1. Mai 2013 prospektiv auf EUR umzustellen. Bei der Umstellung wurden alle Bilanzposten mit dem Stichtagskurs 30. April 2013 auf EUR umgerechnet. Die umgerechneten Beträge werden als historische Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten behandelt. Die bislang im sonstigen Ergebnis erfassten Differenzen aus der Währungsumrechnung sind erst bei einer etwaigen Endkonsolidierung in den Gewinn oder Verlust umzubuchen.

2.2.2 Fremdwährungstransaktionen

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

2.2.3 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierter Unternehmen (im Folgenden gemeinsam als ausländische Geschäftsbetriebe bezeichnet) nach dem Konzept der funktionalen Währung in der Ausprägung der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Pos-

ten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewogenen durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Einem ausländischen Geschäftsbetrieb zugeordnete Firmenwerte werden mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Das Eigenkapital des ausländischen Geschäftsbetriebs sowie allfällige Beteiligungsbuchwerte ausländischer Geschäftsbetriebe in Fremdwährung werden mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung umgerechnet. Ausschüttungen in Fremdwährung werden anlässlich ihrer Eliminierung im Rahmen der Konsolidierung mit dem Devisenmittelkurs umgerechnet. Historische Eigenkapitalveränderungen ausländischer Geschäftsbetriebe werden mit dem historischen Durchschnittskurs umgerechnet. Differenzen, die sich aus der beschriebenen Verwendung unterschiedlicher Umrechnungskurse für die einzelnen Abschlussbestandteile bzw. von Periode zu Periode ergeben, werden in der Bilanz als Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung innerhalb des Eigenkapitals erfasst. Die Veränderung dieses Postens wird im sonstigen Ergebnis erfasst.

Der Währungsumrechnung wurden als Stichtagskurse zum 30. April 2014 folgende von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichte Kurse zugrunde gelegt:

Währung	Stichtagskurs 30. April 2014	Stichtagskurs 30. April 2013	Durchschnittskurs 2013/14	Durchschnittskurs 2012/13
HUF	307,78000	300,03000	301,07917	289,11500
PLN	4,19940	4,14290	4,21365	4,16368
CZK	27,45500	25,79500	26,63425	25,40275
RON	4,45030	4,32370	4,46755	4,46513
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95583
RSD	115,67510	110,54260	114,55793	113,88105
HRK	7,60419	7,60068	7,59865	7,54091
BAM	1,95585	1,95585	1,95585	1,95585
LVL	0,70280	0,70000	0,70253	0,69761
RUB	49,50640	40,83580	45,17868	40,32403
UAH	16,06540	10,60000	11,67205	10,43663
USD	1,38500	1,30720	1,34923	1,28548
CHF	1,22000	1,22380	1,22950	1,21282
SEK	9,07230	8,54200	8,79978	8,57431
TRY	2,93280	2,35200	2,76458	2,31478
GBP	0,82300	0,84430	0,84027	0,81698

2.3 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.3.1 Erlösrealisierung

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des zugrunde liegenden Mietvertrags. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. mietfreie Perioden oder die Übernahme von Umzugskosten, werden als Reduktion der Mieterlöse linear über die Laufzeit des Mietvertrags erfasst. Ebenso werden vertraglich fixierte Mieterhöhungen in Übereinstimmung mit dem Mietvertrag periodengerecht über die Laufzeit des Mietvertrags abgegrenzt.

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums herangezogen. Der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums wird anhand des Übergangs der Chancen und Risiken und der Verfügungsmacht definiert. Verträge über Immobilienvorräte, die bereits „ab Plan“ bzw. in Bau befindlich verkauft werden, fallen gemäß den Kriterien von IFRIC 15 unter IAS 18.

Weiters müssen sowohl die Erlöse als auch die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf anfallen, verlässlich bestimmt werden können. Sind diese Kriterien erfüllt, kommt es zur Realisierung der Erträge in der betreffenden Periode, andernfalls wird kein Ertrag realisiert. Allfällig erhaltene Zahlungen werden als Verbindlichkeiten ausgewiesen.

2.3.2 Wertminderungen

Gemäß IAS 36 sind Vermögenswerte bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer Wertminderung einer Werthaltigkeitsprüfung („impairment test“) zu unterziehen. Unabhängig davon, ob solche Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, sind immaterielle Vermögenswerte in Entstehung bzw. mit unbestimmbarer Nutzungsdauer sowie Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit hin zu prüfen. Sind einem Vermögenswert keine Mittelzuflüsse direkt zurechenbar und ist somit eine separate Bewertung nicht möglich, erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene sogenannter zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Dabei handelt es sich um die kleinste Gruppe von Vermögenswerten, der selbständig erwirtschaftete Mittelzuflüsse zugeordnet werden können. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit darf nicht größer sein als ein operatives Geschäftssegment nach IFRS 8. Der relevante Wertmaßstab für den Wertminderungstest nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

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

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

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

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

2.3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Bewertungsprozess

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

Zum 30. April 2014 hat die IMMOFINANZ Group die folgenden Gutachter bestellt: Jones Lang LaSalle (für die Regionen CEE, SEE und CIS), BNP Paribas Real Estate Consult (für die Bewertung der Immobilien in den Niederlanden, den USA, der Schweiz sowie Deutschland und Österreich, ausgenommen österreichische Wohnbauimmobilien) und CB Richard Ellis (für Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland sowie vereinzelte Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Österreich).

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

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

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

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

Bewertungsmethoden

Bei Bewertungsverfahren wurden bei Bestandsobjekten in der Regel kapitalwertorientierte Discounted-Cash-flow-Methoden in der Ausprägung des Term-and-Reversion-Modells sowie die Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet. Beim Term-and-Reversion-Modell werden für bestehende Mietverträge die aktuellen Reinerträge bis zum Ende der Vertragslaufzeit und im Anschluss marktmäßige Reinerträge über einen Zeitraum von zehn 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 am Immobilientyp, an der Lage, an der Region und am aktuellen Marktniveau orientiert, werden für die Abzinsung der aktuellen Reinerträge und die Kapitalisierung der ewigen Rente unterschiedliche Zinssätze angesetzt. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Risiko, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Einschätzungen der am Markt relevanten Akteure, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter. Die Berechnungsmethodik der Hardcore-and-Top-Slice-Methode ist der Logik des Term-and-

Reversion-Modells ähnlich. Dabei wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete (Hardcore-Anteil) über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil (Reinertragsanteil des Terms, der über 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 Kapitel 6.1.1 Beizulegende Zeitwerte.

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 Verkehrswertverfahren unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Objekte, bei denen die Immobilienentwicklung eingestellt wurde, werden nach dem Vergleichswertverfahren („sales comparison approach“) bewertet.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den währungsbereinigten bzw. währungsbedingten Neubewertungsposten erfasst (siehe dazu Kapitel 5.7.1 Währungsbereinigte und währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen und 8.2.4 Fremdwährungsrisiko). Die währungsbedingte Neubewertung berechnet sich durch die Bewertung des Anfangsbestands mit der Differenz zwischen den Stichtagskursen des 30. April 2014 und des 30. April 2013. Weiters werden sämtliche Bewegungen des Geschäftsjahres mit der Differenz aus dem Durchschnittskurs 2013/14 und dem Stichtagskurs 30. April 2014 bewertet. Die währungsbereinigte Neubewertung ergibt sich aus der Differenz der gesamten Neubewertung und der währungsbedingten Neubewertung.

2.3.4 Leasing

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind.

Im Rahmen des Finanzierungsleasings gemietete Sachanlagen werden aus der Sicht des Leasingnehmers in Höhe des beizulegenden Zeitwerts bzw. des niedrigeren Barwerts der Mindestleasingzahlungen aktiviert und linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. gegebenenfalls über die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben.

Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Für den Leasingnehmer sind die Leasingzahlungen ergebniswirksam anzusetzen, wobei der Aufwand grundsätzlich linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt wird.

Vertragskosten und ähnliche Kosten werden analog zu den Leasingverträgen über die Laufzeit als Aufwand angesetzt.

IAS 40 eröffnet die Möglichkeit, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die auf Basis eines Operating-Leasingverhältnisses genutzt werden, auch als solche einzustufen, wenn das Modell des beizulegenden Zeitwerts angewendet wird und die Immobilien zudem die Kriterien der als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfüllen.

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

2.3.5 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind Beihilfen oder Subventionen bzw. öffentliche Beihilfen, die an ein Unternehmen durch Übertragung von Mitteln gewährt werden und die zum Ausgleich für die vergangene oder die zukünftige Erfüllung bestimmter Bedingungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens dienen. Die IMMOFINANZ Group bilanziert Investitionszuwendungen der öffentlichen Hand grundsätzlich nach der Nettomethode, d.h., es kommt zu einer Kürzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des subventionierten Vermögenswerts.

Die Zuwendungen der öffentlichen Hand, die die IMMOFINANZ Group bis dato erhalten hat, konzentrierten sich im Wesentlichen auf das Wohnbauimmobilienportfolio im operativen Geschäftssegment der BUWOG.

Dieses erhält zur Finanzierung von Wohnbauentwicklungsprojekten zum Teil zinsgünstige Darlehen von Gebietskörperschaften. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Subvention von Immobilienobjekten durch die öffentliche Hand und sind in der Regel an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen) gebunden. Für diese nicht marktüblich verzinsten Darlehen wird der beizulegende Zeitwert im Zuzählungszeitpunkt bestimmt; die Differenz zum Rückzahlungsbetrag stellt eine Zuwendung der öffentlichen Hand dar, der eine regelmäßige Reduktion des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie infolge von Beschränkungen der verrechenbaren Mieten gegenübersteht. Durch eine ergebniswirksame Erfassung des Barwertvorteils aus dem zinsgünstigen Darlehen im Zuzählungszeitpunkt im Neubewertungsergebnis wird gewährleistet, dass der mit der Erfüllung der Förderbedingungen verbundene negative Ergebniseffekt im Sinne von IAS 20 periodengerecht kompensiert wird.

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

2.3.6 Fremdkapitalkosten

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die IMMOFINANZ Group das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien gewählt hat, erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt allerdings die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten der IMMOFINANZ Group betragen im Geschäftsjahr 2013/14 rund 3,7%. Im Geschäftsjahr 2013/14 erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf Vorratsimmobilienbestände i.H.v. EUR 5,6 Mio.

2.3.7 Sonstige Sachanlagen

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

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

Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

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

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	10–50
Sonstige Sachanlagen	2–10

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

2.3.8 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Firmenwerte ausgenommen, weisen immaterielle Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group im Wesentlichen eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden linear pro rata temporis abgeschrieben.

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	2–10

In der IMMOFINANZ Group liegen zum 30. April 2014 weder selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte noch aktivierte Markenrechte vor.

2.3.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

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

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nicht finanziellen Vermögenswerten siehe die Finanzinstrumente-Definition in Kapitel 8.1 Angaben zu Finanzinstrumenten.

2.3.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Wertpapiere und Wertrechte, sonstige Beteiligungen, Ausleihungen sowie derivative Finanzinstrumente.

Wertpapiere und Wertrechte sowie vor dem 1. Mai 2004 erworbene Beteiligungen werden gemäß IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte („available for sale“, AFS) klassifiziert und mit ihrem beizulegenden Zeitwert, d.h. mit dem am Bilanzstichtag bestehenden Markt- oder Börsenwert angesetzt. Steht ein solcher nicht zur Verfügung und kann auch nicht auf Vergleichswerte abgestellt werden, wird der Zeitwert mithilfe allgemein anerkannter 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 Abschreibung erfasst.

Ab dem 1. Mai 2004 erworbene Beteiligungen werden in der Regel gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende Finanzinstrumente designiert („fair value option“), da sie Teil eines Portfolios sind, dessen Ergebnis auf Basis des beizulegenden Zeitwerts gemessen wird, und über das auf Basis des beizulegenden Zeitwerts periodisch an das Management berichtet wird.

Ausleihungen werden gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen („loans and receivables“, L&R) klassifiziert und werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

Hinsichtlich der Konditionen und der Marktwerte der Derivate wird auf Kapitel 8.2.5 Zinsänderungsrisiko verwiesen.

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 Börsenwert angesetzt. Alle Käufe und Verkäufe werden am Erfüllungstag gebucht. Als Erfüllungstag gilt der Tag der Übergabe des Vermögenswerts. Temporäre Schwankungen im Marktwert werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

2.3.11 Latente Steueransprüche und -schulden

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

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

Steuerabgrenzungen sind für alle temporären Differenzen anzusetzen, es sei denn, die Differenz erwächst aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall, der kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Einkommen beeinflusst.

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

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

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

2.3.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechenden Veräußerungsabsicht innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Sind die entsprechenden Voraussetzungen für eine Klassifizierung als zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen nicht mehr erfüllt, werden die Vermögenswerte bzw. Veräußerungsgruppen wieder in die ursprünglichen Bilanzpositionen zurückgegliedert.

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

2.3.13 Immobilienvorräte

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

Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group als Immobilienunternehmen schließt den Kauf, die Vermietung und die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten ein, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von IMMOFINANZ-Tochterunternehmen zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40 („Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“), sondern sind als Vorrat gemäß IAS 2 zu behandeln.

Immobilienvorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten inklusive Fremdkapitalzinsen aktiviert und zum Stichtag mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte Verkaufspreis abzüglich der noch anfallenden Herstellungskosten und allfälliger Kosten der Veräußerung. In die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Vorräten sind alle Kosten des Erwerbs und der Be- und Verarbeitung sowie sonstige Kosten einzubeziehen, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen.

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisierungszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken aus dem Eigentum herangezogen. Die Herstellungskosten werden im Falle eines Verkaufs unter den Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte als Abgang erfasst.

Die Herstellungskosten aller Immobilienvorräte werden den zum Teil gutachterlich ermittelten Nettoveräußerungswerten gegenübergestellt. Sofern die Nettoveräußerungswerte unter den Herstellungskosten liegen, sind Wertminderungen vorzunehmen. Hinsichtlich der Ermittlung der Nettoveräußerungswerte und der damit verbundenen Unsicherheiten siehe Kapitel 2.3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und 2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten.

2.3.14 Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt.

2.3.15 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden grundsätzlich gemäß IAS 39 als zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“, FLAC) klassifiziert und unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Nicht finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenfalls zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten erfasst. Der beizulegende Zeitwert entspricht in der Regel dem Zuzahlungsbetrag. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (Agio, Disagio oder sonstiger Unterschiedsbetrag) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird durch Anwendung der Effektivzinsmethode über die Laufzeit der Finanzierung im Finanzergebnis erfasst. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen. Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Eingebettete Derivate („embedded derivatives“) sind, sofern Trennungspflicht gemäß IAS 39 besteht, separat als freistehende Derivate zu bilanzieren.

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

2.3.16 Rückstellungen

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

Die Rückstellungen werden mit jenem Wert angesetzt, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung angesetzt werden kann. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste.

Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Die erwarteten Zahlungsströme werden auf ihren Barwert abgezinst, wenn die Auswirkungen des Zinseffekts wesentlich sind.

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

Rückstellungen sind zu jedem Bilanzstichtag zu prüfen und anzupassen. Wenn ein Abfluss nicht mehr wahrscheinlich ist, ist die Rückstellung ergebniswirksam aufzulösen.

2.3.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

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

	30. April 2014	30. April 2013
Abzinsungssatz	3,000%	3,500%
Gehaltssteigerungen	2,000%	2,000%
Fluktuation (nach Dienstjahren gestaffelt)	0,000%	0,000%
Restlebenserwartung gemäß Sterbetafel	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P	Pagler & Pagler AVÖ 2008-P

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

2.4 Änderung von Vergleichsinformationen

Im Geschäftsjahr wurde zwecks einer klareren Ergebnisdarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung der Ausweis nachfolgender Posten geändert. Die entsprechenden Vorjahreswerte wurden angepasst:

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	1. Mai 2012– 30. April 2013	Anpassungen			1. Mai 2012– 30. April 2013
		Werte in TEUR	Wie berichtet	Nicht fortgeführte Aktivitäten	
Weiterverrechnete Betriebskosten	198.652,0	-59.620,3	19,2	0,0	139.050,9
Sonstige Umsatzerlöse	14.717,7	-2.096,2	51,7	0,0	12.673,2
Umsatzerlöse	869.216,4	-171.360,9	70,9	0,0	697.926,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-162.024,7	36.238,5	-1.737,3	-6.600,7	-134.124,2
Betriebskostenaufwendungen	-194.163,6	62.930,5	-6.085,1	0,0	-137.318,2
Ergebnis aus Asset Management	513.028,1	-72.191,9	-7.751,5	-6.600,7	426.484,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.484,2	1.384,6	0,0	-13.387,7	-14.487,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.440,0	-1.678,1	0,0	-13.387,7	-33.505,8
Sonstige betriebliche Erträge	35.216,4	-5.057,4	16,7	-5,1	30.170,6
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-98.505,0	6.844,6	28,4	-3.975,7	-95.607,7
Operatives Ergebnis	542.064,8	-114.015,0	-7.706,4	-23.969,2	396.374,2
Zu-/ Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-168.894,9	5.945,7	0,0	162.949,2	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	0,0	0,0	-123.273,4	-123.273,4
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	1.125,8	13,0	0,0	-1.138,8	0,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-33.195,5	-63.362,7	0,0	38.537,0	-58.021,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	508.869,3	-177.377,7	-7.706,4	14.567,8	338.353,0
Sonstiges Finanzergebnis	-43.681,4	16.336,2	0,0	-14.567,8	-41.913,0
Finanzergebnis	-313.826,7	53.246,2	0,0	-14.567,8	-275.148,3
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	195.042,6	-124.131,5	-7.706,4	0,0	63.204,7
Ertragsteuern	-84.206,6	31.670,0	0,0	0,0	-52.536,6
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,0	92.461,5	7.706,4	0,0	100.167,9
Konzernergebnis	110.836,0	0,0	0,0	0,0	110.836,0

Die Abschreibungen auf Immobilienvorräte mit TEUR 6.713,4 (2012/13: TEUR 13.387,7), die im vorangegangenen Geschäftsjahr unter den Zu-/ Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen ausgewiesen wurden, werden nun im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Die Dotierung/ Auflösung von Drohverlustrückstellungen mit TEUR -7.414,4 (2012/13: TEUR 1.138,8), die als eigener Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt wurden, werden nun in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sowie immaterielle Vermögenswerte i.H.v. TEUR 3.923,6 (2012/13: TEUR 5.114,5), die zuvor in der Position Zu-/ Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen ausgewiesen wurden, werden nun in den nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen ausgewiesen. Die Wertberichtigungen auf Forderungen i.H.v. TEUR 23.494,5 (2012/2013: TEUR 21.168,5), die zuvor in der Position Zu-/ Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen ausgewiesen wurden, werden nun entsprechend der Funktionsbereichsgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung i.H.v. TEUR 5.645,3 (2012/13: TEUR 6.600,7) in den Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen und i.H.v. TEUR 17.849,2 (2012/13: TEUR 14.567,8) im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesen.

In der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group bleiben die Transaktionen zwischen den Bereichen der fortgeführten und der nicht fortgeführten Aktivitäten grundsätzlich eliminiert, d.h., dass sowohl die Aufwands- und Ertragskonsolidierung als auch die Zwischenergebniseliminierung für sämtliche berichtete Zeiträume weiterhin durchgeführt worden sind. Davon ausgenommen sind lediglich die Verrechnungen für die Dienstleistungen der BUWOG – Facility Management GmbH, die im Wesentlichen für das Immobilienvermögen des operativen Geschäftssegments Österreich die Objektverwaltung besorgt. Da mit den Aufwendungen und Erträgen insbesondere aus dieser Leistungsbeziehung auch nach dem Spin-off weiterhin zu rechnen ist, wurde hierfür in der Darstellung der „incremental approach“ gewählt, d.h. die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde für diese Leistungsbeziehung nicht beibehalten.

2.5 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch das Management der IMMOFINANZ Group, die den Ansatz und den Wert von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen. Im Geschäftsjahr 2013/14 war insbesondere aufgrund der komplexen Struktur des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG (siehe 3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG) und mangels diesbezüglich eindeutiger Bilanzierungsvorschriften in den bestehenden IFRS eine Reihe von Ermessensentscheidungen seitens des Managements der IMMOFINANZ Group erforderlich.

- › Die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen unter Anwendung der in IFRS 3 normierten Erwerbsmethode ist davon abhängig, ob ein Geschäftsbetrieb erworben wird. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen insbesondere im Hinblick auf das Property Management. Sofern die Erwerbsmethode zur Anwendung gelangt, sind die Transaktionskosten aufwandswirksam zu erfassen, die Steuerabgrenzungen auf temporäre Differenzen zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert vollumfänglich anzusetzen und die entstehenden Firmenwerte jährlich auf ihre Werthaltigkeit zu prüfen. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, so ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen, es sind keine Steuerabgrenzungen anzusetzen („initial recognition exemption“), und Firmenwerte entstehen nicht.
- › 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. Vor diesem Hintergrund hat sich das Management der IMMOFINANZ Group entschieden, die funktionale Währung für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen mit 1. Mai 2013 prospektiv auf EUR umzustellen.
- › Im Rahmen des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG wurde zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Vor dem Hintergrund der Sanktionierbarkeit des schuldrechtlichen Entherrschungsvertrags ist davon auszugehen, dass die IMMOFINANZ Group trotz ihrer 49%igen Beteiligung keinen beherrschenden Einfluss mehr auf die maßgeblichen Tätigkeiten der BUWOG Gruppe ausüben kann. Die IMMOFINANZ AG kann über die von ihr zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder künftig einen maßgeblichen Einfluss im Sinne von IAS 28 ausüben.
- › Für die Bilanzierung des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG sind die Bilanzierungsvorschriften in IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“ einschlägig. IFRIC 17 sieht für den Fall, dass ein Geschäftsbetrieb „ausgeschüttet“ wird, vor, dass der Geschäftsbetrieb mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten ist. Der beizulegende Zeitwert ist dabei de facto im Wege einer „retrograden Kaufpreisallokation“ zu ermitteln, die alle identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden sowie einen etwaigen Firmenwert umfasst. Der beizulegende Zeitwert des Geschäftsbetriebs wurde aus Kapitalmarktdaten abgeleitet und entspricht einer Bewertung der Stufe 2 bei einem 100%igen Unternehmenserwerb. Die zurückbehaltene 49%ige Beteiligung der IMMOFINANZ Group an der BUWOG Gruppe wurde gemäß IAS 27 ebenfalls zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Dieser wurde ebenfalls aus Kapitalmarktdaten abgeleitet und entspricht ebenfalls einer Bewertung der Stufe 2. Die infolge des Spin-offs zu erfassende und durch die Endkonsolidierung des operativen Geschäftssegments der BUWOG getilgte Abspaltungsverbindlichkeit wurde als Differenz zwischen den beizulegenden Werten des Geschäftsbetriebs und der 49%igen nach der Equity-Methode zu bilanzierenden Beteiligung bewertet.
- › Im Rahmen des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG waren beizulegende Zeitwerte für den Geschäftsbetrieb der BUWOG und für eine 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe zu ermitteln. In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für diese Bewertungseinheiten („units of account“) war eine Ermessensentscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zur Zeitwertermittlung zu treffen. Die IFRS enthalten derzeit für diese beiden Bewertungsobjekte keine Vorschriften zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte. Das Management der IMMOFINANZ Group hat sich dafür entschieden, diese Bewertungen möglichst „marktnahe“ durchzuführen. Die Basis der Bewertung bildet dabei der erste Kurs, der sich an der Wiener Börse, dem Hauptmarkt gemäß IFRS 13, gebildet hat. Gemäß IFRS 13 ist die Berücksichtigung von Prämien dann zulässig, wenn die Prämie die ökonomischen Charakteristika des Bewertungsobjekts reflektiert, hypothetische Erwerber die Prämie bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würden, und die Berücksichtigung von Prämien der Bilanzierungseinheit („unit of account“) – dies ist hier der Geschäftsbetrieb bzw. die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung – nicht widerspricht. Diese Voraussetzungen sind in diesem Fall vollumfänglich erfüllt. Vor diesem Hintergrund waren bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte entsprechende Kontrollprämien zu berücksichtigen. Die Kontrollprä-

mien wurden aus Vergleichstransaktionen – diese repräsentieren Anteilserwerbe an europäischen Immobilienunternehmen in den Jahren 2009 bis 2013 – auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Die Bewertungen des Geschäftsbetriebs der BUWOG wurden anschließend mithilfe des aktuellen NAV und mithilfe einer Berechnung nach der DCF-Methode plausibilisiert.

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

- › Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens der IMMOFINANZ Group (Buchwert zum 30. April 2014: EUR 7.070,6 Mio.) sowie zum Teil der Nettoveräußerungswerte von Immobilienvorräten erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden auf der Basis von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, in der überwiegenden Anzahl der Fälle anhand der DCF-Methode, durch die Diskontierung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen, wie z.B. zum Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung oder zur künftigen Mietpreisentwicklung oder zu offenen Baukosten zu treffen. Es liegt in der Natur von kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So würde beispielsweise eine Reduktion des angewendeten Diskontierungszinssatzes bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung der ermittelten Immobilienwerte führen. Im Gegenzug würde beispielsweise eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung der ermittelten Immobilienwerte führen. Die bewertungsrelevanten Annahmen und Parameter werden zu jedem Stichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. der Gutachter hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse ermittelt. Diese Einschätzungen werden zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen der beizulegenden Zeitwerte der Immobilien führen kann.
- › Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Immobilienvorräten basiert zum Teil auf Berechnungen, die auf dem erwarteten Verkaufserlös abzüglich der geschätzten noch anfallenden Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf basieren. Diese Berechnungen werden zu jedem Bewertungsstichtag aktualisiert, was zu erheblichen Wertschwankungen der Nettoveräußerungswerte der Immobilien führen kann.
- › Der beizulegende Zeitwert der im Rahmen des Spin-offs des operativen Geschäftssegments der BUWOG verbleibenden 49%igen Beteiligung an der BUWOG Gruppe wurde aus Kapitalmarktdaten abgeleitet. Die Kaufpreisallokation, die der ergebniswirksamen Erfassung des passiven Unterschiedsbetrags gemäß IAS 28 zugrunde liegt, ist zum 30. April 2014 aufgrund der Zeitnähe der Transaktion zum Bilanzstichtag als vorläufig zu betrachten. Die Werthaltigkeit des Buchwerts der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung wurde zum 30. April 2014 durch eine Nutzungswertberechnung, die im Wesentlichen auf der Spaltungsbewertung aufbaut, bestätigt. Im Falle von negativen Entwicklungen des Börsenkurses der BUWOG Gruppe und des Nutzungswerts kann in zukünftigen Geschäftsjahren gegebenenfalls ein Wertminderungsbedarf entstehen.
- › Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Firmenwerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen, da auch hier mit kapitalwertorientierten Bewertungsverfahren gearbeitet wird. Was die Werthaltigkeitsprüfung von Firmenwerten im Speziellen betrifft, so wird seitens des Managements der IMMOFINANZ Group angenommen, dass die Firmenwerte im Wesentlichen als technische Rechengröße aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von Steuerabgrenzungen entstehen. Bei der Werthaltigkeitsprüfung auf der Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten wird angenommen, dass die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien zugrunde liegt, so strukturiert ist, dass sich die Steuerwerte des zu übertragenden Immobilienvermögens nicht ändern. Darüber hinaus wird angenommen, dass die Veräußerungskosten im Wesentlichen vom Käufer getragen werden. Sind diese Prämissen nicht haltbar bzw. sinken die beizulegenden Zeitwerte der in den Firmenwert tragenden zahlungsmittelgenierenden Einheiten enthaltenen Immobilien, so kommt es zu Wertminderungen der bilanzierten Firmenwerte.
- › Zur Beurteilung der Werthaltigkeit von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsverfahren herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten bewertungsrelevanten Parameter beruhen zum Teil auf zukunftsbezogenen Annahmen.
- › Für die Bewertung der bestehenden Abfertigungsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet.
- › Dem Ansatz von latenten Steuererstattungsansprüchen im Allgemeinen und von Steuerabgrenzungen auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge im Speziellen liegen Erwartungshaltungen des Managements der IMMOFINANZ Group in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Einkünfte zugrunde. Die Bilanzierungsentscheidung über Ansatz bzw. Werthaltigkeit der Steuerabgrenzungen beruht zum einen auf Annahmen über den Zeitpunkt der Auflösung von latenten Steuerschulden und basiert zum anderen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem fünfjährigen Planungszeitraum.

- › Die Bewertung von offenen Kaufpreisverbindlichkeiten aus Earn-outs basiert regelmäßig auf aktuellen Experten-schätzungen der bewertungsrelevanten Parameter und auf den Einschätzungen aktueller Entwicklungen.
- › Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund bestmöglicher Schätzungen, die zum Teil durch Sachverständige durchgeführt werden. Bei der Rückstellungsbewertung werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.
- › Die in der Bilanz der IMMOFINANZ Group nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.
- › Bei der erstmaligen Bewertung von Wandelanleihen basiert die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Schuldkomponente gemäß IAS 32 auf zu diesem Zeitpunkt geltenden, fristenkonformen Swap-Sätzen sowie den durchschnittlichen Risikoaufschlägen für Finanzierungen der IMMOFINANZ Group.

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

3. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im vorliegenden Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Quotenkonsolidierung	Equity-Bewertung	Gesamt
Stand zum 30. April 2013	698	52	27	777
Erstmals infolge von Gründung einbezogen	20	0	0	20
Erstmals infolge von Unternehmenserwerb gem. IFRS 3 einbezogen	5	0	0	5
Erstmals infolge von Akquisition einbezogen	21	0	0	21
Abgänge	-19	-12	-5	-36
Abgang durch BUWOG Spin-off	-75	0	0	-75
Verschmelzungen	-19	-1	-1	-21
Änderung der Konsolidierungsmethode	2	0	-2	0
Stand zum 30. April 2014	633	39	19	691
Davon ausländische Unternehmen	385	37	13	435

Eine Liste der Konzernunternehmen der IMMOFINANZ Group ist am Ende des Konzernanhangs beigefügt.

3.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der IMMOFINANZ AG gehören 247 inländische und 385 ausländische Tochterunternehmen zum Vollkonsolidierungskreis, bei denen die IMMOFINANZ AG unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter verfügt bzw. die Möglichkeit der rechtlichen und faktischen Beherrschung vorliegt.

3.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen

In der unten stehenden Tabelle sind jene Unternehmen angeführt, die im Konzernabschluss als quotenkonsolidierte Unternehmen eingehen.

Die eingerückten Gesellschaften sind direkte Tochterunternehmen der darüber angeführten Konzernunternehmen. Der Prozentsatz bezieht sich auf das direkte Verhältnis zwischen Mutter- und Tochterunternehmen.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote
Österreich	AT	Wien	CFE Immobilienentwicklungs GmbH	50,00%
Österreich	AT	Wien	Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	50,00%
Polen	PL	Warschau	Vertano Residence Sp. z o.o.	50,00%
Rumänien	RO	Bukarest	S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	50,00%
Slowakei	SK	Bratislava	BUWON s.r.o.	50,00%
Sonstige	BG	Sofia	VTI Varna Trade Invest OOD	50,00%
Sonstige	MD	Chisinau	IM TAL Development SRL	50,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 105 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 111 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 205 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 307 LP	90,00%
Tschechien	CZ	Prag	NP Investments a.s.	50,00%
Holding	LU	Luxemburg	HEPP III Luxembourg MBP SARL	50,00%
Polen	PL	Warschau	MBP I Sp. z o.o.	100,00%
Polen	PL	Warschau	MBP II Sp. z o.o.	100,00%
Sonstige	SE	Stockholm	MBP Sweden Finance AB	100,00%
Holding	CY	Nicosia	Caterata Limited	50,00%
Polen	PL	Warschau	Metropol NH Sp. z o.o.	50,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Polivalenta Building SRL	50,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Confidential Business SRL	50,00%
Polen	CY	Nicosia	Residea Limited	50,00%
Polen	PL	Warschau	Residea Alpha Sp. z o.o.	100,00%
Rumänien	CY	Nicosia	Phelma Investments Limited	50,10%
Rumänien	RO	Bukarest	GAD Real Estate SRL	100,00%
Sonstige	NL	Rotterdam	Efgad Europe BV	50,01%
Sonstige	HR	Pula	SBE Rijeka d.o.o.	100,00%
Sonstige	HR	Porec	Raski Zalijey Vile d.o.o.	50,00%
Sonstige	LU	Luxemburg	Hekuba S.à r.l.	64,88%
Sonstige	TR	Istanbul	Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	100,00%
Sonstige	TR	Istanbul	Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,00%
Sonstige	TR	Istanbul	Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,00%
Sonstige	TR	Istanbul	Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,00%
Sonstige	TR	Istanbul	Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	100,00%
Sonstige	CY	Nicosia	Termanton Enterprises Limited	75,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Hadas Management SRL	100,00%
Sonstige	CY	Nicosia	Sadira Ltd.	50,10%
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	100,00%
Sonstige	CY	Nicosia	Maramando Trading & Investment Limited	50,00%
Sonstige	UA	Kiew	TOV Evro-Luno-Park	100,00%

Die nachstehenden Angaben stellen die anteiligen Werte dar, mit denen sämtliche quotall konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden (vor Eliminierung der Konzernbeziehungen):

Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
Langfristiges Immobilienvermögen	174.733,3	316.810,6
Kurzfristiges Immobilienvermögen	129.300,8	3.668,4
Sonstiges langfristiges Vermögen	70.788,6	129.543,9
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	42.683,5	51.528,8
Langfristige Verbindlichkeiten	-256.688,7	-403.365,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-129.356,0	-78.392,8
Anteiliges Nettovermögen	31.461,5	19.793,5

Werte in TEUR	2013/14	2012/13
Umsatzerlöse	28.190,9	27.959,0
Neubewertung von Liegenschaften	12.198,8	-13.378,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	38.350,8	9.401,5
Finanzergebnis	-8.428,4	-14.158,1
Steuern vom Einkommen	-45,1	3.846,0
Konzernergebnis	29.877,3	-910,6

3.4 Assoziierte Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode sechs inländische und 13 ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Voraussetzung für die Bilanzierung nach der Equity-Methode ist das Vorliegen eines in IAS 28 angegebenen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren belegt werden. So kann beispielsweise die Bestellung einzelner Vertreter in einem Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgan oder die Mitwirkung an Entscheidungsprozessen maßgeblichen Einfluss vermitteln. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich.

Bei einem Stimmrechtsanteil von $\geq 20,00\%$ wird ein maßgeblicher Einfluss widerlegbar vermutet. An folgenden Unternehmen, die mangels maßgeblichen Einflusses nicht als assoziierte Unternehmen klassifiziert werden, liegt eine Kapitalanteilsquote von $\geq 20,00\%$ vor:

- > Dikare Holding Ltd. (22,00%)
- > E-Stone Central Europe AT Holding GmbH (28,00%)
- > E-Stone Central Europe Holding B.V. (28,00%)
- > E-Stone TriCapitals Holding B.V. (40,00%)
- > FFA Utility P. West (31,32%)
- > Global Emerging Property Fund L.P. (25,00%)
- > M.O.F. Immobilien AG (20,00%)
- > M.O.F. Beta Immobilien AG (20,00%)
- > Russia Development Fund L.P. (50,66%)

Die Vermutung, dass ein maßgeblicher Einfluss gegeben ist, wird bei den oben angeführten Unternehmen durch die fehlende organschaftliche Vertretung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder Organen der IMMOFINANZ Group sowie durch die für allfällige Beschlussfassungen erforderlichen Stimmrechtsquoten widerlegt. Daher werden diese Beteiligungen gemäß IAS 39 bilanziert.

3.5 Unternehmenszusammenschlüsse

Folgende Tochterunternehmen hat die IMMOFINANZ Group im laufenden Geschäftsjahr im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen gemäß IFRS 3 erworben:

Erworbene Tochterunternehmen	Haupttätigkeit	Direkte Quote	Erwerbszeitpunkt
STOP.SHOP. Kladno s.r.o.	Betrieb Fachmarktzentrum	100,00%	9. Dezember 2013
C.E. Investicije d.o.o.	Betrieb Fachmarktzentrum	100,00%	19. Dezember 2013
Interoffice Irodaepület Kft.	Betrieb Fachmarktzentrum	100,00%	27. März 2014
EHL Real Estate Romania S.R.L.	Asset Management	100,00%	30. Dezember 2013
EHL Real Estate Slovakia S.R.O.	Asset Management	100,00%	30. Dezember 2013

Mit dem Erwerb der STOP.SHOP. Kladno s.r.o. wird das STOP.SHOP.-Portfolio in der Tschechischen Republik weiter ergänzt. Die C.E. Investicije d.o.o. hält und betreibt fünf Fachmarktzentren und stärkt das STOP.SHOP.-Portfolio in Slowenien. Die erworbene Interoffice Irodaepület Kft. hält und betreibt zwei Büroimmobilien und ergänzt unser Büroimmobilienportfolio in Ungarn. Die EHL Real Estate Romania S.R.L. und die EHL Real Estate Slovakia S.R.O. ergänzen Asset-Management-Funktionen an ihren jeweiligen Standorten. Die Kontrolle über diese Tochterunternehmen wurde im Rahmen von Share Deals erlangt.

Erworbene Vermögenswerte und Schulden

Im Zuge des Erwerbs der genannten Objektgesellschaften wurden folgende gemäß IFRS 3 neu bewertete Vermögenswerte und Schulden angesetzt:

Werte in TEUR	2013/14
Liquide Mittel	1.224,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.071,5
Aktive Steuerabgrenzungen	39,8
Immobilienvermögen	31.410,0
Sachanlagevermögen	60,8
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	13,6
Finanzverbindlichkeiten	-18.222,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-97,0
Sonstige Verbindlichkeiten	-3.197,7
Rückstellungen	-439,0
Passive Steuerabgrenzungen	-1.278,8
Übernommenes Nettovermögen	11.585,2
(Negative) Firmenwerte	-2.351,9
Kaufpreisinbehalt	-205,0
Kaufpreis bar entrichtet	9.028,3
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-1.224,1
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	7.804,2

Aus den Erwerben der STOP.SHOP. Kladno s.r.o. sowie der C.E. Investicije d.o.o. sind passive Unterschiedsbeträge entstanden, deren Ursache in der Ausnutzung günstiger Kaufgelegenheiten zu sehen ist („lucky buy“). Die ergebniswirksame Erfassung der passiven Unterschiedsbeträge erfolgte mit Ausweis unter Firmenwertabschreibung und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung und resultiert überwiegend mit EUR 2,2 Mio. aus der Erstkonsolidierung der C.E. Investicije d.o.o. Die Forderungen der erworbenen Tochterunternehmen im Erwerbszeitpunkt werden im Wesentlichen für einbringlich erachtet.

Die erworbenen Objektgesellschaften beeinflussten das Konzernergebnis seit ihrer erstmaligen Einbeziehung in den Konsolidierungskreis wie folgt:

Werte in TEUR	2013/14
Umsatzerlöse	1.682,3
Bewertungsergebnis	-29,3
Ergebnis nach Steuern	1.114,4

Auf Basis von linearen Schätzungen wären Umsatzerlöse i.H.v. EUR 3,6 Mio. und Ergebnisse nach Steuern i.H.v. EUR 1,5 Mio. in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group eingeflossen, wenn die oben aufgeführten Unternehmen zum 1. Mai 2013 erstkonsolidiert gewesen wären. Bei der Ermittlung der Ergebnisse nach Steuern wurden Anpassungen der Zeitwerte der Immobilien außer Acht gelassen. Im Zusammenhang mit den aufgeführten Erwerben sind Transaktionsaufwendungen i.H.v. TEUR 264 erfasst worden.

3.6 Endkonsolidierungen

Die Gesamtauswirkung der Endkonsolidierungen wird in folgender Tabelle dargestellt:

Werte in TEUR	BUWOG	Sonstige	2013/14
Liquide Mittel	132.775,9	9.775,9	142.551,8
Andere Finanzinstrumente	17.032,8	0,0	17.032,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	119.468,8	21.001,1	140.469,9
Aktive Steuerabgrenzungen	62.880,2	2.449,6	65.329,8
Immobilienvermögen	2.812.478,8	176.868,2	2.989.347,0
Sonstige Sachanlagen	7.859,8	88,7	7.948,5
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	1.459,6	11,5	1.471,1
Firmenwerte	1.766,6	103,1	1.869,7
Finanzverbindlichkeiten	-1.063.071,4	-25.767,0	-1.088.838,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-27.149,7	-765,6	-27.915,3
Sonstige Verbindlichkeiten	-230.141,1	-48.820,6	-278.961,7
Steuerschuld	-14.252,1	-3.526,4	-17.778,5
Rückstellungen	-10.855,1	-1.453,3	-12.308,4
Passive Steuerabgrenzungen	-206.282,3	-14.046,0	-220.328,3
Währungsänderungen und Rücklagen	288,0	-899,8	-611,8
Nicht beherrschende Anteile	-8.375,0	0,4	-8.374,6
Abgegebenes Nettovermögen	1.595.883,8	115.019,8	1.710.903,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-1.595.883,8	18.745,5	-1.577.138,3
Verkaufspreis	0,0	133.765,3	133.765,3
Abzüglich liquide Mittel	-132.775,9	-9.775,9	-142.551,8
Abgang liquider Mittel/Nettoverkaufspreis	-132.775,9	123.989,4	-8.786,5

Das Endkonsolidierungsergebnis aus dem Spin-off der BUWOG wird durch die „Tilgung“ der Sachdividendenverbindlichkeit und den Zugang der 49%igen Beteiligung an der BUWOG Gruppe kompensiert (siehe Kapitel 3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG).

3.7 Strukturveränderungen

In der Tabelle werden neben Konzernunternehmen, bei denen es im Geschäftsjahr 2013/14 zu Anteilsveränderungen ohne Verlust der Kontrolle kam, auch jene Unternehmen abgebildet, die im Geschäftsjahr 2013/14 verschmolzen wurden. Sie weisen in der Spalte „Quote nachher“ eine Quote von 0,00% aus.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote vorher	Quote nachher	Konsoli- dierungsart	Stichtag
Strukturveränderungen							
Rumänien	CY	Nicosia	Ahava Ltd.	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Rumänien	RO	Bukarest	Harborside Imobiliara s.r.l.	75,00%	90,00%	V	30. Oktober 2013
Rumänien	CY	Nicosia	Adama Ukraine Ltd	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	CY	Nicosia	Fawna Limited	99,20%	99,36%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	CY	Nicosia	Sadira Ltd.	49,30%	49,45%	Q	8. Oktober 2013
Sonstige	CY	Nicosia	Sigalit Ltd.	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	CY	Nicosia	Vastator Limited	99,20%	99,36%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	CY	Nicosia	Ventane Ltd.	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Exploitatie I B.V.	95,01%	100,00%	V	31. Juli 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Holding B.V.	95,01%	100,00%	V	31. Juli 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Local B.V.	95,01%	100,00%	V	31. Juli 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Properties B.V.	95,01%	100,00%	V	31. Juli 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	IMMOWEST Storage Holding B.V.	95,01%	100,00%	V	31. Juli 2013
Sonstige	UA	Kiew	Adama Management Ukraine LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Ahava Ukraine LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Best Construction LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Medin-Trans LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Obril LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Probo Management LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Property Holding LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	TOV Arsenal City	99,20%	99,35%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	TOV Vastator Ukraine	99,20%	99,35%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Ventane Ukraine LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Kiew	Village Management LLC	98,40%	98,71%	V	8. Oktober 2013
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	49,30%	49,45%	Q	8. Oktober 2013
Verschmelzungen							
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus Dormagen GmbH u. Co KG	100,00%	0,00%	V	15. März 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus dreiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	100,00%	0,00%	V	29. Mai 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus einundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	100,00%	0,00%	V	24. Juni 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus Hamburg I GmbH u. Co KG	100,00%	0,00%	V	14. Mai 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus Heusenstamm GmbH u. Co KG	100,00%	0,00%	V	1. November 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus Kirchheim GmbH u. Co KG	100,00%	0,00%	V	1. November 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus zwanzigste Objekt GmbH & Co KG	100,00%	0,00%	V	13. Mai 2013
Deutschland	DE	Essen	Deutsche Lagerhaus zweiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	100,00%	0,00%	V	3. Juni 2013
Deutschland	DE	Essen	Rheinische Lagerhaus Hannover GmbH u. Co KG	100,00%	0,00%	V	1. Februar 2014
Österreich	AT	Wien	ECE Shoppingcenter Projektentwicklungs- und Management GmbH	50,00%	0,00%	Q	12. Dezember 2013
Österreich	AT	Wien	EHL Asset Management GmbH	49,00%	0,00%	E	17. Juni 2013
Österreich	AT	Wien	ESG Beteiligungs GmbH	100,00%	0,00%	V	23. Oktober 2013
Polen	PL	Warschau	Atlantis Invest Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	V	6. Mai 2013
Polen	PL	Warschau	Omega Invest Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	V	29. Mai 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Amsterdam Zuid B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Eindhoven Centrum B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Euroborg B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Exploitatie II B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Properties II B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Rijswijk B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014
Sonstige	NL	Amsterdam	Europa City Box B.V.	95,01%	0,00%	V	30. April 2014

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung

3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG

Am 12. Februar 2014 kündigte die IMMOFINANZ Group an, dass sie beabsichtigte, ihr operatives Geschäftssegment der BUWOG durch einen Spin-off (eine Abspaltung zur Aufnahme gemäß SpaltG) zu verselbständigen. Die IMMOFINANZ AG verfügte bis dato über ein diversifiziertes Portfolio aus kommerziell genutzten Immobilien und Wohnbauimmobilien. Die Aktien der IMMOFINANZ AG wurden bislang mit einem beträchtlichen Abschlag auf den NAV (30. April 2013: -43,6%; 31. Jänner 2014: -36,2%) gehandelt. Durch eine Verselbständigung des Wohnbauimmobilienportfolios mit der BUWOG AG als Mutterunternehmen eines selbständigen, börsennotierten Konzerns, der BUWOG Gruppe, war aus der Sicht des Managements der IMMOFINANZ Group eine Erhöhung der gemeinschaftlichen Marktkapitalisierung von IMMOFINANZ Group und BUWOG Gruppe zu erreichen. Zur Vorbereitung des Spin-offs wurde das operative Geschäftssegment der BUWOG auf die rechtsformwechselnd umgewandelte und in BUWOG AG umfirmierte ehemalige Artemis Immobilien GmbH, ein 100%iges Tochterunternehmen der IMMOFINANZ AG, übertragen. Sämtliche konzerninterne Transaktionen zur Vorbereitung des Spin-offs erfolgten unter gemeinschaftlicher Beherrschung („common control“). In der IMMOFINANZ Group werden bei Transaktionen unter gemeinschaftlicher Beherrschung die Buchwerte des übertragenen Unternehmens fortgeführt; etwaige Zwischenergebnisse werden eliminiert.

Im Februar 2014 stellte die IMMOFINANZ AG ihren Aktionären den Entwurf eines Spaltungs- und Übernahmevertrags sowie einen geprüften Spaltungsbericht zur Verfügung, um deren Zustimmung für die Abspaltung von 56,67% der Anteile an der BUWOG AG bei der außerordentlichen Hauptversammlung am 14. März 2014 zu beantragen. Der Spin-off wurde bei der außerordentlichen Hauptversammlung mit 99,96% der abgegebenen gültigen Stimmen genehmigt.

Durch diesen Spin-off wurde den Aktionären der IMMOFINANZ AG nach Maßgabe des Spaltungs- und Übernahmevertrags für jeweils 20 Stückaktien der IMMOFINANZ AG eine Stückaktie der BUWOG AG gewährt. Die Zuteilung der insgesamt 56.447.635 Stückaktien der BUWOG AG erfolgte mit dem Wirksamwerden des Spin-offs durch Eintragung in das Firmenbuch. Den von der IMMOFINANZ Group gehaltenen eigenen Anteilen wurden davon 5.644.763 Stückaktien zugeteilt, wodurch sich eine Abspaltung von 51% der Anteile an der BUWOG AG ergab; der IMMOFINANZ Group verblieben folglich 49% der Anteile an der BUWOG AG, für die mittelfristig ebenfalls eine Veräußerungsabsicht des Managements besteht. Aufgrund der breit gestreuten Aktionärsstruktur und den zu erwartenden Präsenzquoten in den Hauptversammlungen war davon auszugehen, dass die 49%ige Beteiligung der IMMOFINANZ AG weiterhin die Möglichkeit vermitteln würde, die BUWOG Gruppe faktisch zu beherrschen. Nicht zuletzt um die Verselbständigung der BUWOG Gruppe auch im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group nachhaltig abbilden zu können, wurde zwischen der IMMOFINANZ AG und der BUWOG AG ein Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der seine Wirkung mit der Eintragung des Spin-offs im Firmenbuch entfaltete. Die 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe wird daher im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group als ein Anteil an einem assoziierten Unternehmen ausgewiesen und nach der Equity-Methode bilanziert. Der Spin-off stellt zur Gänze eine nicht zahlungswirksame Transaktion dar.

Der Spin-off der BUWOG fällt in den Anwendungsbereich von IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“. Die entsprechende Abspaltungsverbindlichkeit wurde am 26. April 2014 zum beizulegenden Zeitwert erfasst – gleichzeitig mit der Firmenbucheintragung der Abspaltung zur Aufnahme und dem Wirksamwerden des Entherrschungsvertrags (siehe 2.1.2 Vollkonsolidierte Unternehmen). Die Durchführung des Spin-offs und der damit einhergehende Verlust der Beherrschung über das operative Geschäftssegment der BUWOG führten zu einer Ausbuchung des Nettovermögens der BUWOG i.H.v. EUR 1.595,9 Mio. (unter Berücksichtigung nicht beherrschender Anteile i.H.v. EUR 8,4 Mio.), zur Umgliederung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses i.H.v. EUR 0,0 Mio., zur Bedienung der Abspaltungsverbindlichkeit i.H.v. EUR 888,5 Mio. und zum Zugang einer 49%igen Beteiligung an der BUWOG Gruppe i.H.v. EUR 722,3 Mio. Der daraus entstehende Ergebniseffekt betrug EUR 14,9 Mio.; er entspricht dem Endkonsolidierungsergebnis des operativen Geschäftssegments der BUWOG und ist im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten dargestellt. Das Endkonsolidierungsergebnis hatte keine ertragsteuerlichen Auswirkungen; der Spin-off erfolgte steuerneutral.

Die IMMOFINANZ Group ermittelte die beizulegenden Zeitwerte für die Abspaltungsverbindlichkeit und die verbleibende 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe jeweils anhand von Kapitalmarktdaten. Seit der Erstnotiz der Aktien der BUWOG AG am 28. April 2014 existiert für diese ein beizulegender Zeitwert der Stufe 1; der erste Kurs, der sich am Hauptmarkt gemäß IFRS 13 – dies ist aufgrund der Handelsvolumina die Wiener Börse – bildete, war EUR 13,20. Für die Bewertung der Abspaltungsverbindlichkeit war allerdings gemäß IFRIC 17 der beizulegende Wert des Geschäftsbetriebs der BUWOG zu ermitteln; für die Zugangsbewertung gemäß IAS 27 der verbleibenden 49%igen Beteiligung an der BUWOG Gruppe war der beizulegende Zeitwert für ein Aktienpaket zu ermitteln, das (ohne stimmrechtsbeschränkenden Entherrschungsvertrag) einem unabhängigen Dritten einen beherrschenden Einfluss über die BUWOG Gruppe vermitteln würde. Vor diesem Hintergrund wurden aus Vergleichstransaktionen – diese repräsentieren Anteilserwerbe an europäischen Immobilienunternehmen in den Jahren 2009 bis 2013 – Kontrollprämien auf Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Diese Ermittlungen erfolgten sowohl für den hypothetischen Erwerb des gesamten Geschäftsbetriebs,

d.h. für eine 100%ige Beteiligung, als auch für eine 49%ige Beteiligung. Die derart ermittelten Kontrollprämien betragen 22,5% bzw. 12,1%. Der Börsenkurs der Erstnotiz wurde um diese Kontrollprämien angepasst, um die ökonomischen Charakteristika der Bewertungsobjekte zu reflektieren. Die höhere Kontrollprämie für eine 100%ige Beteiligung ist durch das Überschreiten der Sperrminoritäts- und der Squeeze-out-Schwelle gerechtfertigt. Für den gesamten Geschäftsbetrieb der BUWOG ergab sich derart ein beizulegender Zeitwert i.H.v. EUR 1.610,8 Mio.; für die 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe ergibt sich derart ein beizulegender Zeitwert i.H.v. EUR 722,3 Mio. Der beizulegende Zeitwert für die Abspaltungsverbindlichkeit entspricht der Differenz zwischen diesen beiden Werten und betrug EUR 888,5 Mio.

Die Ergebnisse des operativen Geschäftssegments der BUWOG wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group für sämtliche berichtete Zeiträume als nicht fortgeführte Aktivitäten dargestellt:

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Umsatzerlöse	191.193,1	179.232,4
Aufwand aus Asset Management	-115.111,5	-100.370,4
Ergebnis aus Asset Management	76.081,6	78.862,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	121.455,2	164.077,4
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	839,2	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-124.376,2	-167.248,6
Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	36.443,2	45.103,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	34.361,4	41.932,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	94.212,5	72.175,4
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung und Immobilienvorräten	-90.904,0	-68.552,6
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-639,5	-1.710,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	2.669,0	1.912,2
Sonstige betriebliche Erträge	5.147,1	5.057,4
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-14.773,6	-9.073,0
Operatives Ergebnis	103.485,5	118.690,8
Neubewertung von Immobilienvermögen	40.731,3	69.321,4
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-1.728,3	-979,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	39.003,0	68.342,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	142.488,5	187.033,1
Finanzierungsaufwand	-42.395,2	-42.368,6
Übriges Finanzergebnis	12.821,2	-12.826,6
Finanzergebnis	-29.574,0	-55.195,2
Ergebnis aus der Endkonsolidierung aus dem operativen Geschäftssegment der BUWOG	14.859,0	0,0
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	127.773,5	131.837,9
Ertragsteuern	-22.792,9	-31.670,0
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	104.980,6	100.167,9
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	104.493,1	100.364,2
Nicht beherrschende Anteile	487,5	-196,3

Die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des operativen Geschäftssegments der BUWOG wurden bis zum Spin-off am 26. April 2014 in der Bilanz der IMMOFINANZ Group erfasst. Die abgehenden Vermögenswerte und Schulden sind unter 3.6 Endkonsolidierung dargestellt.

Die offenen Forderungen und Verbindlichkeiten der IMMOFINANZ Group mit der BUWOG Gruppe betragen zum 30. April 2014 insgesamt TEUR 3.347,1 bzw. TEUR 261.333,4. Die entsprechenden Salden sind in den Anhangangaben zu Kapitel 8.4.1 Assoziierte und quotenkonsolidierte Unternehmen ebenfalls enthalten. In der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group bleiben die Transaktionen zwischen den Bereichen der fortgeführten und der nicht fortgeführten Aktivitäten grundsätzlich eliminiert, d.h., dass sowohl die Aufwands- und Ertragskonsolidierung als auch die Zwischenergebniseliminierung für sämtliche berichtete Zeiträume weiterhin durchgeführt worden sind. Davon ausgenommen sind lediglich die Verrechnungen für die Dienstleistungen der BUWOG – Facility Management GmbH, die im Wesentlichen für das Immobilienvermögen des operativen Geschäftssegments Österreich die Objektverwal-

tung besorgt. Da mit den Aufwendungen und Erträgen insbesondere aus dieser Leistungsbeziehung auch nach dem Spin-off weiterhin zu rechnen ist, wurde hierfür in der Darstellung der „incremental approach“ gewählt, d.h. die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde für diese Leistungsbeziehung nicht beibehalten.

4. Informationen zu den Geschäftssegmenten

4.1 Interne Berichterstattung

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

Infolge des Spin-offs der BUWOG wird dieses operative Geschäftssegment als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen. Die folgenden Segmentinformationen enthalten keine Angaben zu aufgegebenen Geschäftsbereichen. Für detaillierte Informationen zu aufgegebenen Geschäftsbereichen wird auf Kapitel 3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG verwiesen.

4.2 Information zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

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

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

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

4.3 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

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

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

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

4.4 Regionen als Geschäftssegmente

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

- › **Österreich:** Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u.a. der *Businesspark Vienna* oder der *City Tower Vienna*. Zudem umfasst das Portfolio Immobilien aus den Assetklassen Einzelhandel und Sonstiges.
- › **Deutschland:** Im regionalen Kernmarkt Deutschland befindet sich der größte Teil des Portfolios an Logistikimmobilien – Immobilien der Deutschen Lagerhaus. Darüber hinaus befinden sich in Deutschland nennenswerte Immobilien aus der Assetklasse Büro in Entwicklung.
- › **Polen:** In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dies sind insbesondere der *Park Postepu* und der *EMPARK* in Warschau. Des Weiteren befinden sich Immobilien aus den Assetklassen Einzelhandel (*Taraszy Zamkowe*), Büro und Sonstiges in Entwicklung.
- › **Tschechien:** Ein weiterer Schwerpunkt des Portfolios an Büroimmobilien befindet sich in Tschechien. Dazu gehören die Objekte des *BB Centrum*, das *Pankrac House* oder das Objekt *Jindřišská*. Im Portfolio befinden sich zudem wesentliche Immobilien der Assetklasse Einzelhandel. In der Assetklasse Büro befinden sich Immobilien in Entwicklung.
- › **Slowakei:** Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich der Assetklasse Einzelhandel mit dem *Polus City Center* in Bratislava. Das Portfolio setzt sich zudem zu einem wesentlichen Teil aus Büroimmobilien (z.B. *Polus Tower*) zusammen.
- › **Ungarn:** In Ungarn befinden sich hauptsächlich Immobilien aus den Assetklassen Büro (u.a. der *Atrium Park*) und Einzelhandel (STOP.SHOP.-Immobilien).
- › **Rumänien:** Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Immobilien der Assetklassen Büro und Einzelhandel. In der Assetklasse Büro sind hier 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 auf Wohnimmobilien in der Assetklasse Sonstiges spezialisierte Adama in diesem Segment tätig.
- › **Russland:** Das Geschäftssegment Russland ist auf die Assetklasse Einzelhandel fokussiert. Die größten Immobilien sind die Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino*, *GOODZONE* und *Golden Babylon I* in Moskau.
- › **Sonstige Nicht-Kernländer:** In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Logistikimmobilien der Citybox sowie Wohnimmobilien in den USA.

4.5 Informationen über wichtige Kunden

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10,00% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

4.6 Segmentberichterstattung

Die Segmentinformationen für das vorangegangene Geschäftsjahr des Berichtssegments Österreichs wurden angepasst, da im Zuge des Spin-offs der BUWOG Konzernunternehmen, die dem Geschäftssegment Österreich zugeordnet worden sind, abgespalten wurden bzw. Konzernunternehmen, die dem Geschäftssegment BUWOG zugeordnet worden sind, in der IMMOFINANZ Group verblieben.

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ Group dargestellt:

Segmente

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Büro	37.748,4	38.181,8	7.411,2	6.500,2
Logistik	1.672,0	1.642,3	25.858,6	33.633,1
Einzelhandel	32.603,5	36.309,5	657,4	522,7
Sonstige	15.506,7	17.852,4	2.963,2	2.749,8
Mieterlöse	87.530,6	93.986,0	36.890,4	43.405,8
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.343,2	19.516,1	7.230,4	9.095,1
Sonstige Umsatzerlöse	2.503,6	2.933,1	196,4	117,1
Umsatzerlöse	108.377,4	116.435,2	44.317,2	52.618,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-28.269,8	-40.494,9	-9.440,5	-9.948,5
Betriebskostenaufwendungen	-17.100,8	-19.755,7	-7.310,9	-9.204,2
Ergebnis aus Asset Management	63.006,8	56.184,6	27.565,8	33.465,3
Erlöse aus Immobilienverkäufen	86.043,7	38.808,7	70.235,0	51.235,0
Buchwertabgänge	-86.043,7	-38.808,7	-70.235,0	-51.235,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	13.528,3	3.897,3	-3,0	110,4
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.429,1	-1.740,5	-2.585,5	-933,1
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.193,2	7.739,8	414,8	3.866,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	17.292,4	9.896,6	-2.173,7	3.043,9
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	17.292,4	9.896,6	-2.173,7	3.043,9
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	390,0	196,2	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-289,7	-285,0	-0,8	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-131,9	302,2	0,0	-6.622,8
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-234,5	-174,0	-1.048,7	-1.135,2
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	1.178,9	9.369,6	-4.138,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-266,1	1.218,3	8.320,1	-11.896,0
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-266,1	1.218,3	8.320,1	-11.896,0
Sonstige betriebliche Erträge	2.299,9	6.270,6	792,5	1.011,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-4.286,0	-7.636,4	-5.640,4	-4.327,5
Operatives Ergebnis	78.047,0	65.933,7	28.864,3	21.297,0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-4.249,5	14.515,4	-5.044,0	-5.539,7
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	1,0	-3.110,8	-11.376,6
Sonstiges Bewertungsergebnis	-4.249,5	14.516,4	-8.154,8	-16.916,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	73.797,5	80.450,1	20.709,5	4.380,7
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	28.495,6	9.235,9	74.755,0	53.879,7
	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013
Immobilienvermögen	1.349.013,8	1.460.237,2	448.110,0	411.800,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	110.990,4	90.198,0
Firmenwerte	0,0	0,0	0,0	508,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.625,0	60.478,0	0,0	47.720,2
Immobilienvorräte	4.270,0	3.319,7	66.198,0	37.859,6
Segmentvermögen	1.354.908,8	1.524.034,9	625.298,4	588.086,2

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Büro	26.005,7	28.897,2	23.094,7	24.930,4
Logistik	1.917,8	2.625,3	1.387,1	1.137,2
Einzelhandel	12.138,9	26.092,4	10.583,0	10.617,3
Sonstige	2.732,8	2.820,2	2.515,4	2.571,6
Mieterlöse	42.795,2	60.435,1	37.580,2	39.256,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	14.568,0	23.286,1	10.762,6	12.158,7
Sonstige Umsatzerlöse	1.724,1	1.489,1	349,5	516,4
Umsatzerlöse	59.087,3	85.210,3	48.692,3	51.931,6
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.061,8	-7.699,5	-6.524,4	-7.570,0
Betriebskostenaufwendungen	-14.543,9	-22.017,8	-10.666,3	-12.143,6
Ergebnis aus Asset Management	36.481,6	55.493,0	31.501,6	32.218,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	410.521,6	61,3	0,0	0,4
Buchwertabgänge	-410.521,6	-61,3	0,0	-0,4
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	1.124,9	102,2	1.720,2	4.649,7
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-411,8	-14,9	-792,2	-424,0
Währungsereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-0,9	15.293,7	2.869,8	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	712,2	15.381,0	3.797,8	4.225,7
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	-2.625,4	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	712,2	12.755,6	3.797,8	4.225,7
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	1.139,9	734,9	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-772,9	-86,9	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-1.985,4	-4.773,1	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.047,4	-2.374,2	-220,8	-1.951,4
Währungsereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-3.089,2	-3.893,2	5.051,0	176,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-5.755,0	-10.392,5	4.830,2	-1.775,4
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	-203,8	1.600,9	1.592,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.755,0	-10.596,3	6.431,1	-182,8
Sonstige betriebliche Erträge	2.818,6	1.138,3	389,7	553,7
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.210,6	-5.918,8	-2.463,2	-3.439,8
Operatives Ergebnis	28.046,8	52.871,8	39.657,0	33.374,8
Währungsereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-19.502,5	-16.652,9	-19.506,8	-16.015,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	1.452,5	-3.881,6	0,0	20.169,2
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-4.459,7	-4.532,6	-1.118,2	-112,4
Sonstiges Bewertungsergebnis	-22.509,7	-25.067,1	-20.625,0	4.041,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.537,1	27.804,7	19.032,0	37.415,8
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	54.777,2	16.061,3	20.726,6	10.590,4
	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013
Immobilienvermögen	520.962,5	534.932,5	525.209,1	543.259,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	93.503,4	33.256,8	46.130,0	47.884,8
Firmenwerte	8.087,9	12.466,6	30.268,3	31.681,8
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	410.400,0	22.309,7	0,0
Immobilienvorräte	36.627,9	17.671,1	0,0	0,0
Segmentvermögen	659.181,7	1.008.727,0	623.917,1	622.825,7

Segmente

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Büro	3.925,8	5.616,7	12.530,6	13.481,9
Logistik	806,9	964,5	4.077,7	3.932,6
Einzelhandel	13.830,9	14.133,0	11.620,3	11.437,6
Sonstige	299,3	489,6	986,6	969,1
Mieterlöse	18.862,9	21.203,8	29.215,2	29.821,2
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.496,0	11.303,6	11.922,4	12.737,3
Sonstige Umsatzerlöse	437,9	530,7	353,1	240,5
Umsatzerlöse	28.796,8	33.038,1	41.490,7	42.799,0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-5.803,7	-3.857,5	-8.795,7	-7.537,5
Betriebskostenaufwendungen	-7.995,2	-9.912,0	-11.475,3	-12.473,6
Ergebnis aus Asset Management	14.997,9	19.268,6	21.219,7	22.787,9
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	0,0	349,7	0,0
Buchwertabgänge	0,0	0,0	-349,7	0,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,9	-1,0	-0,2
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-9,6	0,0	-74,1	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	218,1	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-9,6	0,9	143,0	-0,2
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-9,6	0,9	143,0	-0,2
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	0,0	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-2.045,8	-243,3	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	141,7	-87,7	-55,5	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	-3,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-1.904,1	-331,0	-55,5	-3,4
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.904,1	-331,0	-55,5	-3,1
Sonstige betriebliche Erträge	363,7	-38,7	818,6	3.314,8
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.246,8	-1.532,3	-2.017,7	-1.079,0
Operatives Ergebnis	12.201,1	17.367,5	20.108,1	25.020,4
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-19.594,3	-18.622,5	-4.693,3	-20.807,3
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	22.275,2
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	0,0	-138,4	1,5	-39,9
Sonstiges Bewertungsergebnis	-19.594,3	-18.760,9	-4.691,8	1.428,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-7.393,2	-1.393,4	15.416,3	26.448,4
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	218,7	793,3	24.128,9	6.162,4
	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013
Immobilienvermögen	263.130,0	282.590,0	527.700,0	517.470,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	1.040,1	28,5
Firmenwerte	1.055,6	1.055,6	5.603,4	5.603,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	12.555,0	13.073,4	0,0	0,0
Segmentvermögen	276.740,6	296.719,0	534.343,5	523.102,0

Werte in TEUR	Rumänien		Russland	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Büro	21.195,7	23.581,1	355,8	677,2
Logistik	3.710,5	3.616,9	3.597,5	3.112,2
Einzelhandel	19.641,5	19.533,9	163.142,9	160.316,0
Sonstige	3.346,3	2.736,7	212,8	216,9
Mieterlöse	47.894,0	49.468,6	167.309,0	164.322,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.061,5	20.915,3	31.472,4	27.215,3
Sonstige Umsatzerlöse	1.484,6	2.359,8	3.564,3	3.956,5
Umsatzerlöse	69.440,1	72.743,7	202.345,7	195.494,1
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-14.775,0	-17.510,8	-20.822,3	-21.441,1
Betriebskostenaufwendungen	-19.565,8	-21.837,1	-31.558,9	-27.215,3
Ergebnis aus Asset Management	35.099,3	33.395,8	149.964,5	146.837,7
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0,0	11.902,2	24,3	172,6
Buchwertabgänge	0,0	-11.902,2	-24,3	-172,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	212,3	0,0	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-83,0	-142,0	-55,5	0,0
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	-409,6	0,0	-48,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	129,3	-551,6	-55,5	-48,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	129,3	-551,6	-55,5	-48,6
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	7.543,3	7.045,4	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-7.543,3	-6.967,5	0,0	0,0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-3.586,4	-2.715,3	0,0	0,0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.738,3	-2.662,4	-16.731,1	-2.974,3
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-59.190,1	-11.353,8
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-5.324,7	-5.299,8	-75.921,2	-14.328,1
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	35.196,6	6.415,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.324,7	-5.299,8	-40.724,6	-7.912,7
Sonstige betriebliche Erträge	8.796,2	5.654,2	944,9	6.034,5
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-12.959,7	-10.213,5	-5.890,2	-5.905,3
Operatives Ergebnis	25.740,4	22.985,1	104.239,1	139.005,6
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-21.172,1	-30.705,2	-74.242,0	87.082,9
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	379,5	-15.335,2	302.033,5	73.148,9
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	-604,1	-49,4	77.662,2	-106.845,8
Sonstiges Bewertungsergebnis	-21.396,7	-46.089,8	305.453,7	53.386,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	4.343,7	-23.104,7	409.692,8	192.391,6
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	1.825,0	6.585,6	284.035,8	55.823,8
	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013
Immobilienvermögen	941.741,9	959.799,3	1.744.300,0	1.610.000,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	159.970,0
Firmenwerte	20.851,3	22.821,4	136.866,4	182.099,9
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	36.741,3	41.896,8	0,0	0,0
Segmentvermögen	999.334,5	1.024.517,5	1.881.166,4	1.952.069,9

Segmente

Werte in TEUR	Sonstige Nicht-Kernländer		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Büro	1.877,0	2.105,0	134.144,9	143.971,5
Logistik	19.590,0	21.002,5	62.618,1	71.666,6
Einzelhandel	2.291,3	1.653,9	266.509,7	280.616,3
Sonstige	14.830,5	19.541,6	43.393,6	49.947,9
Mieterlöse	38.588,8	44.303,0	506.666,3	546.202,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	1.794,9	2.823,4	125.651,4	139.050,9
Sonstige Umsatzerlöse	826,2	530,0	11.439,7	12.673,2
Umsatzerlöse	41.209,9	47.656,4	643.757,4	697.926,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-18.006,1	-18.064,4	-120.499,3	-134.124,2
Betriebskostenaufwendungen	-1.882,5	-2.758,9	-122.099,6	-137.318,2
Ergebnis aus Asset Management	21.321,3	26.833,1	401.158,5	426.484,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	1.548,7	24.529,6	568.723,0	126.709,8
Buchwertabgänge	-1.548,7	-24.529,6	-568.723,0	-126.709,8
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.163,7	38.025,6	18.745,4	46.785,9
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-201,3	-1.114,3	-5.642,1	-4.368,8
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	10.975,7	2.599,5	19.670,7	29.041,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	12.938,1	39.510,8	32.774,0	71.458,5
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	-2.625,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12.938,1	39.510,8	32.774,0	68.833,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	654,2	4.801,5	9.727,4	12.778,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-510,7	-3.760,9	-9.117,4	-11.100,3
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-225,0	-435,0	-7.974,5	-14.487,3
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-517,0	-1.322,1	-21.451,6	-12.681,3
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	2.214,1	-47.858,7	-15.819,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-598,5	1.497,6	-76.674,8	-41.310,3
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	36.797,5	7.804,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-598,5	1.497,6	-39.877,3	-33.505,8
Sonstige betriebliche Erträge	564,6	2.359,6	17.788,7	26.298,3
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.488,6	-9.379,3	-47.203,2	-49.431,9
Operatives Ergebnis	27.736,9	60.821,8	364.640,7	438.677,7
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-9.903,1	-24.636,9	-177.907,6	-31.382,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	7.098,5	257,7	310.964,0	96.634,2
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	503,2	-179,3	68.874,1	-123.273,4
Sonstiges Bewertungsergebnis	-2.301,4	-24.558,5	201.930,5	-58.021,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	25.435,5	36.263,3	566.571,2	380.656,5
Finanzergebnis				
Ertragsteuern				
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten				
Konzernergebnis				
Segmentinvestitionen	4.150,0	16.581,6	493.112,8	175.714,0
	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013
Immobilienvermögen	254.212,2	465.547,0	6.574.379,5	6.785.635,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	252,2	0,0	251.916,1	331.338,1
Firmenwerte	13.594,5	15.316,8	216.327,4	271.554,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	220.397,1	0,0	244.331,8	518.598,2
Immobilienvorräte	2.715,0	3.545,8	159.107,2	117.366,4
Segmentvermögen	491.171,0	484.409,6	7.446.062,0	8.024.491,8

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Büro	134.144,9	143.971,5	0,0	0,0	134.144,9	143.971,5
Logistik	62.618,1	71.666,6	0,0	0,0	62.618,1	71.666,6
Einzelhandel	266.509,7	280.616,3	0,0	0,0	266.509,7	280.616,3
Sonstige	43.393,6	49.947,9	0,0	0,0	43.393,6	49.947,9
Mieterlöse	506.666,3	546.202,3	0,0	0,0	506.666,3	546.202,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	125.651,4	139.050,9	0,0	0,0	125.651,4	139.050,9
Sonstige Umsatzerlöse	11.439,7	12.673,2	0,0	0,0	11.439,7	12.673,2
Umsatzerlöse	643.757,4	697.926,4	0,0	0,0	643.757,4	697.926,4
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-120.499,3	-134.124,2	0,0	0,0	-120.499,3	-134.124,2
Betriebskostenaufwendungen	-122.099,6	-137.318,2	0,0	0,0	-122.099,6	-137.318,2
Ergebnis aus Asset Management	401.158,5	426.484,0	0,0	0,0	401.158,5	426.484,0
Erlöse aus Immobilienverkäufen	568.723,0	126.709,8	0,0	0,0	568.723,0	126.709,8
Buchwertabgänge	-568.723,0	-126.709,8	0,0	0,0	-568.723,0	-126.709,8
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	18.745,4	46.785,9	0,0	0,0	18.745,4	46.785,9
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-5.642,1	-4.368,8	0,0	0,0	-5.642,1	-4.368,8
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	19.670,7	29.041,4	0,0	0,0	19.670,7	29.041,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	32.774,0	71.458,5	0,0	0,0	32.774,0	71.458,5
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	-2.625,4	0,0	0,0	0,0	-2.625,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	32.774,0	68.833,1	0,0	0,0	32.774,0	68.833,1
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	9.727,4	12.778,0	0,0	0,0	9.727,4	12.778,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-9.117,4	-11.100,3	0,0	0,0	-9.117,4	-11.100,3
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-7.974,5	-14.487,3	0,0	0,0	-7.974,5	-14.487,3
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-21.451,6	-12.681,3	0,0	0,0	-21.451,6	-12.681,3
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-47.858,7	-15.819,4	0,0	0,0	-47.858,7	-15.819,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-76.674,8	-41.310,3	0,0	0,0	-76.674,8	-41.310,3
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	36.797,5	7.804,5	0,0	0,0	36.797,5	7.804,5
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-39.877,3	-33.505,8	0,0	0,0	-39.877,3	-33.505,8
Sonstige betriebliche Erträge	17.788,7	26.298,3	83,3	3.872,3	17.872,0	30.170,6
Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-47.203,2	-49.431,9	-45.561,1	-46.175,8	-92.764,3	-95.607,7
Operatives Ergebnis	364.640,7	438.677,7	-45.477,8	-42.303,5	319.162,9	396.374,2
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-177.907,6	-31.382,0	0,0	0,0	-177.907,6	-31.382,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	310.964,0	96.634,2	0,0	0,0	310.964,0	96.634,2
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassung	68.874,1	-123.273,4	0,0	0,0	68.874,1	-123.273,4
Sonstiges Bewertungsergebnis	201.930,5	-58.021,2	0,0	0,0	201.930,5	-58.021,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	566.571,2	380.656,5	-45.477,8	-42.303,5	521.093,4	338.353,0
Finanzergebnis					-290.310,8	-275.148,3
Ertragsteuern					-110.962,5	-52.536,6
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten					104.980,6	100.167,9
Konzernergebnis					180.424,7	110.836,0
Segmentinvestitionen	493.112,8	175.714,0	0,0	0,0	493.112,8	175.714,0
	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013	30. April 2014	30. April 2013¹
Immobilienvermögen	6.574.379,5	6.785.635,1	0,0	0,0	6.574.379,5	6.785.635,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	251.916,1	331.338,1	0,0	0,0	251.916,1	331.338,1
Firmenwerte	216.327,4	271.554,0	0,0	0,0	216.327,4	271.554,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	244.331,8	518.598,2	0,0	0,0	244.331,8	518.598,2
Immobilienvorräte	159.107,2	117.366,4	0,0	0,0	159.107,2	117.366,4
Segmentvermögen	7.446.062,0	8.024.491,8	0,0	0,0	7.446.062,0	8.024.491,8

¹ Exklusive des operativen Geschäftssegments der BUWOG

5. Erläuterungen zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 Ergebnis aus Asset Management

5.1.1 Mieterlöse

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

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Büro	134.144,9	143.971,5
Logistik	62.618,1	71.666,6
Einzelhandel	266.509,7	280.616,3
Sonstige	43.393,6	49.947,9
Summe	506.666,3	546.202,3

5.1.2 Umsatzerlöse

Die Aufgliederung der Umsatzerlöse nach Kernmärkten ist in der Segmentberichterstattung ersichtlich. Die Umsatzerlöse umfassen sowohl Mieterlöse, weiterverrechnete Betriebskosten als auch sonstige Umsatzerlöse.

5.1.3 Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Leerstand	-16.863,7	-16.050,6
Provisionsaufwendungen	-1.603,8	-3.717,3
Instandhaltungsaufwendungen	-19.789,9	-29.161,5
Hauseigentümergebetriebskosten	-29.380,5	-36.434,7
Immobilienmarketing	-8.329,7	-8.658,9
Personalaufwand aus Asset Management	-9.690,2	-8.617,4
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-4.620,5	-4.892,3
Pachtzins	-6.645,7	-2.964,7
Ausbaukosten	-4.737,4	-6.150,4
Forderungsabschreibung aus Asset Management	-5.645,3	-6.600,7
Sonstiger Aufwand	-13.192,6	-10.875,7
Summe	-120.499,3	-134.124,2

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

Die Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem vorangegangenen Geschäftsjahr resultiert u.a. aus im Geschäftsjahr 2012/13 durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen des *Vienna Business Park*.

5.1.4 Betriebskostenaufwendungen

Die Betriebskostenaufwendungen i.H.v. EUR 122,1 Mio. (2012/13: EUR 137,3 Mio.) beinhalten Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten i.H.v. EUR 0,8 Mio. (2012/13: EUR 0,2 Mio.) sowie direkte betriebliche Aufwendungen und stellen an Mieter weiterverrechenbare Betriebskosten dar.

5.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilie im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber.

Das Ergebnis aus der Endkonsolidierung zeigt das Ergebnis aus Share Deals als Saldogröße aus den Einnahmen und dem abgehenden Nettovermögen. Eine Aufstellung der abgegangenen Vermögen und Schulden sowie der Verkaufspreise ist im Kapitel 3.6 Endkonsolidierung ersichtlich.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess einer Immobilie bzw. einer Immobiliengesellschaft stehen.

Die Aufwendungen aus Immobilienverkäufen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Verkaufsprovisionen	-3.077,5	-1.822,4
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen	-1.420,3	-1.066,5
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-429,0	-334,8
Sonstige Aufwendungen	-715,3	-1.145,1
Summe	-5.642,1	-4.368,8

Für eine Beschreibung der währungsbedingten Bewertungseffekte wird auf Kapitel 8.2.4 Fremdwährungsrisiko verwiesen.

5.3 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Die Aufwendungen aus Immobilienvorräten setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Marketing für Immobilienvorräte	-591,9	-446,9
Maklergebühren Immobilienvorräte	-103,5	-182,5
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-565,7	-470,2
Abschreibung von Immobilienvorräten	-6.713,4	-13.387,7
Summe	-7.974,5	-14.487,3

Der Posten Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung i.H.v. EUR 21,5 Mio. (2012/13: EUR 12,7 Mio.) beinhaltet Kosten der Projektentwicklung und Durchführung sowie nicht aktivierungsfähige Kosten. Darüber hinaus sind darin (abzinsungsbedingte) Wertminderungen von Vorsteuererstattungsansprüchen i.H.v. EUR 12,0 Mio. enthalten.

5.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Weiterverrechnung	1.081,3	3.056,1
Auflösung von Rückstellungen	349,3	4.037,7
Versicherungsvergütungen	1.013,3	1.028,0
Erträge aus ausbuchten Verbindlichkeiten	4.150,6	4.552,1
Rückvergütung für Pönalen	1.295,3	2.418,7
Übrige	9.982,2	15.078,0
Summe	17.872,0	30.170,6

5.5 Sonstige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen

Die sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Verwaltungsaufwendungen	-488,0	-2.209,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-23.242,3	-25.852,1
Pönale	-1.124,4	-957,9
Steuern und Gebühren	-6.435,6	-3.297,5
Werbung	-2.550,6	-2.287,1
Miet- und Leasingaufwendungen	-1.036,8	-1.340,1
EDV und Kommunikationsaufwand	-2.373,8	-2.382,3
Gutachten	-1.523,1	-2.070,3
Personalaufwand	-26.475,6	-30.382,9
Dotierung/ Auflösung Drohverlustrückstellung	-7.414,4	1.138,8
Sonstige Abschreibungen	-3.923,6	-5.114,5
Übrige	-16.176,1	-20.852,8
Summe	-92.764,3	-95.607,7

Hinsichtlich der in den übrigen sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen enthaltenen Aufsichtsratsvergütungen wird auf Kapitel 8.4.2 Organe verwiesen.

Der hier dargestellte Personalaufwand bezieht sich auf die nicht operativ tätigen Unternehmensbereiche, deren Leistungen den Funktionsbereichen der IMMOFINANZ Group nicht direkt zugerechnet werden können.

Die übrigen sonstigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten (siehe Kapitel 8.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse).

5.6 Personalaufwendungen

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

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Löhne	-2.338,7	-1.790,7
Gehälter	-28.988,2	-31.384,2
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne	-250,8	-314,1
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne	-406,0	-605,0
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-7.122,5	-7.682,8
Sonstige Personalaufwendungen	-7.510,5	-5.301,3
Summe	-46.616,7	-47.078,1

Personalaufwendungen i.H.v. EUR 20,1 Mio. (2012/13: EUR 16,7 Mio.) wurden den operativen Funktionsbereichen direkt zugeordnet. Die weiter verrechenbaren Betriebskosten inkludieren Personalaufwendungen i.H.v. EUR 0,7 Mio. (2012/13: EUR 0,2 Mio.). Weitere EUR 9,7 Mio. (2012/13: EUR 8,6 Mio.) wurden innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management ausgewiesen. Innerhalb des Ergebnisses aus Immobilienverkäufen wurden EUR 1,4 Mio. (2012/13: EUR 1,1 Mio.) an Personalaufwendungen ausgewiesen. Das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung inkludiert Personalaufwendungen i.H.v. EUR 9,9 Mio. (2012/13: EUR 6,6 Mio.), die zum Großteil im aktuellen Geschäftsjahr auf in Bau befindliches Immobilienvermögen aktiviert wurden.

Zum Bilanzstichtag stellt sich der Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wie folgt dar:

	30. April 2014			30. April 2013		
	Vollkonsolidierte Unternehmen	Quotenkonsolidierte Unternehmen	Summe	Vollkonsolidierte Unternehmen	Quotenkonsolidierte Unternehmen	Summe
Arbeiter	89,0	0,0	89,0	199,0	0,0	199,0
Angestellte	701,0	0,5	701,5	933,0	0,5	933,5

Mitarbeiter in quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden quotaal berücksichtigt. In den Angaben für das vorangegangene Geschäftsjahr sind 101 Arbeiter und 302 Angestellte des operativen Geschäftsbereichs der BUWOG enthalten.

5.7 Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

5.7.1 Währungsbereinigte und währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen

Das Bewertungsergebnis zeigt sämtliche Auf- und Abwertungen derjenigen Immobilien, die in der Bilanz im Immobilienvermögen dargestellt sind.

Die Neubewertungsgewinne bzw. -verluste sind nach Geschäftssegmenten detailliert in Kapitel 4 Informationen zu den Geschäftssegmenten aufgegliedert.

Die Neubewertungsgewinne bzw. -verluste stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Aufwertung	278.636,7	239.510,2	19.777,8	13.090,1	23.320,2	27.898,4
Abwertung	-145.580,3	-174.258,0	-30.839,0	-21.105,0	-3.649,5	-1.482,4
Summe	133.056,4	65.252,2	-11.061,2	-8.014,9	19.670,7	26.416,0

Im Geschäftsjahr 2013/14 ergaben sich folgende währungsberichtigte und währungsbedingte Aufwertungen nach Geschäftssegmenten:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	20.215,8	0,0	5.493,5
Deutschland	7.762,9	11.205,1	1.250,0
Polen	2.468,6	965,0	0,0
Tschechien	1.237,1	7.607,7	2.869,8
Slowakei	970,0	0,0	0,0
Ungarn	2.214,2	0,0	218,1
Rumänien	8.352,9	0,0	0,0
Russland	227.791,5	0,0	0,0
Sonstige	7.623,7	0,0	13.488,8
Summe	278.636,7	19.777,8	23.320,2

Im Geschäftsjahr 2012/13 ergaben sich folgende währungsberichtigte und währungsbedingte Aufwertungen nach Geschäftssegmenten:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	41.693,2	1.178,9	7.899,4
Deutschland	2.286,5	1.883,2	3.866,6
Polen	1.985,5	5.692,4	12.668,3
Tschechien	14.274,5	2.121,5	0,0
Slowakei	-156,1	0,0	0,0
Ungarn	5.458,7	0,0	0,0
Rumänien	6.332,5	0,0	0,0
Russland	160.231,8	0,0	0,0
Sonstige	7.403,6	2.214,1	3.464,1
Summe	239.510,2	13.090,1	27.898,4

Die währungsberichtigten und währungsbedingten Abwertungen des Geschäftsjahres 2013/14 stellen sich getrennt nach Geschäftssegmenten wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	-24.465,3	0,0	-300,3
Deutschland	-12.806,9	-1.835,5	-835,2
Polen	-20.518,6	-4.054,2	-0,9
Tschechien	-20.743,9	-955,8	0,0
Slowakei	-20.564,3	0,0	0,0
Ungarn	-6.907,5	0,0	0,0
Rumänien	-29.145,5	0,0	0,0
Russland	0,0	-23.993,5	0,0
Sonstige	-10.428,3	0,0	-2.513,1
Summe	-145.580,3	-30.839,0	-3.649,5

Die währungsbereinigten und währungsbedingten Abwertungen des Geschäftsjahres 2012/13 stellen sich getrennt nach Geschäftssegmenten wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	-27.177,8	0,0	-159,6
Deutschland	-7.826,2	-6.021,2	0,0
Polen	-22.520,0	-9.789,4	0,0
Tschechien	-10.121,1	-352,9	0,0
Slowakei	-18.466,4	0,0	0,0
Ungarn	-3.990,8	-3,1	0,0
Rumänien	-52.372,9	0,0	-409,6
Russland	0,0	-4.938,4	-48,6
Sonstige	-31.782,8	0,0	-864,6
Summe	-174.258,0	-21.105,0	-1.482,4

5.7.2 Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen

In diesem Posten sind Wertminderungen von Firmenwerten, ergebniswirksam erfasste Unterschiedsbeträge aus dem Erwerb von Tochter- und Gemeinschaftsunternehmen sowie Ergebniseffekte aus bedingter Kaufpreiszahlung enthalten.

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Wertminderung von Firmenwerten	-11.140,0	-16.835,8
Kaufpreisanpassungen	77.662,2	-106.442,7
Ergebniswirksam erfasste passive Unterschiedsbeträge	2.351,9	5,1
Summe	68.874,1	-123.273,4

Die Kaufpreisanpassungen betreffen den Erwerb der Anteile an der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor –Severyanin, Moskau, zu 100% besitzt. Diese ist der Eigentümer des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino*. Der Kaufpreis hing insbesondere vom NOI („net operating income“) des Kalenderjahres 2013 ab; im Februar 2014 wurde der Kaufpreis endverhandelt. Der Kaufpreis war in USD vereinbart und wurde auch in USD entrichtet.

Gegenüber dem erwarteten finalen Kaufpreis zum 30. April 2013 ergab sich eine Reduktion des Kaufpreises um EUR 77,7 Mio. Dieser Ertrag ist auf den Verhandlungserfolg der IMMOFINANZ Group in Bezug auf den Kaufpreis der „restlichen“ 50% des Einkaufszentrums zurückzuführen. Die Aufwendungen im vorangegangenen Geschäftsjahr resultierten aus der Erwartungsbildung hinsichtlich des finalen Kaufpreises und spiegelten damals die gestiegene Auslastung und die gestiegenen Mieterlöse, die sich im Geschäftsjahr 2012/13 auch entsprechend positiv auf das Neubewertungsergebnis ausgewirkt haben, wider.

Für die Kalenderjahre 2009–2011 resultierte aus einer Betriebsprüfung der OAO Kashirskij Dvor –Severyanin, die das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* besitzt, eine Steuernachzahlung i.H.v. EUR 24,4 Mio., die seitens der IMMOFINANZ Group in den laufenden Ertragsteuern erfasst wurde. Diese Nachzahlung wurde in der finalen Kalkulation auf den Kaufpreis angerechnet und reduzierte den Earn-out, was zu höheren Erträgen aus Kaufpreisanpassungen führte. Der gegenständliche Steuerbescheid wurde allerdings beeinsprucht. Im Falle eines Obsiegens im Berufungsverfahren entstünde ein Steuerertrag; eine Steuerrückerstattung würde erneut zu einer Kaufpreisanpassung führen, die seitens der IMMOFINANZ Group aufwandswirksam zu erfassen wäre.

5.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Finanzierungsaufwand	-203.662,4	-216.281,9
Finanzierungsertrag	13.713,3	18.420,1
Wechselkursveränderungen	-135.832,2	-32.462,9
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	16.068,4	-10.335,8
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss (Fair Value Option)	-6.912,7	-20.100,4
Erträge aus Ausschüttungen	648,7	3.091,0
Forderungsabschreibung	-17.849,2	-14.567,8
Sonstiges Finanzergebnis	-8.044,8	-41.913,0
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	43.515,3	-2.910,6
Finanzergebnis	-290.310,8	-275.148,3

Der Finanzierungsaufwand sowie der Finanzierungsertrag betreffen hauptsächlich Finanzinstrumente, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Im Finanzierungsaufwand sind Zinsaufwendungen für zum beizulegenden Zeitwert bewertete Derivate, die der Kategorie „held for trading“ zugeordnet sind, i.H.v. EUR 24,3 Mio. (2012/13: EUR 22,0 Mio.) enthalten. Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet sind, belaufen sich auf EUR 179,4 Mio. (2012/13: EUR 194,3 Mio.). In den Finanzierungserträgen sind Zinserträge für zum Zeitwert bewertete Derivate i.H.v. EUR 0,3 Mio. (2012/13: EUR 0,2 Mio.) und zudem Zinserträge für die zum beizulegenden Zeitwert bewertete Wandelanleihe der BUWOG AG, die der Kategorie „fair value option“ zugeordnet ist, i.H.v. EUR 0,1 Mio. (2012/13: EUR 0,0 Mio.) enthalten. Zinserträge im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten, die der Kategorie „fortgeführte Anschaffungskosten“ zugeordnet sind, belaufen sich auf EUR 13,3 Mio. (2012/13: EUR 18,3 Mio.).

Die Wechselkursveränderungen resultieren im Wesentlichen aus der Bewertung von Krediten und Konzernfinanzierungen in USD.

Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten sind EUR 19,9 Mio. (2012/13: EUR -11,7 Mio.) aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

Die ergebniswirksame Bewertung der Finanzinstrumente „at fair value through profit or loss“ setzt sich aus Aufwertungen i.H.v. EUR 6,2 Mio. (2012/13: EUR 5,3 Mio.) und Abwertungen i.H.v. EUR 13,2 Mio. (2012/13: EUR 25,4 Mio.) zusammen. Die beizulegenden Zeitwerte der ergebniswirksam und der über das sonstige Ergebnis bewerteten Beteiligungen sind in Kapitel 6.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte ersichtlich.

Bezüglich der Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen siehe Kapitel 6.5 Anteile an assoziierten Unternehmen.

5.9 Steuern von Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Unternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern, die aus Steuerabgrenzungen resultieren, ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst.

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Ertragsteuern laufend	-50.011,0	-22.106,8
Laufender Steueraufwand/-ertrag	-31.065,1	-22.235,0
Laufender Steueraufwand/-ertrag aperiodisch	-18.945,9	128,2
Ertragsteuern latent (aus 49%iger Beteiligung an der BUWOG Gruppe)	-44.376,0	0,0
Ertragsteuern latent (übrige)	-60.951,5	-30.429,8
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-37.392,9	-27.609,9
Latenter Steueraufwand/-ertrag Steuersatzänderungen	4.278,7	-8.360,5
Latenter Steueraufwand/-ertrag aperiodisch	3.573,9	34.823,1
Latenter Steueraufwand/-ertrag Neubewertung	-31.411,2	-29.282,5
Summe	-155.338,5	-52.536,6

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

Werte in TEUR	2013/14		2012/13	
Ergebnis vor Ertragsteuern	230.782,6		63.204,7	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-57.695,7	25,0%	-15.801,2	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	443,3	-0,2%	-7.539,9	11,9%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	4.278,7	-1,9%	-8.360,5	13,2%
Firmenwertabschreibungen bzw. Auflösung negativer Firmenwerte	-2.440,8	1,1%	-3.325,7	5,3%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-33.332,1	14,4%	-42.631,2	67,4%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-20.520,3	8,9%	-7.308,5	11,6%
Aperiodische Effekte	-21.258,0	9,2%	63.009,0	-99,7%
Kaufpreisanpassung Rostokino	19.415,5	-8,4%	-26.550,1	42,0%
Outside-basis-Differenzen auf Beteiligung an der BUWOG	-44.376,0	19,2%	0,0	0,0%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	146,9	-0,1%	-4.028,5	6,4%
Effektivsteuerbelastung	-155.338,5	67,3%	-52.536,6	83,1%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe Kapitel 6.8 Latente Steuererstattungsansprüche).

Die Auswirkungen von Steuersatzänderungen ergeben sich im Wesentlichen aus einer Änderung des maßgeblichen Steuersatzes in der Slowakei von 23% auf 22% mit einem Effekt von EUR 1,6 Mio. und dem Wegfall der Gewerbesteuerpflicht für deutsche Unternehmen mit einem Effekt von EUR 2,5 Mio.

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie aus den Veräußerungsgewinnen aus Immobilien, die aus einem steuerbefreiten polnischen Fonds verkauft wurden, zusammen.

Die aperiodischen Effekte bestehen im Wesentlichen aus Korrekturen nicht werthaltiger aktiver Steuerabgrenzungen, dem Verbrauch von Verlustvorträgen, auf die keine aktiven Steuerabgrenzungen berücksichtigt worden sind, sowie aus steuerlichen Nachzahlungen bzw. Strafzuschlägen und Zinsen aus einer Betriebsprüfung in Russland sowie sonstigen aperiodischen Effekten.

Für die Kalenderjahre 2009–2011 resultierte aus einer Betriebsprüfung der OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, die das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* besitzt, eine Steuernachzahlung i.H.v. EUR 24,4 Mio., die in den laufenden Ertragsteuern erfasst wurde. Diese Nachzahlung wurde in der finalen Kalkulation auf den Kaufpreis angerechnet und reduzierte den Earn-out, was zu höheren Erträgen aus Kaufpreisanpassungen führte. Der gegenständliche Steuerbescheid wurde beeinsprucht. Im Falle eines Obsiegens im Berufungsverfahren entstünde ein Steuerertrag. Die Steuerrückerstattung würde allerdings zu einer erneuten Kaufpreisanpassung führen, die seitens der IMMOFINANZ Group aufwandswirksam zu erfassen wäre.

Die positiven aperiodischen Effekte im vorangegangenen Geschäftsjahr beinhalteten im Wesentlichen die Auflösung von latenten Steuerschulden fünf polnischer Tochterunternehmen, da diese in einen steuerbefreiten Fonds überführt worden sind.

Aus der Dividendenausschüttung durch die IMMOFINANZ AG an ihre Anteilseigner ergeben sich keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

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

gehaltene steuerliche Verluste verrechnet werden, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an den Gruppenträger; eine (negative) Steuerumlage vom Gruppenträger an das Gruppenmitglied unterbleibt.

Bis inklusive dem Geschäftsjahr 2010/11 hatten Gruppenmitglieder im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlusts des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine (negative) Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein Prozentsatz von 12,50% angewandt wurde.

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

5.10 Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem das Konzernergebnis durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2013/14	2012/13
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	1.016.057.419	1.031.823.676
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2007–2014	1.280.199	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	1.017.337.618	1.031.823.676
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR	178.075.700,00	111.094.800,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2007–2014	220.899,28	0,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschende Anteile in EUR (verwässert)	178.296.599,28	111.094.800,00
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,18	0,11
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,18	0,11

Verwässerungseffekte können sich durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2007–2014 – das aushaftende Nominale dieser Wandelanleihe wurde am 20. Jänner 2014 fristgerecht getilgt –, der Wandelanleihe 2007–2017 und der Wandelanleihe 2011–2018 ergeben. Derartige Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Bei der Berechnung der Aktienzahl wurden eigene Aktien im Ausmaß von 112.895.268 Stück (2012/13: 112.895.268 Stück) berücksichtigt.

5.11 Offene Baukosten

Nachfolgende Aufstellung listet die offenen Baukosten gegliedert nach Segmenten sowie nach Gruppen auf. Sofern Immobiliengutachten unter Anwendung der Residualwertmethode erstellt worden sind, wurden die offenen Baukosten dem Gutachten entnommen und reflektieren somit eine Schätzung, welche Kosten bis zur Fertigstellung des jeweiligen Projekts anfallen. Die in den Gutachten enthaltenen Werte werden vom Controlling in Abstimmung mit dem Asset Management zur Verfügung gestellt und wurden zusätzlich durch den Gutachter auf Plausibilität geprüft. Bei den offenen Baukosten der Immobilienvorräte handelt es sich um Projekte in unterschiedlichen Stadien der Fertigstellung. Bei jenen Immobilienvorratsprojekten, bei denen nur das Grundstück bewertet wurde, waren methodenbedingt keine offenen Baukosten zu berücksichtigen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Veräußerung des Projekts wahrscheinlicher ist als eine Fertigstellung.

Werte in TEUR	2013/14		2012/13	
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Österreich	579,7	0,0	230,0	0,0
Deutschland	83.965,6	70.028,2	81.528,7	132.535,3
BUWOG	0,0	0,0	55.399,9	13.185,6
Polen	26.719,1	80.521,3	8.258,6	124.795,5
Tschechien	0,0	24.743,5	0,0	44.317,3
Rumänien	0,0	0,0	4.239,1	0,0
Russland	0,0	0,0	0,0	105.070,4
Summe	111.264,4	175.293,0	149.656,3	419.904,1

6. Erläuterungen zur Konzernbilanz

6.1 Immobilienvermögen

6.1.1 Beizulegende Zeitwerte

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Der Einfluss aus der Veränderung des Konsolidierungskreises sowie der Abgang durch den Spin-off des operativen Geschäftsbereichs der BUWOG sind gesondert abgebildet. Die Währungsumrechnung, die sich bei den Auslandsgesellschaften aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Jahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2012	9.915.201,1
Zugang Konsolidierungskreis	115.368,9
Abgang Konsolidierungskreis	-198.039,4
Veränderung Konsolidierungskreis	35.757,7
Währungsänderungen	-97.199,1
Zugänge	95.246,0
Abgänge	-282.190,8
Neubewertung	206.093,0
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	90.597,1
Umgliederung IFRS 5	-583.403,2
Stand 30. April 2013	9.297.431,3
Stand 1. Mai 2013	9.297.431,3
Zugang Konsolidierungskreis	73.410,1
Abgang Konsolidierungskreis	-162.003,6
Abgang durch BUWOG Spin-off	-2.564.947,0
Währungsänderungen	-318.177,8
Zugänge	129.527,5
Abgänge	-182.097,6
Neubewertung	229.901,6
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	315.642,0
Umgliederung IFRS 5	-244.307,0
Stand 30. April 2014	6.574.379,5

Die Zugänge im laufenden Geschäftsjahr beinhalten Zugänge aus Asset-Deals i.H.v. EUR 97,5 Mio. (2012/13: EUR 35,1 Mio.).

Bemessungshierarchie und Klassen von Immobilienvermögen

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

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgte auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente (gemäß IFRS 8) und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Logistik und Sonstiges). Erstere werden in vier nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien), Russland sowie Sonstige Nicht-Kernländer. Daraus resultieren die folgenden 14 Klassen:

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

Zur Bewertung des Immobilienvermögens kommen in der Regel kapitalwertorientierte Bewertungsverfahren nach der DCF-Methode zur Anwendung (siehe Kapitel 2.3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. Jones Lang LaSalle und CB Richard Ellis verwenden DCF-Methoden in der Ausprägung des Term-and-Reversion-Modells, BNP Paribas Real Estate Consult bewertet primär mit der Hardcore-and-Top-Slice-Methode, führt aber parallel barwertäquivalente Berechnungen mittels des Term-and-Reversion-Modells durch. Zur besseren Vergleichbarkeit werden für die Berechnungen aller drei Gutachter die der Anwendung des Term-and-Reversion-Modells zugrunde liegenden Inputfaktoren gezeigt. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse des Immobilienvermögens dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Büro		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat	Diskontierungs- zinssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min	1.808	€ 5,82	4,96%	3,60%	0,00%
	Max	68.369	€ 20,35	9,00%	7,25%	65,91%
	Gewichteter Durchschnitt	12.518	€ 12,75	6,93%	5,48%	20,83%
	Median	6.984	€ 12,50	7,10%	5,70%	15,96%
CEE	Min	461	€ 3,80	6,95%	6,60%	0,00%
	Max	92.862	€ 21,14	9,75%	9,25%	72,46%
	Gewichteter Durchschnitt	15.250	€ 12,89	8,35%	7,96%	21,81%
	Median	10.341	€ 12,06	8,60%	8,25%	19,66%
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	3.603	€ 6,95	8,50%	8,25%	36,69%
	Max	15.843	€ 15,77	11,50%	9,75%	81,50%
	Gewichteter Durchschnitt	9.746	€ 13,16	9,46%	8,78%	50,30%
	Median	9.792	€ 9,67	10,25%	8,50%	60,83%

Einzelhandel		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat	Diskontierungs- zinssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min	536	€ 2,30	7,30%	6,10%	0,00%
	Max	24.677	€ 15,51	11,30%	10,75%	65,44%
	Gewichteter Durchschnitt	2.099	€ 8,47	8,70%	8,10%	3,16%
	Median	1.309	€ 7,66	9,00%	9,25%	0,00%
CEE	Min	691	€ 4,91	8,00%	7,40%	0,00%
	Max	61.188	€ 17,95	9,50%	9,00%	39,71%
	Gewichteter Durchschnitt	11.046	€ 10,50	8,81%	8,44%	6,95%
	Median	6.824	€ 9,08	8,55%	8,25%	3,95%
Russland	Min	9.056	€ 28,61	11,50%	10,50%	0,44%
	Max	167.963	€ 63,91	12,50%	11,50%	23,88%
	Gewichteter Durchschnitt	55.754	€ 52,88	11,94%	10,94%	6,68%
	Median	25.372	€ 58,02	12,00%	11,00%	1,24%
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	€ 7,12	8,25%	7,75%	0,00%
	Max	12.409	€ 15,49	9,00%	8,50%	32,68%
	gewichteter Durchschnitt	5.062	€ 10,12	8,42%	7,92%	5,47%
	Median	4.124	€ 12,96	8,50%	8,00%	0,00%

Logistik		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat	Diskontierungs- zinssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min	2.528	€ 0,71	6,25%	6,75%	0,00%
	Max	116.386	€ 7,16	10,94%	9,25%	71,42%
	Gewichteter Durchschnitt	33.042	€ 3,14	8,00%	7,95%	11,19%
	Median	31.834	€ 3,93	7,73%	8,00%	0,48%
CEE	Min	13.215	€ 2,46	8,65%	8,50%	0,00%
	Max	33.681	€ 7,52	11,00%	10,50%	95,05%
	Gewichteter Durchschnitt	18.942	€ 4,38	9,71%	9,26%	22,87%
	Median	17.410	€ 4,38	9,50%	9,00%	8,81%
Russland	Min	41.305	€ 8,37	12,75%	12,50%	0,00%
	Max	41.305	€ 8,37	12,75%	12,50%	0,00%
	Gewichteter Durchschnitt	41.305	€ 8,37	12,75%	12,50%	0,00%
	Median	41.305	€ 8,37	12,75%	12,50%	0,00%
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	797	€ 14,32	9,77%	8,25%	22,72%
	Max	6.915	€ 26,56	16,20%	9,00%	57,35%
	Gewichteter Durchschnitt	4.072	€ 20,64	12,68%	8,60%	40,43%
	Median	4.417	€ 19,99	13,29%	8,63%	42,24%

Sonstige		Vermietbare Fläche in m ²	Miete pro m ² pro Monat	Diskontierungs- zinssatz	Exit Yield	Leerstandsrate
West	Min	1.210	€ 6,95	4,75%	3,75%	0,00%
	Max	12.009	€ 15,59	8,96%	5,90%	46,14%
	Gewichteter Durchschnitt	3.237	€ 11,07	6,01%	4,66%	12,22%
	Median	2.174	€ 10,08	5,50%	4,50%	7,03%

Eine Erhöhung bei den Werten der Inputfaktoren vermietbare Fläche und Miete pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung bei den genannten Parametern würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen. Eine Erhöhung der Werte der Inputfaktoren Diskontierungszinssatz, Exit Yield und Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Faktoren hingegen würde zu einem höheren beizulegenden Zeitwert führen.

Die folgende Tabelle zeigt die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien (unbebaute Grundstücke und leerstehende Gebäude).

Büro		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m²
West	Min	891	€ 610,90
	Max	8.723	€ 6.329,11
	Gewichteter Durchschnitt	3.596	€ 1.813,02
	Median	3.084	€ 3.479,24
CEE	Min	2.162	€ 164,00
	Max	170.549	€ 559,67
	Gewichteter Durchschnitt	32.705	€ 283,22
	Median	20.308	€ 405,81
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	69.109	€ 214,88
	Max	69.109	€ 214,88
	Gewichteter Durchschnitt	69.109	€ 214,88
	Median	69.109	€ 214,88

Einzelhandel		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m²
West	Min	1.265	€ 128,53
	Max	3.501	€ 592,89
	Gewichteter Durchschnitt	2.587	€ 206,78
	Median	2.792	€ 168,51
CEE	Min	16.219	€ 42,00
	Max	126.500	€ 503,02
	Gewichteter Durchschnitt	54.156	€ 111,12
	Median	43.066	€ 51,04
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	25.309	€ 218,70
	Max	25.309	€ 218,70
	Gewichteter Durchschnitt	25.309	€ 218,70
	Median	25.309	€ 218,70

Logistik		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m²
West	Min	17.019	€ 31,73
	Max	53.430	€ 277,46
	Gewichteter Durchschnitt	31.412	€ 128,83
	Median	23.787	€ 93,58
CEE	Min	28.557	€ 6,85
	Max	564.830	€ 94,93
	Gewichteter Durchschnitt	144.338	€ 24,75
	Median	75.678	€ 21,93
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	4.303	€ 116,69
	Max	16.640	€ 1.017,04
	Gewichteter Durchschnitt	7.931	€ 238,87
	Median	5.390	€ 116,75

Sonstige		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ²
West	Min	4.200	€ 169,05
	Max	4.200	€ 169,05
	Gewichteter Durchschnitt	4.200	€ 169,05
	Median	4.200	€ 169,05
CEE	Min	1.545	€ 22,10
	Max	210.034	€ 688,00
	Gewichteter Durchschnitt	26.067	€ 165,06
	Median	13.129	€ 169,06
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	921	€ 0,53
	Max	3.807.283	€ 146,82
	Gewichteter Durchschnitt	415.641	€ 4,44
	Median	28.817	€ 69,25

Eine Erhöhung der Werte der Inputfaktoren Grundstücksgröße und Preis pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser würde zu einem vergleichsweise niedrigeren beizulegenden Zeitwert führen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz aufgedgliedert nach Klassen von Immobilienvermögen.

Büro Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand 1. Mai 2013	1.050.174,0	1.604.985,0	0,0	61.760,0	
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	2.200,0	0,0	0,0	
Abgang Konsolidierungskreis	0,0	-10.970,0	0,0	0,0	
Abgang durch BUWOG Spin-off	-8.456,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	-1.484,8	0,0	-576,3	
Zugänge	2.577,2	573,0	0,0	39,8	
Abgänge	-34.442,6	-6,1	0,0	0,0	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag im Bestand	-15.284,4	-51.745,8	0,0	-3.981,3	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag nicht mehr im Bestand	3.597,4	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	30.414,4	25.036,2	0,0	1.111,4	
Stand 30. April 2014	1.028.580,0	1.568.587,5	0,0	58.353,6	2.655.521,1

Einzelhandel Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand 1. Mai 2013	328.280,0	878.820,2	1.575.400,0	39.493,5	
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	8.610,0	0,0	20.600,0	
Abgang Konsolidierungskreis	-69.357,5	0,0	0,0	-1.713,5	
Abgang durch BUWOG Spin-off	-24.640,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	-31,1	-295.441,0	-203,0	
Zugänge	2.777,3	14.001,0	-300,1	0,0	
Abgänge	-7.162,7	-19,8	-110,7	0,0	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag im Bestand	-1.426,2	-24.494,9	225.114,8	168,0	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag nicht mehr im Bestand	8.592,6	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	341,5	14.716,8	205.537,0	0,0	
Umgliederung IFRS 5	-1.625,0	0,0	0,0	0,0	
Stand 30. April 2014	235.780,0	891.602,2	1.710.200,0	58.345,0	2.895.927,2

Logistik Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand 1. Mai 2013	303.000,0	199.080,0	34.600,0	208.394,7	
Währungsumrechnung	0,0	0,0	-6.592,4	289,0	
Zugänge	1.911,6	-308,2	7,4	1.350,9	
Abgänge	-5.164,8	-348,9	0,0	0,0	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag im Bestand	-2.631,4	342,0	2.634,2	-4.218,4	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag nicht mehr im Bestand	-635,2	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	30.929,8	1.240,0	3.450,8	0,0	
Umgliederung IFRS 5	0,0	-22.284,9	0,0	-94.426,2	
Stand 30. April 2014	327.410,0	177.720,0	34.100,0	111.390,0	650.620,0
Sonstige Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand 1. Mai 2013	2.702.379,5	155.165,7	0,0	155.898,7	
Zugang Konsolidierungskreis	42.000,1	0,0	0,0	0,0	
Abgang Konsolidierungskreis	-75.383,2	0,0	0,0	-4.579,4	
Abgang durch BUWOG Spin-off	-2.531.851,0	0,0	0,0	0,0	
Währungsumrechnung	0,0	-314,0	0,0	-13.824,2	
Zugänge	105.774,9	152,3	0,0	970,4	
Abgänge	-133.293,3	0,0	0,0	-1.548,7	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag im Bestand	4.223,0	-3.609,1	0,0	16.202,8	
Bewertung Immobilien zum Bilanzstichtag nicht mehr im Bestand	77.053,5	0,0	0,0	0,0	
Umbuchungen (inkl. Abgrenzungen aus Lease Incentives)	14.450,4	-10.561,1	0,0	-1.025,2	
Umgliederung IFRS 5	0,0	0,0	0,0	-125.970,9	
Stand 30. April 2014	205.353,9	140.833,8	0,0	26.123,5	372.311,2
Werte in TEUR	West	CEE	Russland	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand 30. April 2014	1.797.123,9	2.778.743,5	1.744.300,0	254.212,1	6.574.379,5

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die IMMOFINANZ Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts gemäß IAS 40 an. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine hohe Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen (Inputfaktoren) auf. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ Group. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und dem gewählten Berechnungsmodell. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinflussen.

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

Änderung des Zinssatzes in Basispunkten ¹	Änderung der Mieterlöse in %				
	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-50	-0,9%	1,9%	4,6%	7,3%	10,0%
-25	-3,1%	-0,4%	2,2%	4,9%	7,5%
0	-5,2%	-2,6%	0,0%	2,6%	5,2%
25	-7,2%	-4,6%	-2,1%	0,4%	2,9%
50	-9,0%	-6,6%	-4,1%	-1,6%	0,8%

¹ Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Änderung der Mieterlöse in %	Änderung der Leerstandsrate in Prozentpunkten				
	-5,0	-2,5	0,0	2,5	5,0
-5,0%	-3,1%	-4,2%	-5,2%	-7,2%	-9,2%
-2,5%	0,2%	-2,3%	-2,6%	-4,7%	-6,8%
0,0%	2,7%	0,2%	0,0%	-2,2%	-4,3%
2,5%	5,5%	2,8%	2,6%	0,4%	-1,8%
5,0%	8,0%	5,4%	5,2%	2,9%	0,7%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Bestandsimmobilien. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 30. April 2014 beträgt EUR 6.574,4 Mio., der Buchwert der Top-30-Bestandsimmobilien zum 30. April 2014 beträgt EUR 3.557,0 Mio. bzw. 54,1% des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Bestandsimmobilien bewegen sich die Zinssätze (Kapitalisierungs- bzw. Diskontierungszinssatz), die von den Gutachtern im Zuge der Immobilienbewertung zum 30. April 2014 angesetzt wurden, in einer Spanne zwischen 5,39% und 12,75%. Am höchsten sind dabei die Zinssätze in Russland mit einer Spanne zwischen 11,50% und 12,75% und am niedrigsten jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 5,39% und 7,09%.

Auch Veränderungen der Wechselkurse wirken ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien.

Immobiliegutachten werden im Regelfall in Eurowerten ausgefertigt. Gegenüber dem Euro gestiegene Kurse der Fremdwährungen führen durch die Umrechnung der Zeitwerte des Immobilienvermögens zu höheren Eurowerten als im Vorjahresgutachten. Steht diesen höheren Werten nunmehr der unveränderte Gutachtenswert des Vorjahres in Euro gegenüber, ergibt sich durch Rückrechnung in die funktionale Währung (Lokalwährung) – bedingt durch den gestiegenen Kurs – ein niedrigerer Wert und damit eine währungsbedingte Abwertung. Bei gestiegenen Gutachtenswerten schmälert dieser Wechselkurseffekt die Aufwertung der Immobilie, bei gesunkenen Gutachtenswerten erhöht er die Abwertung.

Gegenüber dem Euro gesunkene Kurse der Fremdwährungen führen zum umgekehrten Effekt. Bei gestiegenen Gutachtenswerten erhöht der Wechselkurseffekt die Aufwertung der Immobilie, bei gesunkenen Gutachtenswerten verringert er die Abwertung.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie das Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens durch die Änderung der Stichtagskurse der Lokalwährungen zum 30. April 2014 um +/- 2% bzw. +/- 5% beeinflusst werden würde. Dabei wurden die im Kapitel 2.2.3 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Joint Ventures dargestellten Wechselkurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen bewertungsrelevanten Parameter, insbesondere die Zinssätze, konstant bleiben.

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2014

Werte in TEUR	2013/14	Δ +2%	Δ -2%	Δ +5%	Δ -5%
Polen	-21.140,1	-2.019,7	2.102,1	-4.904,9	5.421,2
Tschechien	-9.985,1	-600,5	625,0	-1.458,4	1.611,8
Rumänien	-20.792,6	-247,7	257,8	-601,5	664,8
Russland	203.798,0	-37.478,2	39.008,0	-91.018,5	100.599,4
Sonstige	8.171,1	-6.316,3	6.574,1	-15.339,6	16.954,3
Geschäftssegmente ohne währungsbedingte Neubewertung	-18.385,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	141.665,9	-46.662,4	48.567,0	-113.322,9	125.251,5

6.1.2 Konzentrationsrisiko

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

In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken. Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am beizulegenden Zeitwert mehr als 15,0% ihres gesamten Portfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Investments der IMMOFINANZ Group in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 23,7% des gesamten Immobilienportfolios beträgt.

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

Rostokino	Änderung der Mieterlöse in %				
Änderung des Zinssatzes in Basispunkten ¹	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-50	-1,1%	1,7%	4,5%	7,3%	10,2%
-25	-3,3%	-0,5%	2,2%	5,0%	7,7%
0	-5,4%	-2,7%	0,0%	2,7%	5,4%
25	-7,4%	-4,7%	-2,1%	0,5%	3,2%
50	-9,3%	-6,7%	-4,1%	-1,6%	1,0%

¹ Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Rostokino	Änderung der Leerstandsrate in Prozentpunkten				
Änderung der Mieterlöse in %	-5,0	-2,5	0,0	2,5	5,0
-5,0%	-2,7%	-5,4%	-5,4%	-7,8%	-10,3%
-2,5%	2,4%	-5,0%	-2,7%	-5,2%	-7,7%
0,0%	5,2%	-2,3%	0,0%	-2,6%	-5,2%
2,5%	8,0%	0,3%	2,7%	0,0%	-2,6%
5,0%	10,8%	2,9%	5,4%	2,7%	-0,1%

6.1.3 Leasing

Die IMMOFINANZ Group als Leasingnehmer

Im Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen i.H.v. EUR 30,1 Mio. (2012/13: EUR 74,6 Mio.) angesetzt. Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen der Finanzierungsleasingobjekte zum 30. April 2014 beläuft sich auf EUR 12,8 Mio. (2012/13: EUR 34,8 Mio.). Der korrespondierende Barwert beträgt EUR 10,2 Mio. (2012/13: EUR 28,7 Mio.).

Werte in TEUR	30. April 2014	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Barwert	10.208,3	1.865,4	5.256,1	3.086,8
Zinsanteile	2.615,1	389,2	871,8	1.354,1
Summe	12.823,4	2.254,6	6.127,9	4.440,9

Werte in TEUR	30. April 2013	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Barwert	28.726,2	4.763,1	14.537,5	9.425,6
Zinsanteile	6.111,3	1.150,8	2.953,3	2.007,2
Summe	34.837,5	5.913,9	17.490,8	11.432,8

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden für das Geschäftsjahr 2013/14 Aufwendungen i.H.v. EUR 8,4 Mio. (2012/13: EUR 5,3 Mio.) getätigt. Darin waren bedingte Leasingaufwendungen i.H.v. EUR 0,2 Mio. (2012/13: EUR 0,2 Mio.) enthalten. Die Mindestleasingzahlungen für die Operating-Leasingverträge stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2014	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	242.505,4	9.328,0	29.985,2	203.192,2
Summe	242.505,4	9.328,0	29.985,2	203.192,2

Werte in TEUR	30. April 2013	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	251.355,8	8.850,3	32.216,0	210.289,5
Summe	251.355,8	8.850,3	32.216,0	210.289,5

Die Operating-Leasingverträge betreffen überwiegend Pachtverträge für Grundstücke. Die durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge beträgt 16,3 Jahre. Die Verträge weisen üblicherweise eine Indexierung auf bzw. die Anpassung der Pachten richtet sich nach der Entwicklung der Grundstückspreise. Die Pachtverträge enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

Der Barwert der Mindestleasingzahlungen wurde mittels des dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Abzinsungssatzes berechnet und in Finanzierungskosten und Tilgungsanteil aufgeteilt.

Die IMMOFINANZ Group als Leasinggeber

Das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ Group umfasst Liegenschaften aus den Assetklassen Büro, Logistik, Einzelhandel und Sonstiges, die an Dritte vermietet werden. Die aus Leasingverhältnissen erzielten Erlöse sind unter Kapitel 5.1.1 Mieterlöse dargestellt.

Aufgrund des vielfältigen Immobilienbestands und der starken geografischen Streuung sind die Leasingvereinbarungen sehr unterschiedlich. Zu Beginn der Leasingverhältnisse besteht im Wesentlichen eine Kündigungsverzichtsperiode von 3 Monaten bis 10 Jahren. Kaufoptionen bestehen nicht. Verlängerungs- und Preisanpassungsklauseln werden mit jedem Leasingnehmer separat ausgehandelt. Bei Eventualmietzahlungen werden marktübliche Indexanpassungen berücksichtigt.

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ Group als Leasinggeber sind als Operating-Leasingverhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ Group angesetzt ist.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden umsatzabhängige Mieten i.H.v. EUR 8,8 Mio. erfasst.

Die zukünftigen Mieterlöse aus zum 30. April 2014 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	GJ 2014/15	GJ 2015/16	GJ 2016/17	GJ 2017/18	GJ 2018/19	Danach	Gesamt
Gesamt	487.614,4	442.596,8	396.882,5	337.693,0	292.319,8	1.180.426,2	3.137.532,7

Die zukünftigen Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Break Options und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

6.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

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

Werte in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2012	300.615,8
Veränderung Konsolidierungskreis	23.872,7
Währungsänderungen	-7.550,5
Zugänge	131.142,6
Abgänge	-3.185,0
Neubewertung	-9.725,5
Umbuchungen	-91.000,0
Stand 30. April 2013	344.170,1
Stand 1. Mai 2013	344.170,1
Zugang Konsolidierungskreis	2.304,1
Abgang durch BUWOG Spin-off	-18.757,8
Währungsänderungen	-36.799,9
Zugänge	275.870,7
Abgänge	-2.160,7
Neubewertung	-11.700,7
Umbuchungen	-300.984,9
Umgliederung IFRS 5	-24,8
Stand 30. April 2014	251.916,1

Bei den Zugängen in Bau befindlichen Immobilienvermögens handelt es sich um aktivierte Baukosten.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird nach der Residualwertmethode bewertet. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle Entwicklungskosten abgezogen werden. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettoerlöse aus dem Projekt, der Diskontierungszinssatz (beide Parameter bestimmen grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung) und die noch offenen Entwicklungskosten. Für die bedeutendsten Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ Group liegen die Diskontierungszinssätze zwischen 5,25% und 7,25%, die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 39,7 Mio. und EUR 163,7 Mio. und die geschätzten noch offenen Baukosten je Objekt zwischen EUR 3,4 Mio. und EUR 70,0 Mio.

6.3 Sonstige Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2012	52.145,4
Veränderung Konsolidierungskreis	213,5
Währungsänderungen	-254,0
Zugänge	3.487,1
Abgänge	-1.077,0
Umbuchungen	109,8
Anschaffungskosten 30. April 2013	54.624,8
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2012	-31.245,4
Veränderung Konsolidierungskreis	744,5
Währungsänderungen	151,6
Abgänge	820,9
Umbuchungen	81,8
Laufende Abschreibung	-5.583,5
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0
Kumulierte Abschreibung 30. April 2013	-35.030,1
Buchwerte 30. April 2013	19.594,7
Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2013	54.624,8
Veränderung Konsolidierungskreis	-83,7
Abgang durch BUWOG Spin-off	-18.915,5
Währungsänderungen	-522,2
Zugänge	2.573,6
Abgänge	-1.105,5
Umbuchungen	1.901,9
Umgliederung IFRS 5	-533,5
Anschaffungskosten 30. April 2014	37.939,9
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2013	-35.030,1
Veränderung Konsolidierungskreis	39,4
Abgang durch BUWOG Spin-off	11.055,8
Währungsänderungen	217,4
Abgänge	974,9
Umbuchungen	-1.923,2
Umgliederung IFRS 5	0,0
Laufende Abschreibung	-4.505,6
Außerplanmäßige Abschreibung	0,0
Kumulierte Abschreibung 30. April 2014	-29.171,4
Buchwerte 30. April 2014	8.768,5

6.4 Immaterielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der Firmenwerte (siehe Kapitel 6.4.1 Firmenwerte) und sonstigen immateriellen Vermögenswerte (siehe Kapitel 6.4.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte) stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
Firmenwerte	216.327,4	271.948,2
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	2.785,5	3.295,5
Summe	219.112,9	275.243,7

6.4.1 Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellte sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Firmenwerte
Stand 1. Mai 2012	277.579,0
Zugänge	16.425,7
Abgänge	-6.367,6
Währungsänderungen	2.126,0
Wertminderung	-17.814,9
Stand 30. April 2013	271.948,2
Stand 1. Mai 2013	271.948,2
Zugänge	2.681,7
Abgänge	-1.869,7
Währungsänderungen	-45.292,8
Wertminderung	-11.140,0
Stand 30. April 2014	216.327,4

Im laufenden Geschäftsjahr wurden EUR 11,1 Mio. (2012/13: EUR 17,8 Mio.) an Firmenwerten in Folge von Werthaltigkeitsprüfungen gemäß IAS 36 abgeschrieben. Die Abschreibungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

Die Abgänge an Firmenwerten betreffen im Wesentlichen Firmenwerte im operativen Geschäftssegment der BUWOG.

Die Firmenwerte und die beizulegenden Zeitwerte der dazugehörigen Immobilien sind, nach operativen Segmenten dargestellt, wie folgt:

Segment	Firmenwert	Immobilienvermögen
Polen	8.087,9	177.050,0
Tschechien	30.268,3	350.570,0
Slowakei	1.055,6	63.800,0
Ungarn	5.603,4	196.500,0
Rumänien	20.851,3	324.900,0
Russland	136.866,4	1.467.500,0
Sonstige	13.594,5	180.342,7
Summe	216.327,4	2.760.662,7

In Bezug auf Russland im Allgemeinen und in Bezug auf das Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* im Speziellen ist die IMMOFINANZ Group einem nennenswerten Konzentrationsrisiko ausgesetzt. Die Werthaltigkeit des diesbezüglichen Firmenwerts konnte zum 30. April 2014 bestätigt werden. Bei einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts der Immobilie um 35,3% würde der erzielbare Betrag der entsprechenden zahlungsmittelgenerierenden Einheit ihrem Buchwert entsprechen und der Firmenwert wäre immer noch werthaltig.

Jeder Firmenwert wurde einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Hinsichtlich der erforderlichen Detailangaben zur Ermittlung der erzielbaren Beträge siehe Kapitel 6.1 Immobilienvermögen. Im Folgenden werden die Details zu den Firmenwertabschreibungen dargestellt:

Werte in TEUR	
Firmenwert	38.351,4
Immobilienvermögen	543.405,7
Passive Steuerabgrenzung	-27.211,4
Buchwert der zahlungsgenerierenden Einheiten	554.545,7
Beizulegender Zeitwert abzgl. Veräußerungskosten der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten	543.405,7
Wertminderung	-11.140,0

Die Wertminderungen auf Firmenwerte verteilen sich wie folgt auf die operativen Geschäftssegmente:

Werte in TEUR	
Deutschland	-3.110,8
Polen	-4.459,7
Tschechien	-1.252,9
Rumänien	-597,7
Sonstige	-1.718,9
Summe	-11.140,0

6.4.2 Sonstige Immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus Software sowie diversen Rechten. Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte (exklusive Firmenwerte) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2012	11.699,5
Veränderung Konsolidierungskreis	-906,5
Währungsänderungen	-31,6
Zugänge	1.655,8
Abgänge	-199,1
Umbuchungen	-284,1
Anschaffungskosten 30. April 2013	11.934,0
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2012	-7.358,0
Veränderung Konsolidierungskreis	274,3
Währungsänderungen	15,4
Abgänge	92,6
Laufende Abschreibung	-1.662,8
Kumulierte Abschreibung 30. April 2013	-8.638,5
Buchwerte 30. April 2013	3.295,5

Werte in TEUR	Sonstige Immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2013	11.934,0
Veränderung Konsolidierungskreis	21,3
Abgang durch BUWOG Spin-off	-6.648,7
Währungsänderungen	-23,6
Zugänge	2.402,0
Abgänge	-36,1
Umbuchungen	82,2
Anschaffungskosten 30. April 2014	7.731,1
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2013	-8.638,5
Veränderung Konsolidierungskreis	-27,4
Abgang durch BUWOG Spin-off	5.189,1
Währungsänderungen	10,8
Abgänge	19,3
Umbuchungen	-78,9
Laufende Abschreibung	-1.420,0
Kumulierte Abschreibung 30. April 2014	-4.945,6
Buchwerte 30. April 2014	2.785,5

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte sind schuldrechtlich unbelastet.

6.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Wertansätze der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Höhe der Erträge und Aufwendungen von assoziierten Unternehmen werden einheitlich entsprechend den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der IMMOFINANZ Group bestimmt. Die IMMOFINANZ Group verwendet als Grundlage für die Bilanzierung nach der Equity-Methode den letzten verfügbaren Abschluss des assoziierten Unternehmens. Im Falle von abweichenden Bilanzstichtagen werden Zwischenabschlüsse zum 30. April aufgestellt. Sofern die Aufstellung eines Zwischenabschlusses undurchführbar ist, berücksichtigt die IMMOFINANZ Group die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem der IMMOFINANZ Group eingetreten sind, durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode.

Der Konzernabschluss der TriGránit Holding Ltd. weist den Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 auf. Die assoziierten Unternehmen Walk about Beteiligungs GmbH und Visionär Beteiligungs GmbH erstellten ebenfalls ihre Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2013. Bei diesen Unternehmen ist die Erstellung eines Zwischenabschlusses nicht durchführbar. Sämtliche bedeutende Geschäftsvorfälle und Ereignisse dieser Unternehmen, die zwischen dem Stichtag der Unternehmen und der IMMOFINANZ AG eingetreten sind, wurden nach bestem Wissen berücksichtigt.

Die Anschaffungskosten und Buchwerte der Anteile an assoziierten Unternehmen setzen sich zum 30. April 2014 und zum 30. April 2013 wie folgt zusammen:

30. April 2014 Werte in TEUR	TriGránit Centrum a.s.	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Anteil der Immofinanz Group	25,00%	25,00%	49,00%	50,00%	49,00%		
Anschaffungskosten 1. Mai 2013	4.140,7	404.906,3	48.290,4	3.245,8	0,0	923,3	461.506,5
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	722.260,3	0,0	722.260,3
Abgänge	0,0	0,0	0,0	-3.245,8	0,0	-1,5	-3.247,3
Anschaffungskosten 30. April 2014	4.140,7	404.906,3	48.290,4	0,0	722.260,3	921,8	1.180.519,5
Buchwert 1. Mai 2013	2.368,7	37.868,5	24.363,7	2.483,6	0,0	5.235,9	72.320,4
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	722.260,3	0,0	722.260,3
Abgänge	0,0	0,0	0,0	-2.234,7	0,0	0,0	-2.234,7
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	-3.898,3	0,0	265,7	0,0	-48,7	-3.681,3
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.296,8	-4.296,8
Beteiligungsergebnis	151,8	15.487,3	1.553,8	-514,6	0,0	1.969,1	18.647,4
Ergebniswirksam erfasster passiver Unterschiedsbetrag	0,0	0,0	0,0	0,0	24.063,5	0,0	24.063,5
Impairment	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchwert 30. April 2014	2.520,5	49.457,5	25.917,5	0,0	746.323,8	2.859,5	827.078,8
30. April 2013 Werte in TEUR	TriGránit Centrum a.s.	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Anteil der Immofinanz Group	25,00%	25,00%	49,00%	50,00%	49,00%		
Anschaffungskosten 1. Mai 2012	4.140,7	404.906,3	48.290,4	3.245,8	-	4.032,1	464.615,3
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	-	35,9	35,9
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-3.144,7	-3.144,7
Anschaffungskosten 30. April 2013	4.140,7	404.906,3	48.290,4	3.245,8	-	923,3	461.506,5
Buchwert 1. Mai 2012	1.531,1	41.851,8	29.238,8	2.168,2	-	4.120,5	78.910,4
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	-	35,9	35,9
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	-	0,0	0,0
Sonstiges Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0,0	4.838,5	-0,4	-86,9	-	4,6	4.755,8
Ausschüttung	0,0	0,0	-3.880,1	0,0	-	-4.591,0	-8.471,1
Beteiligungsergebnis	837,6	-8.821,8	-942,9	580,6	-	5.713,5	-2.633,0
Impairment	0,0	0,0	-51,7	-178,3	-	-47,6	-277,6
Buchwert 30. April 2013	2.368,7	37.868,5	24.363,7	2.483,6	-	5.235,9	72.320,4

Das Beteiligungsergebnis der BUWOG Gruppe entspricht dem ergebniswirksam erfassten passiven Unterschiedsbetrag aus dem Zugang der Beteiligung im Rahmen des Spin-offs. Die Kaufpreisallokation ist als vorläufig zu betrachten.

Im laufenden Geschäftsjahr 2013/14 wurden die Anteile an der C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (Teilkonzern, bestehend aus drei Unternehmen), FMZ Gydinia Sp.z.o.o., NOA D Invest s.r.l., EHL Real Estate Czech Republic s.r.o., EHL Real Estate Romania s.r.l. und EHL Real Estate Slovakia s.r.o. verkauft. Aus der Veräußerung der Beteiligungen wurde ein Gewinn i.H.v. EUR 0,8 Mio. erwirtschaftet. Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen zum 30. April 2014 die folgenden: eine 49%ige Beteiligung an der BUWOG Gruppe, eine 25%ige Beteiligung an der TriGránit Holding Ltd. und an der TriGránit Centrum a.s., eine 49%ige Beteiligung an Bulreal EAD.

Die aggregierten Bilanzen der assoziierten Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

30. April 2014 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. ¹	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Immobilienvermögen	55.300,0	589.478,0	74.500,0	-	2.541.780,2	25.150,0	3.286.208,2
Sonstiges langfristiges Vermögen	106,8	319.325,0	3.457,5	-	166.703,0	15.956,2	505.548,5
Immobilienvorräte	0,0	0,0	0,0	-	163.969,0	0,0	163.969,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.330,4	88.430,0	1.541,3	-	543.444,0	11.686,7	648.432,4
Summe Aktiva	58.737,2	997.233,0	79.498,8	-	3.415.896,2	52.792,9	4.604.158,1
Eigenkapital	9.065,9	176.794,0	47.658,1	-	1.612.999,3	-9.327,4	1.837.189,9
Langfristige Verbindlichkeiten	47.811,7	541.695,0	13.580,4	-	1.478.309,3	51.366,9	2.132.763,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.859,6	278.744,0	18.260,3	-	324.587,6	10.753,4	634.204,9
Summe Verbindlichkeiten	49.671,3	820.439,0	31.840,7	-	1.802.896,9	62.120,3	2.766.968,2
Summe Passiva	58.737,2	997.233,0	79.498,8	-	3.415.896,2	52.792,9	4.604.158,1

¹ 31. Dezember

30. April 2013 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. ¹	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Immobilienvermögen	57.900,0	582.855,0	74.700,0	6.957,0	-	60.690,0	783.102,0
Sonstiges langfristiges Vermögen	111,0	346.640,0	3.466,1	96,0	-	17.806,0	368.119,1
Immobilienvorräte	0,0	0,0	0,0	0,0	-	511,4	511,4
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	2.688,6	62.577,0	1.951,3	550,3	-	16.938,6	84.705,8
Summe Aktiva	60.699,6	992.072,0	80.117,4	7.603,3	-	95.946,0	1.236.438,3
Eigenkapital	8.458,7	126.596,0	44.487,0	6.594,8	-	-13.488,9	172.647,6
Langfristige Verbindlichkeiten	50.342,1	802.010,0	15.903,8	826,2	-	54.037,7	923.119,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.898,8	63.466,0	19.726,6	182,3	-	55.397,2	140.670,9
Summe Verbindlichkeiten	52.240,9	865.476,0	35.630,4	1.008,5	-	109.434,9	1.063.790,7
Summe Passiva	60.699,6	992.072,0	80.117,4	7.603,3	-	95.946,0	1.236.438,3

¹ 31. Dezember

Was die BUWOG Gruppe betrifft, so sind die Zeitwertanpassungen aus stillen Reserven und Lasten, die im Zuge der vorläufigen Kaufpreisallokation der 49%igen Beteiligung zu erfassen waren, in der aggregierten Bilanz nicht enthalten.

Die aggregierten Gewinn- und Verlustrechnungen der assoziierten Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

2013/14 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. ¹	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Umsatzerlöse	5.534,1	50.448,0	8.579,6	-	-	17.888,5	82.450,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit	647,3	72.433,0	5.285,3	-	-	3.804,5	82.170,1
Finanzergebnis	-717,2	2.953,0	-1.738,5	-	-	-879,4	-382,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	-69,9	75.386,0	3.546,8	-	-	2.925,1	81.788,0

¹ 31. Dezember

2012/13 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. ¹	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Umsatzerlöse	5.549,8	50.494,0	8.736,6	699,6	-	27.854,1	93.334,1
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit	5.940,4	-8.216,0	-1.850,5	1.266,8	-	-4.953,4	-7.812,7
Finanzergebnis	-819,6	-15.030,0	-1.197,2	4,5	-	2.406,5	-14.635,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	5.120,8	-23.246,0	-3.047,7	1.271,3	-	-2.546,9	-22.448,5

¹ 31. Dezember

Seitens der BUWOG Gruppe wurde im Geschäftsjahr 2013/14 noch kein laufendes Beteiligungsergebnis erfasst. Für die Gewinn- und Verlustrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs der BUWOG, siehe 3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG.

Die anteiligen Verluste an den assoziierten Unternehmen, die nicht erfasst wurden, stellen sich wie folgt dar:

2013/14 Werte in TEUR	TriGránit Centrum a.s.	TriGránit Holding Ltd. ¹	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteili- gungs-Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Die kumulierten Verluste	-	-	-	-	-	-7.971,5	-7.971,5
Der anteilige Verlust der Periode	-	-	-	-	-	-452,1	-452,1
Abgang durch Endkonsolidierung	-	-	-	-	-	3.692,9	3.692,9
Ergebnis nach Ertragsteuern	-	-	-	-	-	-4.730,7	-4.730,7

¹ 31. Dezember

2012/13 Werte in TEUR	TriGránit Centrum a.s.	TriGránit Holding Ltd. ¹	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojekt- entwicklungs- und Beteili- gungs-Aktiengesellschaft	BUWOG Gruppe	Sonstige	Summe
Die kumulierten Verluste	-	-	-	-	-	-6.035,6	-6.035,6
Der anteilige Verlust der Periode	-	-	-	-	-	-4.662,0	-4.662,0
Abgang durch Endkonsolidierung	-	-	-	-	-	2.726,1	2.726,1
Ergebnis nach Ertragsteuern	-	-	-	-	-	-7.971,5	-7.971,5

¹ 31. Dezember

6.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung und die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte:

Werte in TEUR	30. Apr. 2014	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest- laufzeit zwi- schen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre	30. Apr. 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest- laufzeit zwi- schen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen								
Mietforderungen	24.324,8	24.324,8	0,0	0,0	30.078,2	29.569,7	0,0	508,5
Übrige	18.256,4	18.062,1	185,2	9,1	25.582,7	24.417,4	1.165,3	0,0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.581,2	42.386,9	185,2	9,1	55.660,9	53.987,1	1.165,3	508,5
Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften	61.974,9	315,4	27.404,6	34.254,9	65.603,2	991,7	29.448,3	35.163,2
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	72.262,1	11.938,2	0,0	60.323,9	74.624,5	7.997,2	0,0	66.627,3
Sonstige finanzielle Forderungen								
Liquide Mittel gesperrt	189.727,1	37.413,9	87.205,8	65.107,4	192.325,3	42.284,0	78.906,5	71.134,8
Finanzierungen	27.347,8	618,9	16.256,5	10.472,4	37.081,0	66,7	21.656,9	15.357,4
Verwaltungsgebühren	84,3	84,3	0,0	0,0	186,1	158,7	27,4	0,0
Hausverwaltung	3.217,3	3.054,9	106,9	55,5	4.003,1	3.770,4	172,4	60,3
Versicherungen	1.740,3	1.726,2	14,1	0,0	2.565,5	2.543,7	21,8	0,0
Provisionen	2.639,1	1.253,6	1.225,8	159,7	2.638,7	1.167,4	1.245,2	226,1
Zinsabgrenzungen	326,5	326,5	0,0	0,0	611,6	611,6	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	18.083,3	18.083,3	0,0	0,0	109.620,2	109.620,2	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	7.335,6	1.502,2	4.666,7	1.166,7	7.116,3	97,5	4.667,5	2.351,3
Forderungen gegen Verwaltungsbehörden	28.874,5	28.874,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige	32.381,9	22.554,4	7.169,8	2.657,7	66.643,9	44.937,2	11.659,7	10.047,0
Summe sonstige finanzielle Forderungen	311.757,7	115.492,7	116.645,6	79.619,4	422.791,7	205.257,4	118.357,4	99.176,9
Sonstige nicht-finanzielle Forderungen								
Finanzamt	61.919,5	25.652,6	32.844,8	3.422,1	77.810,8	37.654,3	39.650,5	506,0
Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen	61.919,5	25.652,6	32.844,8	3.422,1	77.810,8	37.654,3	39.650,5	506,0
Summe	550.495,4	195.785,8	177.080,2	177.629,4	696.491,1	305.887,7	188.621,5	201.981,9

Die Forderungen gegenüber Joint Ventures betreffen den nicht konsolidierten Teil der Finanzierungen von quotenkonsolidierten Gemeinschaftsunternehmen. Hinsichtlich der Verbindlichkeiten gegen die Joint Ventures siehe Kapitel 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten. Der Forderungsüberhang resultiert daraus, dass die Finanzierung durch die IMMOFINANZ AG und ihre Partner oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt wird.

Der Rückgang bei den offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen resultiert daraus, dass das operative Geschäftssegment der BUWOG nicht mehr zum Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen gehört. Dieses Geschäftssegment hatte im vorangehenden Geschäftsjahr bedingt durch lange Abwicklungszeiten hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragungen hohe offene Kaufpreisforderungen aufzuweisen.

IFRS 7 erfordert eine Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag einzeln wertgemindert sind. Diese Analyse stellt sich wie folgt dar:

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2013/14
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2014	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	24.324,8	13.912,5	6.473,0	30.156,3	-26.217,0
Übrige	18.256,4	14.947,6	2.992,5	8.730,6	-8.414,3
Finanzierungen	27.347,8	72.521,2	0,0	37.596,9	-82.770,3
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	389.772,4	416.173,8	11.141,9	28.158,5	-65.701,8
Summe	459.701,4	517.555,1	20.607,4	104.642,3	-183.103,4

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Finanzinstrumente					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2014	Überfällig bis 3 Monate*	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	6.473,0	5.423,0	375,1	215,7	459,2
Übrige	2.992,5	1.904,5	184,7	202,9	700,4
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	11.141,9	3.123,2	16,5	4.328,2	3.674,0
Summe	20.607,4	10.450,7	576,3	4.746,8	4.833,6

* Die Spalte „Überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2012/13
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2013	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	30.078,2	14.663,6	13.531,5	27.264,7	-25.381,6
Übrige	25.582,7	20.155,2	4.865,5	8.299,4	-7.737,4
Finanzierungen	37.081,0	108.613,9	0,0	6.319,3	-77.852,2
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	525.938,4	490.525,9	76.882,8	15.783,6	-57.253,9
Summe	618.680,3	633.958,6	95.279,8	57.667,0	-168.225,1

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Finanzinstrumente					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2013	Überfällig bis 3 Monate*	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	13.531,5	9.693,5	1.165,3	748,1	1.924,6
Übrige	4.865,5	2.318,3	222,4	951,4	1.373,4
Übrige sonstige finanzielle Forderungen	76.882,8	71.325,5	669,4	83,7	4.804,2
Summe	95.279,8	83.337,3	2.057,1	1.783,2	8.102,2

* Die Spalte „Überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da die Bonität laufend überprüft wird und gegenüber keinem Vertragspartner mehr als 5% der gesamten Forderungen aushafteten. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell eine bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe vorzulegen. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko gegeben ist, werden sie überwiegend einzeln

wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen und zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst.

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

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2013/14 neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Joint Ventures 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 23,5 Mio. (2012/13:EUR 21,2 Mio.) vorgenommen.

Die folgende Tabelle zeigt die ergebniswirksame Veränderung der Wertberichtigungen sowie der Aufwendungen und Erträge aus zweifelhaften und uneinbringlichen Forderungen gegliedert nach Klassen:

Werte in TEUR	1. Mai 2013– 30. April 2014	1. Mai 2012– 30. April 2013
Forderungen und Sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-5.607,9	-6.600,7
Finanzierungsforderungen	-16.723,4	-12.554,0
Kredite und sonstige Forderungen	-1.163,2	-2.013,8
Summe Wertberichtigungen	-23.494,5	-21.168,5

6.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte haben sich im Geschäftsjahr 2013/14 wie folgt entwickelt:

Werte in TEUR	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Ausleihungen	Sonstige Finanzinstrumente	Summe
Anschaffungskosten 1. Mai 2012	428.695,7	27.339,7	21.140,2	8.392,4	485.568,0
Veränderung Konsolidierungskreis	30,1	-8,8	0,0	-51,9	-30,6
Zugänge	6.406,1	33,9	3.050,5	212,2	9.702,7
Abgänge	-8.013,5	-101,9	-4.223,4	-2.004,6	-14.343,4
Umbuchungen	-7,4	0,0	0,1	0,0	-7,3
Währungseinflüsse	817,9	0,0	0,0	8,2	826,1
Anschaffungskosten 30. April 2013	427.928,9	27.262,9	19.967,4	6.556,3	481.715,5
Anschaffungskosten 1. Mai 2013	427.928,9	27.262,9	19.967,4	6.556,3	481.715,5
Abgang durch BUWOG Spin-off	0,0	-25,3	-17.975,5	41,7	-17.959,1
Zugänge	774,4	1,7	2.242,5	659,7	3.678,3
Abgänge	-99.270,6	0,0	-3.999,2	-2.352,4	-105.622,2
Umbuchungen	0,0	0,0	0,0	2.091,1	2.091,1
Währungseinflüsse	-2.449,1	0,0	0,0	0,0	-2.449,1
Anschaffungskosten 30. April 2014	326.983,6	27.239,3	235,2	6.996,4	361.454,5
Buchwerte 30. April 2012	193.526,9	26.756,3	20.878,4	6.447,6	247.609,2
Buchwerte 30. April 2013	165.903,5	23.628,6	19.671,9	4.655,3	213.859,3
Buchwerte 30. April 2014	126.016,7	23.627,1	235,2	5.053,0	154.932,0

Die sonstigen Finanzinstrumente beinhalten ausschließlich die positiven Marktwerte von Derivaten.

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Beteiligungen gemäß IAS 39:

Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013	Veränderung in %
Immobilienfonds – AFS			
Investitionsschwerpunkt Europa	26.411,6	33.396,3	-20,91%
Immobilienfonds – Fair Value Option			
Investitionsschwerpunkt Europa	95.789,0	104.328,0	-8,18%
Investitionsschwerpunkt Asien	0,0	625,4	-100,00%
Investitionsschwerpunkt Amerika	1.874,3	25.148,7	-92,55%
Sonstige Beteiligungen	1.941,8	2.405,1	-19,26%
Summe	126.016,7	165.903,5	-24,04%

Tatsächlich realisierte Transaktionspreise können aufgrund von Marktschwankungen von den ausgewiesenen beizulegenden Zeitwerten abweichen. Von den Beteiligungen gemäß IAS 39 der Kategorie „fair value option“ werden Buchwerte i.H.v. USD 2,6 Mio. in Fremdwährung geführt.

Der betragsmäßig größte Posten in der Summe der Beteiligungen gemäß IAS 39 ist mit EUR 52,4 Mio. die Beteiligung am Russian Development Fonds.

In der Berichtsperiode wurden sämtliche Anteile an Carlyle Realty Foreign Investors IV L.P., Broadway Partners Real Estate Fund III L.P. sowie Morgan Stanley Real Estate Special Situations Fund III L.P. veräußert.

Die zum Bilanzstichtag emittierte jedoch nicht zur Auszahlung gelangte Wandelanleihe der BUWOG AG ist einerseits in den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten i.H.v. EUR 262,4 Mio. zu beizulegenden Zeitwerten und andererseits als sonstige Finanzverbindlichkeit dargestellt (siehe Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten, 8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sowie 8.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen).

6.8 Latente Steuererstattungsansprüche

Die Steuerabgrenzungen zum 30. April 2014 resultieren aus den folgenden temporären Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des Konzernabschlusses der IMMOFINANZ Group nach IFRS und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	30. April 2014		30. April 2013	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	12.574,4	570.285,1	37.760,7	784.290,6
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	53.643,6	1.072.804,3	118.854,4	944.022,2
Summe	66.218,0	1.643.089,4	156.615,1	1.728.312,8
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	7.656,1	32.486,8	6.760,2	43.766,8
Finanzverbindlichkeiten	5.903,7	55.580,2	11.173,8	71.784,1
Summe	13.559,8	88.067,0	17.934,0	115.550,9
Steuerliche Verlustvorräte	1.198.961,8	0,0	1.137.167,8	0,0
Aktive/Passive Steuerabgrenzung	1.278.739,6	1.731.156,4	1.311.716,9	1.843.863,7
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-1.263.350,0	-1.263.350,0	-1.266.682,7	-1.266.682,7
Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung	15.389,6	467.806,4	45.034,2	577.181,0

Auf steuerliche Verlustvorräte werden aktive Steuerabgrenzungen insoweit gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorräte zur Verfügung stehen werden oder in ausreichendem Maß latente Steuerschulden bilanziert sind, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorräten umkehren.

Die Realisierung latenter Steueransprüche von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder Vorperiode Verluste erlitten haben, i.H.v. EUR 5,8 Mio. (2012/13: EUR 43,1 Mio.) hängt von künftig zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 867,2 Mio. (2012/13: EUR 717,1 Mio.) wurde in der Bilanz kein latenter Steuererstattungsanspruch angesetzt. Sie sind teilweise unverfallbar und teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre.

Für temporäre Differenzen i.H.v. EUR 875,0 Mio., die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren („outside-basis differences“), wurden keine latenten Steuerschulden erfasst.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt für inländische Unternehmen der Steuersatz von 25% zugrunde. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der Steuerlatenzen in den einzelnen Ländern stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 2013/14	Anwendbarer Steuersatz 2012/13
Bulgarien	10,00%	10,00%
Deutschland	15,83%–32,98%	15,83%–32,98% ¹
Frankreich	33,33%	33,33%
Kroatien	20,00%	20,00%
Luxemburg	28,59%–29,20%	28,59%–28,80% ²
Malta	35,00%	35,00%
Moldawien	12,00%	12,00%
Niederlande	20%–25%	20%–25% ³
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	19,00%	19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland	20,00%	20,00%
Schweden	22,00%	26,30%
Schweiz	16,68%–21,62%	16,68%–21,62% ²
Serbien	15,00%	15,00%
Slowakei	23,00%	23,00%
Slowenien	17,00%	15,00%
Türkei	20,00%	20,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ukraine	16,00%	16,00%
Ungarn	10,00%–19,00%	10,00%–19,00% ³
USA	34,00%	34,00% ⁴
Zypern	12,50%	12,50%

¹ Der Steuersatz in Deutschland kann variieren, je nachdem ob die Gesellschaft gewerbsteuerpflichtig ist oder nicht und mit dem Sitz des Unternehmens.

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

³ Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Umsatz des Unternehmens).

⁴ Das zu versteuernde Einkommen von Kapitalgesellschaften unterliegt in den USA auf Bundesebene einem Stufenanstoßtarif, wobei der Körperschaftsteuersatz grundsätzlich von 15% bei niedrigem Einkommen auf 35% in der höchsten Einkommensstufe ansteigt.

Das slowakische Parlament verabschiedete die Novelle zum Einkommen- und Körperschaftsteuergesetz, die u.a. eine Senkung der Körperschaftsteuer von 23% auf 22% beinhaltet. Die Änderung gilt für Unternehmen mit einem Wirtschaftsjahr beginnend mit 1. Jänner 2014.

In der Schweiz sieht das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) für Unternehmensgewinne einen proportionalen Steuersatz von 8,5% vor. In den Kantonen bestehen unterschiedliche Besteuerungsmethoden, Steuersätze und Steuerfußsätze.

Mit Wirkung zum 1. Jänner 2013 wurde der Körperschaftsteuersatz in Serbien von 10% auf 15% angehoben und in Schweden von 26,3% auf 22% reduziert.

Am 18. April 2013 wurde vom zyprischen Parlament die Erhöhung des Körperschaftsteuersatzes von 10% auf 12,5% beschlossen.

6.9 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und langfristige Verbindlichkeiten

Die IMMOFINANZ Group klassifiziert jenes Immobilienvermögen als zur Veräußerung gehalten, für das zum Bilanzstichtag eine hohe Veräußerungswahrscheinlichkeit gegeben ist.

Gemäß IFRS 5 werden langfristige Vermögenswerte, die als zur Veräußerung gehalten eingestuft werden, zum niedrigeren Betrag aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet.

Unter dieser Prämisse wurden per 30. April 2014 neun Immobilienobjekte aus den Assetklassen Logistik (vier Objekte) und Sonstige (fünf Objekte) mit einem beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 244,3 Mio. (2012/13: EUR 583,4 Mio.), sonstige Vermögenswerte und dazugehörige Finanzverbindlichkeiten von EUR 73,1 Mio. (2012/13: EUR 262,5 Mio.) als zur Veräußerung gehalten klassifiziert. Fünf dieser Objekte werden voraussichtlich im Rahmen eines Share Deals verkauft.

Die zur Veräußerung gehaltenen Objekte betreffen im Wesentlichen die Segmente Sonstige und Tschechien.

Die beabsichtigten Verkäufe stehen im Einklang mit der erklärten Unternehmensstrategie, sich auf die Entwicklung von Gewerbeimmobilien in den Ländern Zentral- und Osteuropas zu konzentrieren.

6.10 Immobilienvorräte

Zum Bilanzstichtag 30. April 2014 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte EUR 159,1 Mio. (2012/13: EUR 262,6 Mio.). Es wurden Wertaufholungen i.H.v. EUR 0,3 Mio. (2012/13: EUR 0,9 Mio.) und Wertminderungen i.H.v. EUR 7,0 Mio. (2012/13: EUR 14,2 Mio.) vorgenommen. Bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert i.H.v. EUR 59,9 Mio. (2012/13: EUR 144,0 Mio.) erfolgte eine Wertminderung der fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die Aufwertung betrifft zur Gänze die Adama.

6.11 Liquide Mittel

Zum 30. April 2014 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 244,9 Mio. (2012/13: EUR 738,5 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe Kapitel 6.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen).

6.12 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der IMMOFINANZ Group für die Jahre 2013/14 und 2012/13 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses 30. April 2014 abgebildet.

Das Grundkapital beträgt zum 30. April 2014 EUR 1.172,1 Mio. und ist in 1.128.952.687 nennwertlose Stückaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Das Grundkapital hat sich im Vergleich zum 30. April 2013 nicht verändert. Die Kapitalrücklagen veränderten sich infolge der gemäß IFRIC 17 zu erfassenden Abspaltungsverbindlichkeit aus dem Spin-off des operativen Geschäftsbereichs der BUWOG i.H.v. EUR 888,5 Mio. (siehe 3.8 Spin-off des operativen Geschäftssegments der BUWOG).

Im Geschäftsjahr 2013/14 hat sich die Anzahl der eigenen Aktien nicht verändert und beträgt somit zum 30. April 2014 unverändert 112.895.268 Stückaktien. Diese sind gemäß IAS 32 nicht als finanzielle Vermögenswerte anzusetzen, sondern vom Eigenkapital abzuziehen. Eigene Aktien im Ausmaß von 101.605.741 Stück dienen als Besicherung für einen Kredit (siehe Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten).

Die Einteilung der Aktien zum 30. April 2014 stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2014		30. April 2013	
	Stück	Grundkapital in EUR	Stück	Grundkapital in EUR
Inhaberaktien	1.128.952.687	1.172.059.877,27	1.128.952.687	1.172.059.877,27
Summe	1.128.952.687	1.172.059.877,27	1.128.952.687	1.172.059.877,27

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

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

	2013/14	2012/13
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.128.952.687	1.140.479.102
Einzug von eigenen Aktien	0	-11.526.415
Stand zu Ende des Geschäftsjahres	1.128.952.687	1.128.952.687

Der Posten kumuliertes übriges Eigenkapital setzt sich aus der Rücklage aus der Währungsumrechnung, der Rücklage für Marktbewertung von AFS-Finanzinstrumenten und der Neubewertungsrücklage zusammen.

Die Rücklage aus der Währungsumrechnung umfasst alle Kursdifferenzen, die aus der Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Abschlüsse von Tochterunternehmen entstanden sind (Kapitel 2.2.3 Umrechnung der Abschlüsse von ausländischen Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Joint Ventures).

Noch nicht durch Verkauf realisierte kumulierte Wertänderungen der von Konzernunternehmen gehaltenen als „zur Veräußerung verfügbar“ klassifizierten finanziellen Vermögenswerte werden der Rücklage für Marktbewertung von AFS-Finanzinstrumenten zugerechnet.

Zudem ist eine Neubewertungsrücklage i.H.v. EUR 3,9 Mio. (2012/13: EUR 91,4 Mio.) ausgewiesen. Die Differenz ist auf den Abgang der ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach zurückzuführen. Die Neubewertungsrücklage beinhaltet jene Anteile der stillen Reserven, die auf die Altanteile entfallen und nach IFRS 3.58 (2004) durch Neubewertung des Nettovermögens zum Transaktionszeitpunkt im Rahmen eines stufenweisen Erwerbs ermittelt worden sind.

Unterschiedsbeträge aus Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Verlust der Beherrschung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitalanteils der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG behandelt. Detaillierte Informationen dazu sind im Kapitel 3.7 Strukturveränderungen enthalten.

Bezüglich der Erläuterungen zum bedingten Kapital siehe Kapitel 6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen.

Aufgrund der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 2. Oktober 2013 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2012/13 i.H.v. EUR 0,15 pro Aktie wurde in der Berichtsperiode eine Gesamtdividende von EUR 152,4 Mio. (2012/13: EUR 155,3 Mio.) ausgeschüttet.

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013/14 keine Dividende vorzuschlagen. Dies wird insbesondere damit begründet, dass die IMMOFINANZ im zurückliegenden Geschäftsjahr wesentliche Teile ihrer erwirtschafteten liquiden Mittel in den Ankauf von deutschen Wohnimmobilien investiert hat. Diese Strategie ermöglichte die Positionierung der BUWOG als deutsch-österreichisches Wohnimmobilienunternehmen und damit die mehrheitliche Abspaltung von der IMMOFINANZ Group.

6.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Zum 30. April 2014 hat die IMMOFINANZ AG zwei Wandelanleihen mit einem Nominale i.H.v. EUR 543,8 Mio. aushaftend.

Werte in TEUR	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–2014	0,0	0,0	0,0	0,0	25.579,7	25.579,7	0,0	0,0
Wandelanleihe 2007–2017	41.105,5	41.105,5	0,0	0,0	39.050,1	194,1	38.856,0	0,0
Wandelanleihe 2011–2018	497.156,5	3.113,5	494.043,0	0,0	489.478,6	3.113,2	486.365,4	0,0
Summe	538.262,0	44.219,0	494.043,0	0,0	554.108,4	28.887,0	525.221,4	0,0

Wandelanleihe 2007–2014, ISIN XS0283649977 (WA 2014)

IMMOFINANZ AG hat am 19. Jänner 2007 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. September 2006 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 20. Jänner 2014 emittiert (ISIN XS0283649977). Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WA 2014 besteht bedingtes Kapital (§ 159 AktG) gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2006, 27. September 2007 und 2. Oktober 2009.

Der Wandlungszeitraum der Inhaber der Wandelanleihen 2014 ist per 9. Jänner 2014 ausgelaufen und das zum 30. April 2013 aushaftende Nominale von EUR 25,7 Mio. wurde am 20. Jänner 2014 fristgerecht getilgt. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden keine Wandlungen vorgenommen.

Wandelanleihe 2007–2017, ISIN XS0332046043 (WA 2017)

IMMOFINANZ AG hat am 19. November 2007 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. September 2007 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 19. November 2017 emittiert (ISIN XS0332046043). Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WA 2017 besteht bedingtes Kapital (§ 159 AktG) gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2006, 27. September 2007 und 2. Oktober 2009. Gemäß den Emissionsbedingungen war jeder Inhaber der WA 2017 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 19. November 2012 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Insgesamt wurden WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 144,3 Mio. zur Rückzahlung gekündigt und von der IMMOFINANZ AG getilgt.

Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten WA 2017 ist noch ein Nominale von EUR 35,1 Mio. aushaftend. Diese wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen oder die zweite Kündigungsmöglichkeit für vorzeitige Rückzahlung in Anspruch genommen wird.

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekauft WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio. Die WA 2017 ist zum 30. April 2014 im Gesamtnominale von EUR 35,1 Mio. (2012/13: EUR 35,1 Mio.) aushaftend. Die Wandelanleihen, welche von der IMMOFINANZ Group gehalten werden, wurden von der aushaftenden Nominale in Abzug gebracht.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden die Wandlungsrechte aus der WA 2017 gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung angepasst und zusätzlich anteilige Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Der am Anpassungsstichtag (25. April 2014) geltende Wandlungspreis von EUR 7,97 (zuletzt angepasst am 2. Oktober 2013 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2012/13) bezieht sich entsprechend der Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Wandlung auszugebenden Aktien der IMMOFINANZ AG sowie Aktien der BUWOG AG und unterliegt den Anpassungen gemäß Emissionsbedingungen. Auf Grundlage der angepassten Wandlungsrechte berechtigt die ausstehende WA 2017 derzeit zur Wandlung in insgesamt 4.404.015 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 220.200 Aktien der BUWOG AG.

Wandelanleihe 2011–2018, ISIN XS0592528870 (WA 2018)

Am 8. März 2011 hat IMMOFINANZ AG auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. September 2007 (Emission von Wandelanleihen) und vom 28. September 2010 (Veräußerung eigener Aktien) 125.029.692 Stück Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 515,1 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 8. März 2018 emittiert (ISIN XS0592528870). Gemäß den Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der WA 2018 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 8. März 2016 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG hat mit Beschluss vom 28. September 2011 die Ausgabe der WA 2018 und die Ausstattung dieser Wandelanleihe mit anfänglichen Wandlungsrechten in bis zu 104.421.677 Stück neue (junge) auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft sowie die Emissionsbedingungen der WA 2018 gemäß § 174 AktG genehmigt.

Zur Bedienung von Umtauschrechten aus der WA 2018 wurde in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2011 eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 132,2 Mio. beschlossen.

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio. Zum 30. April 2014 ist die WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 508,7 Mio. (2012/13: EUR 508,7 Mio.) ausstehend. Die Wandelanleihen, die von der IMMOFINANZ Group gehalten werden, wurden von der aushaftenden Nominale in Abzug gebracht.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von Aktien der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden die Wandlungsrechte aus der WA 2018 gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung angepasst und zusätzlich anteilige Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Der am Anpassungsstichtag (25. April 2014) geltende Wandlungspreis von EUR 3,56 (zuletzt angepasst am 2. Oktober 2013 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2012/13) bezieht sich entsprechend der Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Wandlung auszugebenden Aktien der IMMOFINANZ AG sowie Aktien der BUWOG AG und unterliegt den Anpassungen gemäß Emissionsbedingungen. Auf Grundlage der angepassten Wandlungsrechte berechtigt die ausstehende WA 2018 derzeit zur Wandlung in insgesamt 142.888.904 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 7.144.445 Aktien der BUWOG AG.

Wandlungen und Rückkäufe

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden ebenso wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Wandlungsrechte ausgeübt.

Ebenso gab es im Geschäftsjahr 2013/14 keine Rückkäufe. Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 22,0 Mio. zurückgekauft. Aus dem Rückkauf der Wandelanleihen sowie aus der Nichtausnutzung des vorzeitigen Kündigungsrechts der Inhaber der Wandelanleihen (WA 2017) wurde im Geschäftsjahr 2012/13 ein Ertrag i.H.v. EUR 2,6 Mio. realisiert.

Aufteilung Eigen-/Fremdkapital und eingebettete Derivate

Die begebenen Wandelanleihen stellen gemäß IAS 32 strukturierte Finanzinstrumente dar, deren Eigenkapital- und Fremdkapitalkomponente getrennt auszuweisen sind. Die Eigenkapitalkomponente wurde zum Zeitpunkt der Emission für die WA 2017 mit EUR 84,7 Mio. und für die WA 2018 mit EUR 37,1 Mio. (abzüglich latenter Steuern EUR 27,7 Mio.) bewertet. Der Ausweis der Eigenkapitalkomponenten erfolgt unter den Kapitalrücklagen.

Für die bestehenden Kündigungsrechte (Call-Option der IMMOFINANZ AG und Put-Option der Inhaber) wurden eingebettete Derivate der Verbindlichkeit identifiziert, die als nicht trennungspflichtig bewertet wurden.

Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeiten zum 30. April 2014 beträgt EUR 538,3 Mio. (30. April 2013: EUR 554,1 Mio.).

6.14 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30. Apr. 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. Apr. 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.073.898,0	958.900,5	1.295.716,0	819.281,5	4.085.441,8	707.799,6	1.941.747,1	1.435.895,1
Davon besichert	3.072.053,9	957.056,4	1.295.716,0	819.281,5	3.993.730,1	700.634,8	1.868.710,9	1.424.384,4
Davon nicht besichert	1.844,1	1.844,1	0,0	0,0	91.711,7	7.164,8	73.036,2	11.510,7
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	474,4	474,4	0,0	0,0	380.398,2	21.622,2	80.377,6	278.398,4
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	10.208,3	1.865,4	5.256,1	3.086,8	28.726,2	4.763,1	14.537,5	9.425,6
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	306.897,3	11.106,3	295.791,0	0,0	312.399,0	11.854,7	300.544,3	0,0
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung	10.704,9	10.694,9	0,0	10,0	9.893,9	9.893,9	0,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	307.226,1	271.290,7	35.483,0	452,4	46.644,2	600,0	45.483,0	561,2
Summe	3.709.409,0	1.254.332,2	1.632.246,1	822.830,7	4.863.503,3	756.533,5	2.382.689,5	1.724.280,3

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen enthalten eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominal von EUR 100,0 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einer Verzinsung von 5,25%, welche im Juli 2012 begeben wurde. Weiters ist in diesem Posten eine CMBS-Finanzierung (Commercial Mortgage-Backed Security) i.H.v. EUR 209,1 Mio. (2012/13: EUR 209,1 Mio.) ausgewiesen.

Die sonstigen Finanzverbindlichkeiten enthalten den noch nicht zur Auszahlung gelangten Betrag der Wandelanleihe der BUWOG AG i.H.v. EUR 260,1 Mio. (siehe Kapitel 8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb des 1. Quartals 2014/15 EUR 118,5 Mio. fällig (2013/14: EUR 434,4 Mio.).

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

30. April 2014	Währung	Verzinsung fix/ variabel	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Restschuld pro Gesellschaft ¹		Konsolidierte Restschuld pro Gesellschaft ²		Bilanz in TEUR
				in 1.000	in TEUR	in 1.000	in TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,92%	52.559,3	43.081,4	52.559,3	43.081,4	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	3,82%	80.489,6	80.489,6	65.143,0	65.143,0	
	EUR	variabel	2,64%	2.427.684,2	2.427.684,2	2.299.569,2	2.299.569,2	
	RON	variabel	5,95%	191,5	43,0	47,9	10,8	
	USD	fix	3,97%	265,9	192,0	265,9	192,0	
	USD	variabel	7,02%	909.212,8	656.471,3	907.624,3	655.324,4	
	PLN	variabel	5,95%	47.868,4	11.398,9	47.868,4	11.398,9	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					3.219.360,4		3.074.719,7	3.073.898,0 ³
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	0,00%	474,4	474,4	474,4	474,4	474,4
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	4,19%	302.254,0	302.254,0	302.254,0	302.254,0	306.897,3
Finanzierungsleasing	EUR						12.823,4	10.208,3 ⁴
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung								10.704,9
Andere								307.226,1 ⁵
Gesamtsumme								3.709.409,0

¹ Zahlen auf unquotierter Basis exkl. assoziierte Unternehmen

² Zahlen auf quotierter Basis exkl. assoziierte Unternehmen

³ Kumulierte Amortisierung von Differenzen zwischen dem ursprünglichen Betrag und dem Betrag bei Endfälligkeit (Nebengebühren) berücksichtigt

⁴ Diskontierter Zinsanteil von Finanzierungsleasing Verbindlichkeiten

⁵ Enthält die Verbindlichkeit aus der noch nicht ausgezahlten Wandelanleihe der BUWOG AG

30. April 2013	Währung	Verzinsung fix/ variabel	Gewichteter Durchschnitts- zinssatz	Restschuld pro Gesellschaft ¹		Konsolidierte Restschuld pro Gesellschaft ²		Bilanz in TEUR
				in 1.000	in TEUR	in 1.000	in TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	0,93%	62.022,9	46.513,0	62.022,9	46.513,0	
(Kredite und Barvorlagen)	EUR	fix	5,21%	104.474,6	104.474,6	87.739,8	87.739,8	
	EUR	variabel	2,38%	2.728.977,5	2.728.977,5	2.590.787,8	2.590.787,8	
	RON	variabel	13,00%	204,1	47,2	51,0	11,8	
	USD	fix	3,97%	532,0	406,7	532,0	406,7	
	USD	variabel	6,86%	983.787,6	752.591,5	973.049,7	744.377,0	
	PLN	variabel	6,71%	18.552,6	4.478,2	18.552,6	4.478,2	
	EUR	fix	3,19%	65.093,7	65.093,7	65.093,7	65.093,7	³
	EUR	variabel	1,45%	558.984,1	558.984,1	558.984,1	558.984,1	³
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					4.261.566,5		4.098.392,1	4.085.441,8 ⁴
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	1,33%	536.860,9	536.860,9	536.860,9	536.860,9	380.398,2 ⁵
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	4,18%	308.188,3	308.188,3	308.188,3	308.188,3	312.399,0
Finanzierungsleasing	EUR						34.837,1	28.726,2 ⁶
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung								9.893,9
Andere								46.644,2
Gesamtsumme								4.863.503,3

¹ Zahlen auf unquotierter Basis exkl. assoziierte Unternehmen

² Zahlen auf quotierter Basis exkl. assoziierte Unternehmen

³ Betrifft BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, ESG Wohnungsgesellschaft mbH und Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH

⁴ Kumulierte Amortisierung von Differenzen zwischen dem ursprünglichen Betrag und dem Betrag bei Endfälligkeit (Nebengebühren) berücksichtigt

⁵ Barwert der Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH

⁶ Diskontierter Zinsanteil von Finanzierungsleasing Verbindlichkeiten

Der Barwert der in der obigen Tabelle dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt EUR 3.071,0 Mio. (2012/13: EUR 4.106,5 Mio.). Für die Barwertberechnung wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2014 bzw. 30. April 2013 und den durchschnittlichen gewichteten Credit Spreads der zum Bilanzstichtag in der entsprechenden Währung eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergeben. Da zum 30. April 2014 nur mehr kurzfristige fix verzinste Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in USD bestehen, erfolgte für diese keine Barwertberechnung. Folglich werden für USD keine Diskontierungszinssätze mehr dargestellt.

Diskontierungssätze 2013/14	EUR	
Bis 31. Oktober 2014	3,678%	
Bis 30. April 2015	3,630%	
Bis 30. April 2017	3,989%	
Bis 30. April 2019	4,230%	
Bis 30. April 2021	4,573%	
Bis 30. April 2024	5,060%	
Bis 30. April 2029	5,621%	
Ab 1. Mai 2029	5,842%	
Diskontierungssätze 2012/13	USD	EUR
Bis 31. Oktober 2013	6,935%	3,141%
Bis 30. April 2014	6,936%	3,154%
Bis 30. April 2016	7,075%	3,299%
Bis 30. April 2018	7,445%	3,573%
Bis 30. April 2020	7,899%	3,891%
Bis 30. April 2023	8,445%	4,296%
Bis 30. April 2028	8,985%	4,732%
Ab 1. Mai 2028	9,220%	4,887%

Im Laufe des Geschäftsjahres 2013/14 kam es bei einigen Bankfinanzierungen zum Bruch von Covenants. Diese betrafen u.a. die Debt Service Coverage Ratio (DSCR). Diesbezüglich wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen und zum Teil bereits Waiver bzw. Amendments zu bestehenden Verträgen abgeschlossen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten i.H.v. EUR 155,2 Mio. (2012/13: EUR 40,7 Mio.). In diesem Zusammenhang wurde ein Betrag i.H.v. EUR 130,0 Mio. von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten umgegliedert.

6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.254,9	85.325,3	1.841,8	87,8	74.967,6	73.088,4	1.533,3	345,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten								
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	53.385,2	3.636,4	44.756,9	4.991,9	109.710,6	0,0	57.227,9	52.482,7
Hausverwaltung	3.297,0	3.297,0	0,0	0,0	4.486,2	4.486,2	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften	43.540,7	6.731,1	34.469,6	2.340,0	42.966,3	6.488,9	33.132,0	3.345,4
Kauttionen und erhaltene Garantien	43.082,3	7.434,9	16.564,3	19.083,1	60.354,8	10.607,6	32.757,5	16.989,7
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	34.422,3	4.906,8	29.515,5	0,0	41.658,9	28.945,0	12.713,9	0,0
Ausbau und Sanierung	17.654,6	17.377,3	143,2	134,1	37.422,1	18.896,4	13.405,7	5.120,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	3.939,4	1.741,0	2.198,4	0,0	263.680,4	255.983,0	2.097,4	5.600,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	1.352,8	1.352,8	0,0	0,0	2.609,2	1.816,4	792,8	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	0,0	0,0	0,0	0,0	119.184,1	119.184,1	0,0	0,0
Übrige	32.391,4	28.267,2	3.507,2	617,0	34.266,9	29.036,0	3.035,1	2.195,8
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	233.065,7	74.744,5	131.155,1	27.166,1	716.339,5	475.443,6	155.162,3	85.733,6
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten								
Finanzamt	19.788,9	19.537,5	251,4	0,0	19.966,0	19.752,5	140,8	72,7
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	36.854,9	34.858,0	1.587,8	409,1	42.715,1	41.790,3	657,2	267,6
Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkauf	29,9	2,1	8,4	19,4	32,0	2,1	8,4	21,5
Summe nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	56.673,7	54.397,6	1.847,6	428,5	62.713,1	61.544,9	806,4	361,8
Summe	376.994,3	214.467,4	134.844,5	27.682,4	854.020,2	610.076,9	157.502,0	86.441,3

Im vorangegangenen Geschäftsjahr war in den Verbindlichkeiten für offene Kaufpreise eine Verbindlichkeit i.H.v. EUR 253,7 Mio. (USD 331,6 Mio.) aus dem vorläufig ermittelten Kaufpreis für den Erwerb der Holdinggesellschaft Gangu Investments Limited, Nicosia, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin (Moskau) zu 100% hält. Diese Objektgesellschaft besitzt das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino*.

In Österreich werden vom operativen Geschäftsbereich der BUWOG für geförderte Wohnungen Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. In der Regel handelt es sich um unbefristete Mietverträge, die jederzeit gekündigt werden können. Diese werden als sonstige Verbindlichkeiten zum Nominalwert bilanziert und als kurzfristig eingestuft. Zum 30. April 2014 sind infolge des Spin-offs der BUWOG in der Bilanz der IMMOFINANZ Group keine Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen mehr erfasst.

6.16 Rückstellungen

Die Rückstellungen ohne Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern entwickelten sich im Geschäftsjahr 2013/14 wie folgt:

Werte in TEUR	Rückstellung für drohende Verluste	Sonstige Rückstellung	Summe
Anfangsbestand 1. Mai 2013	11.319,5	95.865,3	107.184,8
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	2.767,0	2.767,0
Abgang Konsolidierungskreis	0,0	-1.299,8	-1.299,8
Abgang durch BUWOG Spin-off	-114,9	-8.570,3	-8.685,2
Zugang	8.127,3	53.229,5	61.356,8
Auflösung	-712,0	-11.674,0	-12.386,0
Verbrauch	-1.583,2	-31.661,4	-33.244,6
Auf- und Abzinsung	0,0	1.886,8	1.886,8
Umbuchungen	0,0	-18.563,5	-18.563,5
Währungsumrechnung	-22,1	-290,1	-312,2
Endbestand 30. April 2014	17.014,6	81.689,5	98.704,1
Davon kurzfristig	16.591,1	33.864,5	50.455,6
Davon langfristig	423,5	47.825,0	48.248,5

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Garantieansprüche, Sonderzahlungen, Rechtsstreitigkeiten sowie Prüfungs- und Gutachterkosten.

Die Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37.92 unterlassen, da dadurch die Lage der IMMOFINANZ Group unter Umständen ernsthaft beeinträchtigt werden könnte. Für eine allgemeine Beschreibung des Charakters der wesentlichen Rechtsstreitigkeiten siehe 8.3 Finanzielle Verpflichtungen.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden insgesamt EUR 18,6 Mio. in die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert. Diese betreffen noch nicht erhaltene Rechnungen für bereits erbrachte Leistungen.

6.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die versicherungsmathematischen Gutachten zur Ermittlung der Defined Benefit Obligation per 30. April 2014 wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt. Die Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern entwickelten sich wie folgt:

Werte in TEUR	2013/14	2012/13
Stand 1. Mai	3.213,4	4.135,6
Veränderung Konsolidierungskreis	-153,4	0,0
Abgang durch BUWOG Spin-off	-2.170,0	0,0
Zinsaufwand/-ertrag	84,1	-115,7
Dienstzeitaufwand	322,8	129,1
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen	52,7	24,1
Auszahlung	-1.002,6	-959,7
Stand 30. April	347,0	3.213,4
Davon kurzfristig	0,0	110,0
Davon langfristig	347,0	3.103,4

Die Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern bestehen im Geschäftsjahr aus Abfertigungsverpflichtungen. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren darüber hinaus TEUR 5,0 an Verpflichtungen aus Jubiläumsgeldern in diesem Posten.

Zum 30. April 2014 beträgt die durchschnittliche Laufzeit der Abfertigungsverpflichtungen 16,6 Jahre (2012/13: 17,6 Jahre).

Für das Geschäftsjahr 2014/15 werden Zuführungen zum Plan in Form von Dienstzeitaufwendungen i.H.v. TEUR 12 erwartet.

Die Höhe der Abfertigungsrückstellung wird maßgeblich durch die Auswahl angemessener versicherungsmathematischer Parameter beeinflusst. Nachfolgend werden Sensitivitäten, die sich aus der Variation eines Parameters ergeben, beschrieben. Dabei werden alle anderen Parameter konstant gehalten. In der Realität ist es jedoch eher unwahrscheinlich, dass diese Einflussgrößen nicht korrelieren. Die Ermittlung der geänderten Verpflichtung erfolgt analog zu Ermittlung der tatsächlichen Verpflichtung nach Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19. Bei einer Variation des Parameters Abzinsungssatz um +/- 0,5%-Punkte ergibt sich eine Veränderung der Abfertigungsrückstellung i.H.v. TEUR -16/TEUR 17. Bei einer Variation des Parameters Gehaltssteigerung um +/- 0,5%-Punkte ergibt sich eine Veränderung der Abfertigungsrückstellung i.H.v. TEUR 17/TEUR -15.

7. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ Group zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Anteil quotenkonsolidierter Unternehmen am Zahlungsmittelbestand am 30. April 2014 beträgt EUR 13,3 Mio. (2012/13: EUR 15,3 Mio.).

Der Zahlungsmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln i.H.v. EUR 244,9 Mio. (2012/13: EUR 738,5 Mio.) zusammen.

Die Umrechnung des Cashflows erfolgt zum Mittelkurs der jeweiligen Landeswährung. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen Mittelkurs und Schlusskurs werden in den Differenzen aus Währungsumrechnung erfasst.

Die Angaben der Summe der Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit, die sich auf quotalkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen beziehen, werden unterlassen, da dies nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich gewesen wäre.

In der Konzern-Geldflussrechnung sind die Mittelzuflüsse und -abflüsse aus den nicht fortgeführten Aktivitäten enthalten. Ein zusätzlicher Posten leitet auf das Konzernergebnis vor Steuern inklusive nicht fortgeführter Aktivitäten über, da das Konzernergebnis vor Steuern in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung exklusive nicht fortgeführter Aktivitäten dargestellt wird. Die Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit aus nicht fortgeführten Aktivitäten (d.h. aus dem operativen Geschäftssegment der BUWOG) werden gesondert von jenem der fortgeführten Aktivitäten der IMMOFINANZ Group dargestellt.

Beim Spin-off der BUWOG und der Emission der Wandelanleihe der BUWOG AG handelt es sich grundsätzlich um nicht zahlungswirksame Transaktionen, die nicht Bestandteil der Konzern-Geldflussrechnung sind. Infolge des Spin-offs kommt es lediglich zu einem Abgang der liquiden Mittel des operativen Geschäftssegments der BUWOG i.H.v. EUR 132,8 Mio. Dieser ist im Cashflow aus der Investitionstätigkeit erfasst.

8. Sonstige Angaben

8.1 Angaben zu Finanzinstrumenten

Unter dem Begriff „Finanzinstrumente“ werden finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten zusammengefasst. Ein Finanzinstrument wird allgemein definiert als Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt. Als Vertragspartner können auch mehrere Unternehmen auftreten. Unter diese Definition fallen Wertpapiere, Forderungen, Verbindlichkeiten, Eigenkapital und Derivate, gleichgültig, ob die Verpflichtung bedingt oder unbedingt ist.

8.1.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ Group wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente in eine 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, Beteiligungen nach IAS 39, 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 Bilanzpositionen 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	Fair Value
	AFS	Fair Value Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	30. April 2014	30. April 2014
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	488.575,9	0,0	61.919,5	550.495,4	550.495,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	42.581,2	0,0	0,0	42.581,2	42.581,2
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	27.347,8	0,0	0,0	27.347,8	27.347,8
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	418.646,9	0,0	61.919,5	480.566,4	480.566,4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	26.411,6	361.971,2	5.053,0	23.862,3	0,0	0,0	417.298,1	417.298,1
Beteiligungen nach IAS 39	26.411,6	99.605,1	0,0	0,0	0,0	0,0	126.016,7	126.016,7
Derivate	0,0	0,0	5.053,0	0,0	0,0	0,0	5.053,0	5.053,0
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	262.366,1	0,0	0,0	0,0	0,0	262.366,1	262.366,1
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	23.862,3	0,0	0,0	23.862,3	23.862,3
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	0,0	244.859,9	0,0	244.859,9	244.859,9
Summe Aktiva	26.411,6	361.971,2	5.053,0	512.438,2	244.859,9	61.919,5	1.212.653,4	1.212.653,4

Passiva	FL@FV/P&L						Buchwert	Fair Value
		Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI		30. April 2014	30. April 2014
Werte in TEUR								
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen		0,0	0,0	538.262,0	0,0		538.262,0	548.112,0
Finanzverbindlichkeiten		0,0	0,0	3.709.409,0	0,0		3.709.409,0	3.715.741,4
Anleihen		0,0	0,0	306.897,3	0,0		306.897,3	316.087,3
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten		0,0	0,0	3.073.898,0	0,0		3.073.898,0	3.071.040,4
Übrige Finanzverbindlichkeiten		0,0	0,0	328.613,7	0,0		328.613,7	328.613,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		0,0	53.385,2	266.935,4	56.673,7		376.994,3	376.994,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0,0	0,0	87.254,9	0,0		87.254,9	87.254,9
Derivate		0,0	53.385,2	0,0	0,0		53.385,2	53.385,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten		0,0	0,0	179.680,5	56.673,7		236.354,2	236.354,2
Summe Passiva		0,0	53.385,2	4.514.606,4	56.673,7		4.624.665,3	4.640.847,7

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; at Cost/übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

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

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aktiva	FA@FV/P&L						Buchwert	Fair Value
	AFS	Fair Value Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI	30. April 2013	30. April 2013
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	618.680,3	0,0	77.810,8	696.491,1	696.491,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	55.660,9	0,0	0,0	55.660,9	55.660,9
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	37.081,0	0,0	0,0	37.081,0	37.081,0
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	525.938,4	0,0	77.810,8	603.749,2	603.749,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	33.396,3	132.507,2	4.655,3	43.300,5	0,0	0,0	213.859,3	213.859,3
Beteiligungen nach IAS 39	33.396,3	132.507,2	0,0	0,0	0,0	0,0	165.903,5	165.903,5
Derivate	0,0	0,0	4.655,3	0,0	0,0	0,0	4.655,3	4.655,3
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0	43.300,5	0,0	0,0	43.300,5	43.300,5
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	0,0	738.454,9	0,0	738.454,9	738.454,9
Summe Aktiva	33.396,3	132.507,2	4.655,3	661.980,8	738.454,9	77.810,8	1.648.805,3	1.648.805,3

Passiva	FL@FV/P&L			Buchwert		Fair Value
	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI	30. April 2013	30. April 2013
Werte in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	554.108,4	0,0	554.108,4	607.053,3
Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	4.863.503,3	0,0	4.863.503,3	4.979.736,4
Anleihen	0,0	0,0	312.399,0	0,0	312.399,0	322.309,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,0	0,0	4.085.441,8	0,0	4.085.441,8	4.106.498,1
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	465.662,5	0,0	465.662,5	550.928,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	109.710,6	681.596,5	62.713,1	854.020,2	854.020,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	74.967,6	0,0	74.967,6	74.967,6
Derivate	0,0	109.710,6	0,0	0,0	109.710,6	109.710,6
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	606.628,9	62.713,1	669.342,0	669.342,0
Summe Passiva	0,0	109.710,6	6.099.208,2	62.713,1	6.271.631,9	6.440.809,9

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; at Cost/übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

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

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten in Kapitel 8.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits mildernd berücksichtigt worden sind. In der Klasse der kurzfristigen Wertpapiere ist die Wandelanleihe der BUWOG AG ausgewiesen, die mit dem beizulegenden Zeitwert in der Bilanz erfasst wird, für ihre Bilanzierung wurde die „fair value option“ gemäß IAS 39 in Anspruch genommen.

Als beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen wurde in der Tabelle der Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgung dargestellt. Der beizulegende Zeitwert entsprechend dem Börsenkurs zum Bilanzstichtag (der dem in der Bilanz getrennt ausgewiesenem Fremdkapitalanteil plus Eigenkapitalanteil entspricht) beträgt EUR 637,7 Mio.

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht im Wesentlichen dem Buchwert.

8.1.2 Nettogewinne und -verluste

Gemäß IFRS 7 ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die IMMOFINANZ Group setzen sich diese wie folgt zusammen:

30. April 2014

Werte in TEUR	Fair Value Bewertung	Wert- berichtigung	Wert- aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/ -verlust
AFS	-3.948,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	-3.932,3
Davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,7	15,7
Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	-3.948,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.948,0
FA@FV/P&L	-6.319,2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	-6.315,1
Davon Fair Value Option	-6.912,7	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	-6.908,5
Davon HFT	593,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	593,4
L&R	0,0	-25.695,1	2.200,6	0,0	6,1	-484,7	-23.973,1
FL@FV/P&L	19.258,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.676,5	16.582,4
Davon Fair Value Option	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Davon HFT	19.258,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.676,5	16.582,4
FLAC	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

30. April 2013

Werte in TEUR	Fair Value Bewertung	Wert- berichtigung	Wert- aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/ -verlust
AFS	-8.700,5	0,0	0,0	0,0	11,4	0,0	-8.689,1
Davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	11,4	0,0	11,4
Davon im sonstigen Ergebnis erfasst	-8.700,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-8.700,5
FA@FV/P&L	-19.574,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.169,5	-22.743,7
Davon Fair Value Option	-19.778,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.169,5	-22.948,3
Davon HFT	204,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	204,6
L&R	0,0	-27.243,3	6.074,8	0,0	0,0	0,0	-21.168,5
FL@FV/P&L	-11.934,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.526,5	-14.461,2
Davon Fair Value Option	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Davon HFT	-11.934,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.526,5	-14.461,2
FLAC	0,0	0,0	0,0	0,0	7.620,6	0,0	7.620,6

AFS: available for sale

@FV/P&L: at fair value through profit or loss

HFT: held for trading

L&R: loans and receivables

HTM: held to maturity

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost

FLHFT: financial liabilities held for trading

Die Bewertungskategorien „zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten“ (HFT) enthalten freistehende Derivate.

Eine Realisierung von im sonstigen Ergebnis gezeigten Bewertungseffekten über die Gewinn- und Verlustrechnung („recycling“) im Zuge des Abgangs von Finanzinstrumenten der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (AFS) gab es weder im Wirtschaftsjahr 2013/14 noch im vorangegangenen Geschäftsjahr.

In der Kategorie „Kredite und Forderungen“ (L&R) werden im Wesentlichen Wertberichtigungen ausgewiesen.

Zu Information hinsichtlich Zinsaufwand und Zinsertrag, siehe Kapitel 5.8 Finanzergebnis.

8.1.3 Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

30. April 2014 Werte in TEUR

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	26.411,6	26.411,6
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	99.605,1	99.605,1
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	0,0	5.053,0	5.053,0
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	0,0	262.366,1	262.366,1
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	0,0	53.385,2	53.385,2

30. April 2013 Werte in TEUR

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	33.396,3	33.396,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	132.507,2	132.507,2
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	0,0	4.655,3	4.655,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	0,0	109.710,6	109.710,6

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

Werte in TEUR	Beteiligungen nach IAS 39		Derivate		Kurzfristige Wertpapiere	
	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13	2013/14	2012/13
Stand 1. Mai	165.903,5	193.527,0	-105.055,3	-75.317,9	0,0	0,0
In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	-9.278,7	-19.778,8	19.852,4	-11.730,1	2.366,0	0,0
Im sonstigen Ergebnis erfasst	-3.948,0	-8.700,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	260.000,1	0,0
Abgänge	-26.660,1	855,8	9.003,1	-18.007,3	0,0	0,0
Abgang durch BUWOG Spin-off	0,0	0,0	27.867,6	0,0	0,0	0,0
Stand 30. April	126.016,7	165.903,5	-48.332,2	-105.055,3	262.366,1	0,0

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren
3	Beteiligungen nach IAS 39 (Immobilienfonds)	Kapitalwertorientierte Verfahren, auf NAV-Berechnungen basierende Bewertungen mit Risikoabschlägen, Bewertung auf Basis vertraglich garantierter Mindestverzinsungen mit Risikoabschlägen	Diskontierungszinssatz, Exit Yield, Leerstandsrate, Mietpreise, Risikoabschläge zum NAV aufgrund von Expertenschätzungen
3	Derivate (Zins-Swaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallswahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt
3	Kurzfristige Wertpapiere (Wandelanleihe der BUWOG AG)	Kapitalwertorientierte Verfahren, Optionspreismodelle	Risikofreier Zinssatz, Credit-Spread, Volatilität

Die IMMOFINANZ Group berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), Ausfallquote (Loss Given Default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (Exposure at Default, EAD). Die Ausfallswahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ Group dar und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallswahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ Group kontrahiert mit über 70 Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchenbenchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen Sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ Group dar und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallswahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ Group 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 Ausfallswahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ Group erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus bereits unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt zwölf Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden gemäß Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich wurden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ Group hat zur Berechnung des CVA und DVA einen marktüblichen LGD herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallszeitpunkt (EAD) ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung des EAD erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

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

In die Bewertung von Immobilienfondsanteilen fließen Annahmen über Mietpreise und Leerstandsrate ein. Eine angenommene Erhöhung zukünftiger Mietpreise führt zu einer Erhöhung, eine angenommene Verringerung führt zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts; eine Erhöhung der Leerstandsrate führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, während eine Verringerung der Leerstandsrate zu einem höheren Wert des beizulegenden Zeitwerts führt.

Bei der Bewertung von Derivaten fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos Ausfallswahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallswahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftenden Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallswahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

8.1.4 Gegebene Sicherheiten

IFRS 7 verlangt die Angabe gegebener Sicherheiten. Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene, jedes Unternehmen bzw. jedes Objekt muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Es gibt keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber der IMMOFINANZ AG. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

- > Hypothekarische Besicherung des Grundstücks bzw. des Grundstücks und der Immobilie
- > Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- > Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Managementverträgen usw.)
- > Verpfändung von Bankkonten (Miteingangskonten bzw. weitere projektrelevante Konten)
- > Wechsel
- > Eigene Geschäftsanteile

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

Für langfristige Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 2.753,9 Mio. (2012/13: EUR 4.396,4 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 5.716,4 Mio. (2012/13: EUR 8.798,1 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 215,7 Mio. (2012/13: EUR 126,4 Mio.) und Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 98,0 Mio. (2012/13: EUR 70,4 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden Verbindlichkeiten betragen EUR 125,2 Mio. (2012/13: EUR 91,4 Mio.) bzw. EUR 89,6 Mio. (2012/13: EUR 69,8 Mio.).

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 5. Oktober 2012 zur Veräußerung eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1b AktG und zum Rückerwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG hat die IMMOFINANZ AG am 10. Jänner 2013 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an finanzierende Kreditinstitute veräußert und übertragen und dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150,0 Mio. für eine Laufzeit von bis zu drei Jahren erhalten. Als Besicherung für diese Finanzierung wurden 101.605.741 Stück eigene Aktien sowie 5.080.287 Stück Aktien der BUWOG AG gestellt. Das Unternehmen ist berechtigt, während der Laufzeit jederzeit die Aktien gegen Rückführung der Finanzierungen zurückzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist das Unternehmen zum Rückerwerb der Aktien gegen Tilgung der Finanzierungen verpflichtet. Die vom Unternehmen während der Laufzeit zu leistenden Zinsen sind an den EURIBOR gekoppelt. Während der Laufzeit vom Unternehmen ausgeschüttete Dividenden werden an das Unternehmen rückgeführt. Der vereinbarte Rückerwerbspreis für die Aktien entspricht dem Verkaufspreis, sodass Kursrisiko/-chance der Aktien bei dem Unternehmen verbleiben.

Für weitere Angaben zu gegebenen Sicherheiten siehe Kapitel 8.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen.

8.2 Finanzielles Risikomanagement

8.2.1 Allgemeines

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

IMMOFINANZ Group ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für den Konzern ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen, sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern der IMMOFINANZ Group.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine

Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

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

Die originären Finanzinstrumente umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Beteiligungen nach IAS 39 („Immobilienfonds“), kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Die zur Veräußerung verfügbaren finanziellen Vermögenswerte (AFS), die kurzfristigen Wertpapiere sowie die zum Erwerbszeitpunkt gemäß IAS 39 als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertend eingestuften Finanzinstrumente („fair value option“) sind mit dem beizulegenden Zeitwert, die übrigen finanziellen Vermögenswerte mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Währungs- und Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft sowie Risiken aus Geldanlagen und Finanzierungsrisiken eingesetzt (siehe Kapitel 8.2.5 Zinsänderungsrisiko).

8.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen und diesen Risiken zurechenbaren Werten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies regelmäßig Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien sind dies regelmäßig Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenausfallrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Im Geschäftsjahr 2013/14 bzw. in den Vorjahren haben die IMMOFINANZ AG und deren Tochterunternehmen Patronatserklärungen für Dritte mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 247,3 Mio. (2012/13: EUR 99,7 Mio.) abgeschlossen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wird aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt.

8.2.3 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvingierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien („interest coverage ratio“ bzw. „debt service coverage ratio“) und ihre Marktwerte („Loan-to-value ratio“) berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	58.035,3	551.922,7	0,0
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	18.014,9	314.470,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	916.176,7	1.642.499,6	1.028.850,7
Übrige	441.893,9	130.360,5	27.229,3
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	1.434.120,8	2.639.252,8	1.056.080,0
Passive derivative Finanzinstrumente	20.300,5	38.633,9	797,0
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	20.300,5	38.633,9	797,0
Summe	1.454.421,3	2.677.886,7	1.056.877,0

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. auch die Verbindlichkeit aus der Stundung der Wandelanleihe der BUWOG AG, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Joint Ventures und Verbindlichkeiten aus Kautionen und erhaltenen Garantien enthalten.

8.2.4 Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzmäßiger und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursänderungen die Bewertungsergebnisse beeinflussen und zum anderen können diese die Vermögenslage der Unternehmen beeinflussen.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

IAS 21 erfordert die Umrechnung von monetären Vermögenswerten und Verbindlichkeiten mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Somit können sich Schwankungen in den Wechselkursen unmittelbar auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken.

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

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

2013/14		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Werte in TEUR	Währung	-5%	-2%	2%	5%
655.516,4	USD	690.017,3	668.894,3	642.663,1	624.301,3
43.081,4	CHF	45.348,8	43.960,6	42.236,6	41.029,9
11.398,9	PLN	11.998,8	11.631,5	11.175,4	10.856,1
10,8	RON	11,3	11,0	10,5	10,2

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in EUR begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, die die IMMOFINANZ Group zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet.

Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Eine Auflistung der Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente ist im Kapitel 8.2.5 Zinsänderungsrisiko ersichtlich.

Die liquiden Mittel verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Währungen:

Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
EUR	169.589,1	513.355,4
USD	8.759,1	120.705,3
CHF	1.341,4	2.104,7
HUF	7.406,4	9.035,8
PLN	18.762,9	41.306,7
CZK	7.455,3	14.884,5
RON	13.415,8	13.628,6
RUB	17.156,3	19.212,9
Sonstige	973,6	4.221,0
Summe	244.859,9	738.454,9

8.2.5 Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmarkte ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

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

Die Art der Verzinsung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
Fix verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	1.239.108,0	1.472.459,8
Variabel verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	3.008.563,0	3.945.151,9
Summe verzinste finanzielle Verbindlichkeiten	4.247.671,0	5.417.611,7

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

	Typ	Referenzwert 30. April 2014 in TEUR	Marktwert inkl. Zinsen in TEUR	Fälligkeit
Zinssatz bis 2%	Zins-Swap	88.416,8	-625,1	GJ 2015
	Zins-Swap	84.460,6	-1.559,2	GJ 2016
	Zins-Swap	57.409,6	-1.398,0	GJ 2017
	Zins-Swap	243.166,9	-4.121,8	GJ 2018
	Zins-Swap	133.565,5	-6.178,1	GJ 2019
	Zins-Swap	98.704,0	-3.726,8	GJ 2020
	Zins-Swap	10.796,8	-166,9	GJ 2022
	Zins-Swap	10.882,2	-253,3	GJ 2023
Anzahl der Derivate: 49		727.402,4	-18.029,2	
Zinssatz 2% bis 3,5%	Cap	23.100,0	0,0	GJ 2015
	Collar	201.149,4	-3.888,1	GJ 2017
	Zins-Swap	66.670,0	-1.090,4	GJ 2015
	Zins-Swap	23.115,0	-992,6	GJ 2016
	Zins-Swap	169.879,8	-7.256,4	GJ 2017
	Zins-Swap	75.510,4	-5.311,4	GJ 2018
	Zins-Swap	81.674,0	-5.641,8	GJ 2019
	Zins-Swap	15.311,0	-859,3	GJ 2020
	Zins-Swap	6.355,0	-324,2	GJ 2021
Anzahl der Derivate: 30		662.764,6	-25.364,2	
Zinssatz größer 3,5%	Zins-Swap	20.600,0	-1.060,6	GJ 2016
	Zins-Swap	60.708,5	-8.034,5	GJ 2018
	Zins-Swap	1.134,1	-158,8	GJ 2019
Anzahl der Derivate: 10		82.442,6	-9.253,9	
Verkauf	Cross Currency Swap USD/ILS	-8.612,7	858,6	GJ 2015
	Cross Currency Swap EUR/ILS	-50.103,8	3.534,7	GJ 2015
Anzahl der Derivate: 4		-58.716,5	4.393,3	
Kauf	Cross Currency Swap USD/ILS	8.612,7	-475,1	GJ 2015
	Cross Currency Swap EUR/ILS	50.103,8	-1.615,3	GJ 2015
Anzahl der Derivate: 5		58.716,5	-2.090,4	
	FX Forward EUR/PLN	100.451,5	659,7	GJ 2015
Anzahl der Derivate: 1		100.451,5	659,7	
Summe der Derivate: 99		1.573.061,1	-49.684,7 ¹	

¹ Zum Bilanzstichtag weisen 94 Wertpapiere in Summe einen negativen Wert von EUR -54,8 Mio. und 5 Wertpapiere einen positiven Marktwert von EUR 5,1 Mio. aus.

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

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

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

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

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

Sensitivitätsanalyse	Zinsszenarien	Basispunkte	
	2013/14	+10	+25
Werte in TEUR			
Marktwert bei Zinserhöhung	-54.349,4	-50.304,1	-44.304,8

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 2013/14 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus (z. B. 3-Monats-EURIBOR 0,339%, 3-Monats-LIBOR USD 0,223%) wurde für das Geschäftsjahr 2013/14, wie auch schon für das Vorjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivitätsanalyse 2013/14	Zinsszenarien	Basispunkte	
	2013/14	+50	+100
Werte in TEUR			
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	203.662,4	211.944,5	219.743,9

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 6.14 Finanzverbindlichkeiten verwiesen.

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

8.2.6 Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ Group ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Mittelfristig wird ein ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV („loan-to-value“)-Verhältnis von 50,00% angestrebt.

Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
Eigenkapital	4.259.903,8	5.327.066,9
Fremdkapital	5.047.643,5	7.253.637,4
Kapitalstruktur	84,4%	73,4%

Die zum Bilanzstichtag emittierte jedoch noch nicht zur Auszahlung gelangte Wandelanleihe der BUWOG AG ist einerseits in den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten i.H.v. EUR 262,4 Mio. zum beizulegenden Zeitwert und andererseits als sonstige Finanzverbindlichkeit i.H.v. EUR 260,1 Mio. dargestellt (siehe Kapitel 6.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte, 6.14 Finanzverbindlichkeiten, 8.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie 8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag). Für die Ermittlung der Kapitalstruktur erfolgte eine Saldierung dieser zwei Positionen.

Das Unternehmen unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/14 fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement der IMMOFINANZ Group statt.

8.3 Finanzielle Verpflichtungen

8.3.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist. Gemäß IFRS 3 werden sie nur in der Bilanz erfasst, sofern sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden und ihr beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zuverlässig ermittelt werden kann. In den Folgejahren werden die Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse ergebniswirksam zum höheren Wert aus Erwartungswert nach IAS 37 (siehe Kapitel 2.3.16 Rückstellungen) und dem im Zuge des Unternehmenserwerbs angesetzten Wert – abzüglich kumulierter Amortisation nach IAS 18 bewertet.

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

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder die Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen 10 und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG – großteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2014 wurden 810 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 888 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 253,0 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten umfangreiche Beweisaufnahmen. In 64 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In 13 weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In einem Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Die IMMOFINANZ AG hat gegen dieses Urteil berufen. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien (OLG Wien) wird in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 138 Verfahren beendet (39 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 74 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 6 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ AG und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2014 eingebrachten 888 Klagen die bisher beendeten 138 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2014:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	331	24,4
IMBEA	55	7,1
IFAG und IMBEA	364	217,4
Gesamt	750	248,9

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

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2014 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 397 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 54 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	397	40,6
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32,3
Gesamt	626	72,9

Gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta AG

Gegen die Aviso Zeta AG sind per Ende April 2014 noch insgesamt 1.245 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 281,0 Mio. bei Gericht anhängig, wobei sie in diesen Verfahren entweder beklagte Partei oder Nebenintervenientin ist. Den Verfahren liegen unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. In 1.122 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 268,5 Mio. wird der Kauf von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien noch verhandelt. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013/14 (Ende April 2014) wurden darüber hinaus bereits 365 Verfahren beendet. In den meisten Fällen (201 Verfahren) wurde ewiges Ruhen gegen Kostenaufhebung vereinbart. In weiteren 23 Fällen erfolgte eine Zurückziehung der Klage unter Anspruchsverzicht und in 53 Verfahren wies das Gericht die Klage ab. Lediglich 12 Verfahren wurden aus Sicht der Aviso Zeta AG verloren. In insgesamt 76 Fällen wurden günstige Vergleiche abgeschlossen. Die Aviso Zeta AG ist in weiteren 921 Verfahren (Streitwert EUR 18,5 Mio.) geklagt worden, in denen es um die Vermittlung von Wertpapieren geht (insbesondere um Produkte von Lehman Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“). Davon sind bereits 799 Verfahren beendet. Hiervon wurden in Summe 796 Verfahren positiv beendet (Klagsrückziehung, Klagsabweisung, Vergleiche oder ewiges Ruhen), lediglich in drei Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Einige wenige Verfahren wurden bis zur Entscheidung des EuGH zur Frage der korrekten Prospektveröffentlichung unterbrochen. Mittlerweile hat der EuGH das Verfahren wieder an die innerstaatlichen Gerichte zurückverwiesen, wo diese Verfahren Ende des Jahres 2014 fortgesetzt werden.

In insgesamt 273 noch offenen Verfahren wurde der Aviso Zeta AG der Streit verkündet und ist die Aviso Zeta AG dem Streit beigetreten. Diese Verfahren befassen sich ausschließlich mit dem Erwerb von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien. Bislang sind keine Regressansprüche gegen die Aviso Zeta AG geltend gemacht worden.

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

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

Passivverfahren Aviso Zeta AG

Aviso Zeta AG	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Beklagte iS. IMMOFINANZ/IMMOEAST	849	256
Beklagte iS. Dragon FX Garant	122	2,6
Nebenintervenientin	273	12,5
Sonstige	1	9,9
Gesamt	1.245	281

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

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

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei in diesem Verfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA i.H.v. rund EUR 7,0 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag i.H.v. rund EUR 4,0 Mio. zugesprochen. Derzeit ist das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden beim Obersten Gerichtshof anhängig, eine Entscheidung wird für Herbst 2014 erwartet.

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

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10,0 Mio. Schadenersatz ein. Dieses Verfahren befindet sich noch im Anfangsstadium.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Nach einem Richterwechsel wird das Verfahren im Herbst 2014 fortgesetzt.

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

In einzelnen Ländern Osteuropas bestehen außerdem Rechtsunsicherheiten betreffend der Grundeigentumsverhältnisse.

Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen seitens der IMMOFINANZ Group wird auf das Kapitel 8.2.2 Ausfall-/Kreditrisiko im Konzernanhang verwiesen.

8.3.2 Offene Baukosten

Die faktischen Verpflichtungen, die sich aus offenen Baukosten von in Bau befindlichen Immobilienprojekten ergeben, stellen sich wie folgt dar:

	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher beizulegender Zeitwert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	2	4.270,0	1,1%	579,7	1.520	5.353,2
Deutschland	4	177.188,4	46,1%	153.993,8	84.567	355.800,0
Polen	9	120.271,3	31,3%	107.240,5	115.226	278.605,6
Tschechien	4	46.154,8	12,0%	24.743,5	31.525	86.052,5
Rumänien	11	32.456,3	8,4%	0,0	63.067	42.891,7
Sonstige	2	4.007,3	1,0%	0,0	4.432	4.474,3
Summe	32	384.348,1	100,0%	286.557,5	300.337	773.177,3

8.4 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen gemäß IAS 24 werden alle assoziierten, quotenkonsolidierten und vollkonsolidierten Unternehmen verstanden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ Group verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG und deren nahe Familienangehörige.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu marktüblichen Konditionen statt.

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Rudolf Fries und Mag. Vitus Eckert sind Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Unternehmen der IMMOFINANZ Group im Geschäftsjahr 2013/14 in Summe EUR 65.945 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Von einem früheren Tochterunternehmen der IMMOFINANZ Group (BUWOG-Facility Management GmbH) werden Immobilien der ARSENAL Immobilien Development GmbH verwaltet. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Rudolf Fries ist Geschäftsführer dieser Unternehmen und die Dr. Rudolf FRIES Familienprivatstiftung ist (mittelbare) Gesellschafterin dieser Gesellschaft. Für die Immobilienverwaltung ist ein marktübliches Entgelt vereinbart. Im Geschäftsjahr 2013/14 ist insgesamt für die Immobilienverwaltung ein Entgelt von EUR 418.601,80 angefallen. Mit Wirksamwerden des Spin-offs ist die BUWOG-Facility Management GmbH kein Tochterunternehmen der IMMOFINANZ Group mehr.

Ein Vorstandsmitglied hat vor dem Zeitpunkt der Vorstandsbestellung eine Wohnung der BUWOG zu marktüblichen Konditionen gemietet. Das Mietverhältnis besteht weiterhin. Zudem hat ein Vorstandsmitglied im vergangenen Geschäftsjahr eine Wohnung der BUWOG zu marktüblichen Konditionen gekauft.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Mitglied des Vorstands dieses Unternehmens. Die Summe der im Geschäftsjahr 2013/14 geleisteten Beiträge ist unter Kapitel 8.4.2 Organe ersichtlich.

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

8.4.1 Assoziierte und quotenkonsolidierte Unternehmen

Beziehungen mit quotenkonsolidierten Unternehmen		
Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
Forderungen	61.974,8	65.600,3
Verbindlichkeiten	43.540,6	42.966,3
	1. Mai 2013–30. April 2014	1. Mai 2012–30. April 2013
Sonstige Erträge	293,3	130,9
Zinserträge	3.123,5	2.469,0
Zinsaufwendungen	-24,1	-21,4
Beziehungen mit assoziierten Gesellschaften		
Werte in TEUR	30. April 2014	30. April 2013
Forderungen	72.262,1	74.754,3
Verbindlichkeiten	261.457,1	867,2
	1. Mai 2013–30. April 2014	1. Mai 2012–30. April 2013
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	43.515,4	-2.910,6
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	579,6	255,6

Die Transaktionen mit assoziierten und quotenkonsolidierten Konzernunternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen.

Die Finanzierungen für Joint Ventures werden zwischen der IMMOFINANZ Group und ihren Partnern oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen Joint Ventures, die aus diesen Transaktionen entstehen, werden in den Tabellen zu den Forderungen (siehe Kapitel 6.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen) und Verbindlichkeiten (siehe Kapitel 6.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten) angeführt.

Die BUWOG AG hat im Vorfeld des Spin-offs am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 die 3,5% Wandelanleihe im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert. Die Wandelanleihe wurde auf der Basis des Übernahmevertrags vom 25. April 2014 zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet und wird im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt; entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der Aktie der BUWOG AG an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Das Wandlungsrecht kann im Wandlungszeitraum vom 29. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 ausgeübt werden. Zur Bedienung der Wandlungsrechte besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014. Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 berechtigt, die gesamte Wandelanleihe mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Der Emissionserlös dient der BUWOG Gruppe zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m². Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zinsvereinbarung ist marktüblich. Die Stundungsvereinbarung endete im Juni 2014 (siehe Kapitel 8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag).

Zwischen der BUWOG Gruppe und der IMMOFINANZ Group bestehen zum Bilanzstichtag noch wechselseitige Haftungsverhältnisse aus diversen Ankaufsfinanzierungen für Immobiliengesellschaften in der Vergangenheit bzw. aus einer Platzierungsgarantie in Zusammenhang mit dem Erwerb des DGAG-Portfolios durch die BUWOG Gruppe. Die verrechneten Haftungsprovisionen sind marktüblich.

Seit dem Wirksamwerden des Spin-offs unterstützt die IMMOFINANZ AG die BUWOG Gruppe in Bezug auf die Erbringung typischer administrativer Konzernfunktionen wie bspw. Informationstechnologie, Steuern, Konzernrechnungswesen und Konsolidierung. Diese Unterstützungsleistung ist insbesondere der physischen Datenverfügbarkeit bei der IMMOFINANZ AG geschuldet. Die organisationalen Strukturen, die technischen Komponenten und die Systemvoraussetzungen für die vollumfängliche selbständige Übernahme dieser Konzernfunktionen sind bei der BUWOG AG derzeit noch im Aufbau begriffen. Die IMMOFINANZ AG übernimmt hier vorübergehend die Rolle eines Dienstleisters, der dem Management der BUWOG AG weisungsgebunden ist. Hierzu bestehen Dienstleistungsverträge, die den Leistungsumfang der IMMOFINANZ AG genau definieren und marktübliche Preise für die erbrachten Leistungen vorsehen.

8.4.2 Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Dr. Eduard Zehetner – Chief Executive Officer

Mag. Birgit Noggler – Chief Financial Officer

Mag. Daniel Riedl FRICS – Chief Operating Officer (bis 25. April 2014)

Mag. Dietmar Reindl – Chief Operating Officer (ab 1. Mai 2014)

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender (seit 2. Oktober 2013), Stellvertreter des Vorsitzenden bis 2. Oktober 2013

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 2. Oktober 2013), Mitglied bis 2. Oktober 2013

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS – Mitglied

Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler – Vorsitzender (bis 2. Oktober 2013), Mitglied (bis 30. Jänner 2014)

Mag. Vitus Eckert – Mitglied (bis 25. April 2014)

Mag. Klaus Hübner – Mitglied (bis 25. April 2014)

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat sich am 9. September 2013 konstituiert und nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Nikolaus Obermair Akad.BO (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013)

Mag. Mark Anthony Held (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013)

Mag. (FH) Philipp Obermair (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013 bis 30. Jänner 2014)

Dip.-Ing. Siegfried Burger-Schattauer (vom Betriebsrat delegiert seit 9. Oktober 2013 bis 25. April 2014)

Vorstandsbezüge

Werte in TEUR	Fixum	Variabel	Gesamt
Dr. Eduard Zehetner	1.408,0	762,0	2.170,0
Mag. Daniel Riedl FRICS	841,0	230,0	1.071,0
Mag. Birgit Noggler	453,0	180,0	633,0
Gesamt	2.702,0	1.172,0	3.874,0

Dargestellt werden die ausbezahlten Beträge; die tatsächliche Höhe der variablen Bezüge für das Geschäftsjahr 2013/14 wird erst nach Erstellung des Konzernabschlusses feststehen.

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2013/14 Vergütungen i.H.v. EUR 3,9 Mio. (2012/13: EUR 4,7 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse i.H.v. 59 TEUR (2012/13: TEUR 117,2) sowie Pensionskassenbeiträge i.H.v. TEUR 149,2 (2012/13: TEUR 188,5) geleistet.

Des Weiteren wurden im Mai 2012 jenen drei Vorstandsmitgliedern, die in der Sanierungsphase von 2008 bis 2011 tätig waren und noch immer dem Unternehmen angehörten, Sanierungsprämien i.H.v. EUR 3,0 Mio. zuerkannt. Die

IMMOFINANZ Group wurde aus der existenzbedrohenden Krise im Geschäftsjahr 2008/09 herausgeführt und das Eigenkapital und der NAV erheblich gesteigert. Es wurden Dividendenzahlungen möglich.

Aufsichtsratsvergütungen

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr 2013/14 eine Vergütung von insgesamt EUR 300.300. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Die Beschlussfassung über die Vergütung für das Geschäftsjahr 2013/14 erfolgt daher in der kommenden 21. ordentlichen Hauptversammlung am 30. September 2014. Die Verteilung der Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2012/13 erfolgte mit einer fixen Vergütung von EUR 25.025 als Basis, zuzüglich EUR 5.005 für die Tätigkeit in einem Ausschuss. Als Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde das Zweifache, für den stellvertretenden Vorsitzenden das Eineinhalbfache eines einfachen Aufsichtsratsmitglieds festgesetzt.

Die Aufsichtsratsmitglieder bezogen folgende Vergütungen:

Werte in TEUR	30. April 2014		30. April 2013	
	IMMOFINANZ	Sonstige	IMMOFINANZ	Sonstige
Mag. Klaus Hübner	30,0	-	28,6	-
Dr. Michael Knap	60,1	2,5	53,6	5,0
Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler	80,1	-	71,5	-
Mag. Vitus Eckert	35,0	-	28,6	-
Dr. Rudolf Fries	35,0	-	32,2	-
Dr. Guido Schmidt-Chiari	-	-	28,6	-
Mag. Christian Böhm	30,0	-	28,6	-
Nick van Ommen, MBA FRICS	30,0	10,0	28,6	10,0
Gesamt	300,3	12,5	300,3	15,0

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden 67.715.428 Stück Aktien (2012/13: 67.510.428 Stück) gehalten.

8.5 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 474,1 (2012/13: TEUR 498,1) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 1.224,5 (2012/13: TEUR 331,4) auf sonstige Bestätigungsleistungen und mit TEUR 136,6 (2012/13: TEUR 160,1) auf Steuerberatung.

8.6 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 21. Mai 2014 erfolgte das Signing für den Verkauf einer Liegenschaft in Klagenfurt, St. Peter aus der Assetklasse Einzelhandel. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Asset Deal.

Am 30. Juni 2014 wurde in Form eines Share Deals eine Liegenschaft aus der Assetklasse Logistik in Tschechien verkauft.

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 eine Wandelschuldverschreibung über EUR 260,0 Mio. zu 3,5% Nominalzins mit Fälligkeit 2019 emittiert. Die Schuldverschreibung wurde zur Gänze von IMMOFINANZ Group gezeichnet. Der Emissionserlös dient der BUWOG Gruppe zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m². Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zahlung an die BUWOG AG erfolgte am 6. Juni 2014; das Closing erfolgte am 30. Juni 2014.

8.7 Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 1. August 2014 aufgestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

9. Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ AG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht quotenkonsolidierte Gemeinschaftsunternehmen, nicht nach der Equity Methode bilanzierte assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ Group mit einem Anteil $\geq 20,00\%$ enthalten.

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
„Agroprodaja“ d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
„Heller Fabrik“ Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
„Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ABLO Property s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
ACE 2 Sp. z o.o.	PL	Warschau	86,00%	V	n.a.	n.a.
Adama Holding Public Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Luxemburg S.A	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nicosia	98,71%	V	98,40%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co Kaiserstraße 57–59 KG	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Ahava Ltd.	CY	Nicosia	98,71%	V	98,40%	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	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
Allgemeine Verwertungs-GmbH	DE	Rodgau	n.a.	n.a.	70,00%	NK
Aloli Management Services Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	49,45%	Q	49,30%	Q
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	Q	64,89%	Q
Appartement im Park ErrichtungsGmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Aragonit s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Arbor Corporation s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V
ARE 5 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ARE 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO Eferding Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Atlantis Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	n.a.	n.a.	100,00%	V
ATLAS 2001 CR 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

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Barby Holding Sàrl	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BB C – Building A, k.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
BB C – Building B, k.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
BB C – Building Gamma a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Berga Investment Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	64,89%	Q	64,89%	Q
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Bertie Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Best Construction LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
Beta real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
BEWO International Kft.	HU	Budapest	n.a.	n.a.	100,00%	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Blue Danube Holding Ltd.	MT	Valletta	100,00%	V	100,00%	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Braddock Holding Sàrl	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Bubkas Limited	CY	Nicosia	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	49,00%	E
Bulreal EAD	BG	Sofia	49,00%	E	49,00%	E
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 – Berlin GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Breitenfurter Straße 239 GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Brunnenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Deutschland GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Facility Management GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Gerhard Bronner Straße GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Gervinusstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Gervinusstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Gombrihgasse GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Humboldt Palais GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
BUWOG – Lindengasse 62 GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Lindenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Lindenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Meermann GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Penzinger Straße 76 GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Projektholding GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – PSD Holding GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG – Regattastraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Regattastraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Scharnhorststraße 26-27 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Scharnhorststraße 26-27 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Seefeld GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Seefeld Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,00%	V
BUWOG – Universumstraße GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG AG	AT	Wien	49,00%	E	100,00%	V
BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
BUWOG High-Deck GmbH	DE	Berlin	n.a.	n.a.	90,06%	V
BUWOG High-Deck Residential GmbH & Co. KG	DE	Berlin	n.a.	n.a.	94,65%	V
BUWOG Holding GmbH	DE	Berlin-Mitte	100,00%	NK	n.a.	n.a.
BUWOG Immobilien Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	Wien	n.a.	n.a.	94,00%	V
BUWOG Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
BUWON s.r.o.	SK	Bratislava	50,00%	Q	50,00%	Q
C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft	AT	Wien	n.a.	n.a.	50,00%	E
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Investicije d.o.o.	SI	Ljubljana	100,00%	V	n.a.	n.a.
C.E. Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.E.P.D. Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH	AT	Wien	33,00%	E	33,00%	E
C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH	AT	Wien	33,00%	E	33,00%	E
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	33,00%	E	33,00%	E
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	74,96%	V	74,96%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Casa Stupenda Franziusstraße GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	80,00%	V	80,00%	NK
Caterata Limited	CY	Nicosia	50,00%	Q	50,00%	Q
CBB-L Beta Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CBB-L Jota Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CBB-L Realitäten Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Center Invest Bcsaba Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Center Invest DEB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Center Invest Gödöll Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Center Invest International Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Center Invest Keszty Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Center Invest Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Center Invest Nkanizsa Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Centre Investments s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Centrum Opatov a.s.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
CEREP Poseidon A7 SAS	IT	Mestre	n.a.	n.a.	50,00%	Q
CEREP Poseidon A9 Srl	IT	Milano	n.a.	n.a.	50,00%	Q
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	50,00%	Q	50,00%	Q
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	100,00%	V	100,00%	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C-I-D RealEstate GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
City Box Amsterdam Zuid B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	V
City Box Eindhoven Centrum B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	V
City Box Euroborg B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	V
City Box Exploitatie I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	95,01%	V
City Box Exploitatie II B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	V
City Box Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	95,01%	V
City Box Local B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	95,01%	V
City Box Properties B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	95,01%	V
City Box Properties II B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	V
City Box Rijswijk B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Confidential Business SRL	RO	Bukarest	25,00%	Q	25,00%	Q
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CONSTANTIA Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constari Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	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%	V	100,00%	V
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Grundstücks und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Immobilien und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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 KAPPA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	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	100,00%	V	100,00%	V
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dalerise Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Decima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Beteiligungs GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Bönen GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Bremen I GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Dormagen GmbH u. Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus dreiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Düsseldorf GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus einundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Freystadt GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Grefrath GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Groß-Gerau GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Hamburg I GmbH u. Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Hamm GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Heusenstamm GmbH u. Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Kirchheim GmbH u. Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Lahr GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Minden GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Neuss GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula II GmbH & Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg I GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg II GmbH & Co. KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg-Hafen GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Oberhausen GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Poing GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Deutsche Lagerhaus Service GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Vaihingen GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus Verwaltungs GmbH	DE	Essen	100,00%	V	n.a.	n.a.
Deutsche Lagerhaus Willich GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus zwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Deutsche Lagerhaus zweiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
DH Logistik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Dikare Holding Ltd.	RO	Voluntari-Ilfov	22,00%	Fonds	22,00%	Fonds
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Duist Holdings Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
DUS Plaza GmbH	DE	Frankfurt am Main	100,00%	V	100,00%	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
ECE Einkaufs-Centrum Kapfenberg Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	n.a.	n.a.	50,00%	Q
ECE Shoppingcenter Projektentwicklungs- und Management GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	50,00%	Q
Efgad Europe BV	NL	Rotterdam	50,01%	Q	50,01%	Q
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EHL Asset Management GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	49,00%	E
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E	49,00%	E
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E	49,00%	E
EHL Real Estate Czech Republic s.r.o., v likvidaci	CZ	Prag	n.a.	n.a.	49,00%	E
EHL Real Estate Hungary Kft. „végeleszámlás alatt“	HU	Budapest	49,00%	E	49,00%	E
EHL Real Estate Poland SP.Z O.O.	PL	Katowice	49,00%	E	49,00%	E
EHL Real Estate Romania S.R.L.	RO	Floresti, Cluj	100,00%	V	n.a.	n.a.
EHL Real Estate Slovakia S.R.O.	SK	Bratislava	100,00%	V	n.a.	n.a.
EKZ Horn Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	80,00%	NK	n.a.	n.a.
ELCO Energy Sp. z o.o.	PL	Katowice	n.a.	n.a.	100,00%	V
ELCO ICT Sp. z o.o.	PL	Katowice	n.a.	n.a.	100,00%	V
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Elmore Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Eos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	n.a.	n.a.	64,89%	Q
equal Projekt GmbH	DE	Frankfurt am Main	100,00%	V	99,00%	NK
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	n.a.	n.a.
Erlend Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erste FMZ Rosental Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	80,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ESG Beteiligungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach	AT	Villach	n.a.	n.a.	99,98%	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	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
E-Stone TriCapitals Holding B.V.	NL	Amsterdam	40,00%	NK	40,00%	NK
Etsu Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Euréal Lambda Vastgoed B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	94,90%	V
EURL DU LOGISTIQUES NICE	FR	Paris	100,00%	V	100,00%	V
Euro Businesspark Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Europa City Box B.V.	NL	Amsterdam	n.a.	n.a.	95,01%	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	Nicosia	99,36%	V	99,20%	V
Final Management s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Flureca Trading ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Immobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Gydinia Sp. z o.o.	PL	Warschau	n.a.	n.a.	40,00%	E
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	30,00%	E	30,00%	E
FMZ Rosental Betriebs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	80,00%	V
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	45,00%	E	45,00%	E
FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	DE	Nettetal	50,00%	E	50,00%	E
Freeze 1 Development s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Frescura Investments B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
FUTUR-IMMOBILIEN GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
G2 Beta Errichtungs- und VerwertungsGmbH & Co KG	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
GAD Real Estate SRL	RO	Bukarest	50,10%	Q	50,10%	Q
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	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Geiselbergstraße 30–32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA DREI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gena Fünf Immobilienholding GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
GENA SECHS Immobilienholding GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
GENA SIEBEN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	n.a.	n.a.
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ZWEI Immobilienholding GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nicosia	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, Channel Islands	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
Graviscalar Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Greenfield Logistikpark Schwerte GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	n.a.	n.a.	90,00%	V
Greenfield Logistikpark Vaihingen-Ost GmbH	DE	Düsseldorf	75,00%	V	n.a.	n.a.
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	Q	75,00%	Q

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Hadimköy Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	n.a.	n.a.	64,89%	Q
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	75,00%	V
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Hekuba S.à r.l.	LU	Luxemburg	64,89%	Q	64,89%	Q
Heller Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Heller Geriatrie GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
HEPP III Luxembourg MBP SARL	LU	Luxemburg	50,00%	Q	50,00%	Q
Herva Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
HL Bauprojekt GesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
HM 7 Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liquidation	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
I&I Real Estate Asset Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
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	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IM Sharon Development SRL	MD	Chisinau	99,90%	V	99,90%	V
IM TAL Development SRL	MD	Chisinau	50,00%	Q	50,00%	Q
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 Casa Stupenda GmbH	DE	Frankfurt	100,00%	V	100,00%	NK
IMF Casa Stupenda Verwaltungs GmbH	DE	Frankfurt	100,00%	V	100,00%	NK
IMF Deutschland GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
IMF Holdings LLC	US	Wilmington	73,33%	V	73,33%	V
IMF Investments 105 LP	US	Houston	66,00%	Q	66,00%	Q
IMF Investments 106 LP	US	Houston	n.a.	n.a.	90,00%	Q
IMF Investments 107 LP	US	Houston	n.a.	n.a.	90,00%	Q
IMF Investments 111 LP	US	Houston	90,00%	Q	90,00%	Q
IMF Investments 205 LP	US	Houston	66,00%	Q	66,00%	Q
IMF Investments 307 LP	US	Houston	90,00%	Q	90,00%	Q
IMF Königskinder GmbH	DE	Frankfurt	100,00%	V	100,00%	V
IMF Lagerhaus GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Solo Investments LLC	US	Wilmington	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
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	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina III B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina IV B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina V B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST HRE Investment dwa Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Netherlands II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia Sp. z o.o. S.k.a.	PL	Katowice	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Presto Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Alpha Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ANDROMACHE Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Annus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Centesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cherubino Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Chorebe Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cimarosa Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Curzio Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Duodecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Investment jeden Sp.z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	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	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Masetto Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Nonagesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Nonus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Octavus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Projekt Octogesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Polyxene Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quadragesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ROSCHANA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sarastro Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
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

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
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 Titrel Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tredecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Vicesimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Accounting Services Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	n.a.	n.a.
Immofinanz Advice GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Aleos Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien 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 Asset- und Beteiligungsmanagement Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	n.a.	n.a.
Immofinanz Beta Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Center Management Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Demophon Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	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	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Finance BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	94,90%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier Management GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft 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	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 Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Phoenix LLC	US	Scottsdale AZ	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SERVICES HUNGARY Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services Poland	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SIGMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SITA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz TCT Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ USA REAL ESTATE Inc. II	US	Wilmington	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ USA, Inc.	US	Wilmington	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Zeta Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	80,00%	V	80,00%	V
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Beteteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux I S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	n.a.	n.a.	100,00%	V
Immowest Lux II S.à.r.l.	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Lux III S.à.r.l.	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux IV S.à.r.l.	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux V S.à.r.l.	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VI S.à.r.l.	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VII S.à.r.l.	LU	Luxembourg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VIII Sarl	LU	Esch-sur-Alzette	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Netherland I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Primus GmbH	DE	Frankfurt	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	n.a.	n.a.	100,00%	V
Immowest Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	n.a.	n.a.	100,00%	V
Immowest Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	n.a.	n.a.	100,00%	V
Immowest Spandau Primus GmbH	DE	Frankfurt	n.a.	n.a.	100,00%	V
IMMOWEST Storage Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	95,01%	V
IMMOWEST Storage Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
INFRA 1 Grundstückverwaltungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Interbüro Tervező, Kivitelező es Üzemeltető Kft.	HU	Budapest	n.a.	n.a.	32,50%	E
International Real Estate Services Szolgáltató és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság végelszámolás alatt	HU	Budapest	n.a.	n.a.	100,00%	NK
Interoffice Irodaépület Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	n.a.	n.a.
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. Alpha KG in Liquidation	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Ipari Park Körmend Kft	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych	PL	Warszawa	100,00%	V	100,00%	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
IRES Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	NK	100,00%	NK
IRES Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nicosia	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
Kastor Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kibiq Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	64,89%	Q	64,89%	Q
Klio Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
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	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasiantus Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Leah Investments SRL	RO	Voluntari, Ilfov	n.a.	n.a.	100,00%	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Mobilien Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Lentia Real (1) Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Lepus sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	n.a.	n.a.	28,00%	NK
Leretonar Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Leurax Consultants Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Leutselinge Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Lifestyle Logistik II s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Lifestyle Logistik s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Linzer Straße 80 Gesellschaft mbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Log Center Brasov s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Log Center Ploiesti s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Log Center Sibiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Logistic Contractor s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Lonaretia Consultants Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
LZB Büllach AG	CH	Büllach	100,00%	V	100,00%	V
M.O.F. Beta Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Madeley Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Malemso Trading Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	64,89%	Q	64,89%	Q
Maramando Trading & Investment Limited	CY	Nicosia	50,00%	Q	50,00%	Q
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Master Boats Vertriebs- und Ausbildungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	Q	50,00%	Q
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	Q	50,00%	Q
MBP Sweden Finance AB	SE	Stockholm	50,00%	Q	50,00%	Q
Medin-Trans LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Rotterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Metropol NH Sp. z o.o.	PL	Warschau	25,00%	Q	25,00%	Q
MH 114 GmbH & Co OG	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Mil. Holding Kft.	HU	Budapest	38,90%	E	38,90%	E
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	50,00%	Q	50,00%	Q
MONESA LIMITED	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nakupni Centrum AVENTIN Tabor s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Nakupni Centrum Trebic s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
NOA D Invest SRL	RO	Bukarest	n.a.	n.a.	20,00%	E
Nona Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Service Limited	CY	Nicosia	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%	Q	50,00%	Q
Nuptil Trading Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Nutu Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
OAo Kashirskij Dvor-Severyanin	RU	Moskau	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	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Obrii LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	V	80,00%	V
Octo Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ODP Office Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	n.a.	n.a.	100,00%	V
Office Campus Budapest Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%	V
Omega Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	n.a.	n.a.	100,00%	V
OOO Berga Development	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO Fenix Development	RU	Moskau	100,00%	V	100,00%	V
OOO IMMOconsulting	RU	Moscow	100,00%	V	100,00%	V
OOO Krona Design	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	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
P&U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Parthica Immobilien GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	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
PDMS 3 Sp. z o.o. in Liquidation	PL	Warschau	n.a.	n.a.	100,00%	NK
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 2 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia NL 1 B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia NL 2 B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Phelma Investments Limited	CY	Nicosia	50,10%	Q	50,10%	Q
PIO Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Polivalenta Building SRL	RO	Bukarest	25,00%	Q	25,00%	Q
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
Portunus Ltd.	VG	Road Town	100,00%	NK	100,00%	NK
Poseidon Investment A S.a.r.l.	LU	Luxemburg	n.a.	n.a.	50,00%	Q
Poseidon Investment B S.a.r.l.	LU	Luxemburg	n.a.	n.a.	50,00%	Q
Poseidon Italy GP SAS	IT	Mestre	n.a.	n.a.	50,00%	Q
Poseidon JV S.a.r.l.	LU	Luxembourg	n.a.	n.a.	50,00%	Q
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	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Property Holding LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
PSD Wohnimmobilien GmbH & Co OG	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Quinta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Rakete Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Raski Zalijey Vile d.o.o.	HR	Porec	25,01%	Q	25,01%	Q
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Rekan Estate d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	n.a.	n.a.
Rekramext Holdings Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Remsing Investments Sp. z o.o. SKA	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Rennweg 54 OG	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Residea Alpha Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	Q	50,00%	Q

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Residea Limited	CY	Nicosia	50,00%	Q	50,00%	Q
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
RHEIN-INVEST GmbH	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Rheinische Lagerhaus GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	100,00%	V	100,00%	V
Rheinische Lagerhaus Hannover GmbH u. Co KG	DE	Essen	n.a.	n.a.	100,00%	V
Rheinische Lagerhaus Rheine GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	100,00%	V	100,00%	V
Rheinische Lagerhaus Wuppertal GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00%	V	100,00%	V
Rhein-Park Rheinische Park Gewerbepark GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	100,00%	V	100,00%	V
Riverpark Residential Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Russia Development Fund L.P.	GB	Cayman Islands	50,66%	Fonds	50,66%	Fonds
S.C. Almera New Capital Investment s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Dacian Second s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	50,00%	Q	50,00%	Q
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Pantelimon II Development S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Valero Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sadira Ltd.	CY	Nicosia	49,45%	Q	49,30%	Q
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
SAS Inter Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
SB Praha 4 spol.s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SBE Rijeka d.o.o.	HR	Pula	50,01%	Q	50,01%	Q
SBF Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCP0 s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SEGESTIA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	64,89%	Q	64,89%	Q
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Severin Schreiber-Gasse 11–13 Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sexta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Shani Development SRL	RO	Bukarest	n.a.	n.a.	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Shir Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	NK	100,00%	NK
Sigalit Ltd.	CY	Nicosia	98,71%	V	98,40%	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o.	PL	Katowice	100,00%	V	100,00%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44–46 KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SPE Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Sphera Building Center International 2003 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Starkfriedgasse 83 Projektentwicklungs GmbH	AT	Gießhübl	n.a.	n.a.	50,00%	Q
Starmaster Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	NK
STOP.SHOP. Oháza Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	NK
STOP.SHOP. Starján Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	NK
STOP.SHOP. 1 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Beograd-Vozdovac	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 10 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 11 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 12 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 2 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Beograd-Vozdovac	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 3 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Beograd-Vozdovac	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 4 d.o.o. Beograd-Vozdovac	RS	Beograd-Vozdovac	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 6 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 7 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. 9 Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. BCS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	NK
STOP.SHOP. Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Kisvárdá Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Kladno s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	n.a.	n.a.
STOP.SHOP. Legnica Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	NK
STOP.SHOP. Lucenec s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Nové Zámky s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Poprad s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Pribram s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Púchov s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Rakovník s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
STOP.SHOP. Ruzomberok s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Trencin s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Uherske Hradiste s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Usti nad Orlici s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Zatec s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Zvolen s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Czech Republic I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Czech Republic II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Hungary B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Serbia B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	n.a.	n.a.
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
Sunkta Ltd	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
SYLEUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Szpevölgyi Business Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Talia Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	n.a.	n.a.
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TCB Telecom Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Tempelhofer Feld GmbH für Grundstückverwertung	DE	Berlin	n.a.	n.a.	99,64%	V
Termanton Enterprises Limited	CY	Nicosia	75,00%	Q	75,00%	Q
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TOV Arsenal City	UA	Kiew	99,35%	V	99,20%	V
TOV Evro-Luno-Park	UA	Kiew	50,00%	Q	50,00%	Q
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	99,35%	V	99,20%	V
TradeCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Trevima Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
TriGranit Centrum a.s.	SK	Bratislava	25,00%	E	25,00%	E
TriGranit Holding Ltd.	CY	Nicosia	25,00%	E	25,00%	E
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Finance Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
UKS Liegenschaftsentwicklung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Vaci ut.	HU	Budapest	38,90%	E	38,90%	E
Valecorp Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Valette Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Vastator Limited	CY	Nicosia	99,36%	V	99,20%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventane Ltd.	CY	Nicosia	98,71%	V	98,40%	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	98,71%	V	98,40%	V
Ventilatorul Real Estate SA	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00%	Q	50,00%	Q

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Gesellschaft	Land	Sitz	Aktuelles Geschäftsjahr		Vorjahr	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	90,67%	V	90,67%	V
Village Management LLC	UA	Kiev	98,71%	V	98,40%	V
Visionär	DE	Rodgau	32,00%	E	32,00%	E
Vitrust Ltd.	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
VTI Varna Trade Invest OOD	BG	Sofia	50,00%	Q	50,00%	Q
W zehn Betriebs- & Service GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Wakelin Promotions Limited	CY	Nicosia	100,00%	V	100,00%	V
Walkabout Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	66,67%	E	66,67%	E
WEGE spol.s.r.o.	CZ	Prag	n.a.	n.a.	100,00%	V
West Gate Üzleti Park Fejlesztő Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
WIPARK Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Zeppelin Immobilienvermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	100,00%	V
Zweite FMZ Rosental Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	n.a.	n.a.	80,00%	V

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung, E = Equity-Konsolidierung, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht der IMMOFINANZ AG den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

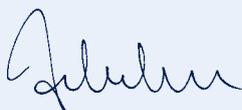
Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 1. August 2014 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 1. August 2014

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Eduard Zehetner
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. April 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das am 30. April 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) 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 Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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 Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2014 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund 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 1. August 2014

Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüfer

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft
Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Bilanz zum 30. April 2014

Aktiva	30. April 2014 EUR	30. April 2013 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Markenrechte und Software	691.769,59	711
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremdem Grund	1.253.047,01	1.434
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	638.141,44	673
	1.891.188,45	2.107
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	4.973.655.291,63	6.640.075
2. Beteiligungen	702.167.201,66	850
3. Eigene Anteile	118.160.888,74	172.645
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31	8.129
	5.802.112.415,34	6.821.699
	5.804.695.373,38	6.824.518
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	265,00	237
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	415.258.534,05	680.989
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.214.638,81	11.759
4. Sonstige Forderungen	11.816.039,12	9.044
	430.289.476,98	702.029
II. Wertpapiere und Anteile		
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile	291.515.031,76	124.819
III. Guthaben bei Kreditinstituten	1.354.847,77	111.248
	723.159.356,51	938.096
C. Rechnungsabgrenzungsposten	1.140.228,53	1.099
	6.528.994.958,42	7.763.713

Passiva	30. April 2014 EUR	30. April 2013 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	1.172.059.877,28	1.172.060
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	3.126.481.365,31	4.017.780
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklage (freie Rücklagen)	29.330.271,19	117.537
2. Rücklage für eigene Anteile	118.160.888,74	172.645
	147.491.159,93	290.182
IV. Bilanzgewinn		
Davon Gewinnvortrag EUR 10.542.807,46 (Vorjahr: TEUR 11.267)	0,00	173.206
	4.446.032.402,52	5.653.227
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	277.586,87	239
2. Steuerrückstellungen	19.242.348,96	1.490
3. Sonstige Rückstellungen	31.821.075,03	19.228
	51.341.010,86	20.956
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	690.713.812,59	811.725
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.295.988,08	186.526
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.954.507,84	3.065
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	885.571.333,23	1.087.229
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	261.731.002,15	0
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.496.438,92	985
Davon aus Steuern EUR 539.423,67 (Vorjahr: TEUR 504)		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 412.460,17 (Vorjahr: TEUR 408)		
	2.030.763.082,81	2.089.530
D. Rechnungsabgrenzungsposten	858.462,23	0
	6.528.994.958,42	7.763.713
Haftungsverhältnisse	284.630.508,46	249.723

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013/14

	2013/14 EUR	2012/13 TEUR
1. Umsatzerlöse	48.811.151,02	51.382
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	464,26	0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.654.556,08	661
c) Übrige	11.349.345,43	4.588
	13.004.365,77	5.248
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-22.257.287,05	-22.669
b) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-364.522,48	-407
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-149.148,59	-189
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-4.560.425,87	-5.084
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-556.672,16	-456
	-27.888.056,15	-28.805
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-814.421,21	-669
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen	-274.672,34	-446
b) Übrige	-34.889.077,69	-37.423
	-35.163.750,03	-37.870
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)	-2.050.710,60	-10.713
7. Erträge aus Beteiligungen	53.743.281,20	81.111
(Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 50.000.000,00; Vorjahr: TEUR 80.000)		
8. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	650.808,88	17.146
(Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 580.633,88; Vorjahr: TEUR 17.076)		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.430.498,11	23.834
(Davon aus verbundenen Unternehmen EUR 16.077.536,78; Vorjahr: TEUR 18.227)		
10. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	534.300,99	0
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen		
a) Abschreibungen	-174.890.909,49	-15.490
(Davon aus verbundenen Unternehmen EUR -174.890.909,49; Vorjahr: TEUR -14.881)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-71.269.624,25	-69.090
(Davon betreffend verbundene Unternehmen EUR -27.812.271,69; Vorjahr: TEUR -29.741)		
13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)	-168.801.644,56	37.511
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-170.852.355,16	26.798
15. Steuern vom Einkommen	17.619.065,35	12.179
16. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-153.233.289,81	38.977
17. Auflösung von Kapitalrücklagen		
a) Gebundene	891.298.291,44	0
18. Auflösung von Gewinnrücklagen		
a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	88.206.519,05	185.323
b) Rücklage für eigene Anteile	54.483.963,30	0
	142.690.482,35	185.323
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		
a) Rücklagen für eigene Anteile	0,00	-62.361
	0,00	-62.361
20. Reinvermögensminderung durch Abspaltung	-891.298.291,44	0
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	10.542.807,46	11.267
22. Bilanzgewinn	0,00	173.206

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2014 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 2013 bis 30. April 2014.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 Euro.

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 bzw. anhand der für die Bewertung von Beteiligungen üblichen Indikatoren ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit in jeder Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Tritt in späteren Geschäftsjahren eine Werterhöhung ein, so wird die in einem der vorangegangenen Geschäftsjahre durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung im Umfang der eingetretenen Werterhöhung zugeschrieben, jedoch maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten. Die Eigenen Anteile werden zu Anschaffungskosten bilanziert, bei dauerhaften Wertminderungen wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen. Für IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH liegt zum 31. Oktober 2013 ein externes Bewertungsgutachten vor, welches der Bewertung zugrunde gelegt wurde. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode. Dieses Bewertungsgutachten umfasst auch die BUWOG Gruppe.

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.

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.

Bei der Bewertung von **Derivaten** fließen zur Bewertung des Ausfallrisikos Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallsquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallsquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftenden Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit; eine Verringerung der Ausfallwahrscheinlichkeit und Quote führt zum gegenteiligen Effekt.

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 die Umgründungsschritte im Zusammenhang mit dem BUWOG Spin-off sowie auf eine Abschreibung der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH i.H.v. EUR 174.890.909,49 zurückzuführen.

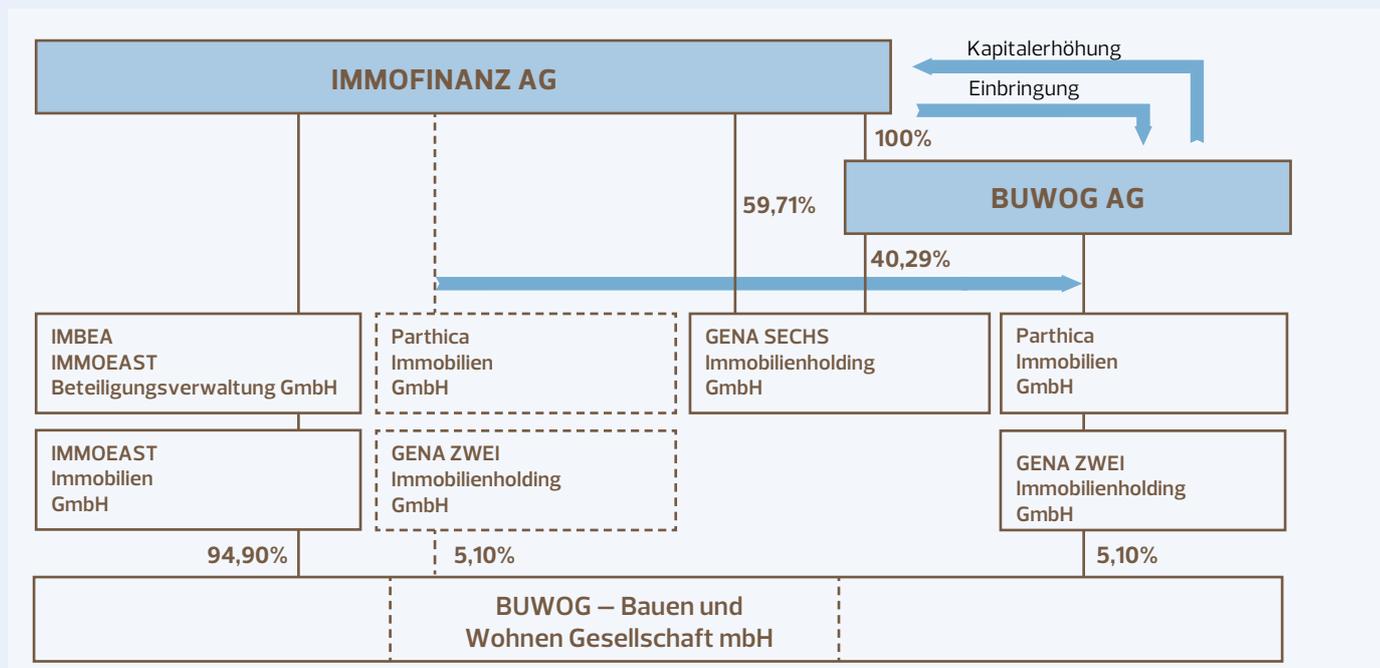
Als Vorbereitung für die Spaltung wurde zum 31. Oktober 2013 eine Schlussbilanz der IMMOFINANZ AG erstellt. Für die Schlussbilanz wurde ein externes Bewertungsgutachten beauftragt, welches der Bewertung und damit der außerplanmäßigen Abschreibung der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zugrunde gelegt wurde. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-Cashflow-Methode. Dieses Gutachten stellt die Basis für die weiteren Umgründungsschritte dar.

Im Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 14. März 2014 wurde beschlossen, dass durch Ausgabe von Aktien der BUWOG AG (vormals: Artemis Immobilien GmbH) an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG zur Durchführung der Abspaltung IMMOFINANZ AG die Anteilsmehrheit an BUWOG AG abgeben wird. BUWOG AG wird damit verselbständigt und an die Börse gebracht. Mit Stichtag 26. April 2014 wurde die GENA SECHS Immobilienholding GmbH in die BUWOG AG eingebracht und beim Firmenbuch eingetragen. Am 28. April 2014 wurden 51% der BUWOG AG in Form eines Spin-offs erstmals an die Wiener und Frankfurter Börse gebracht.

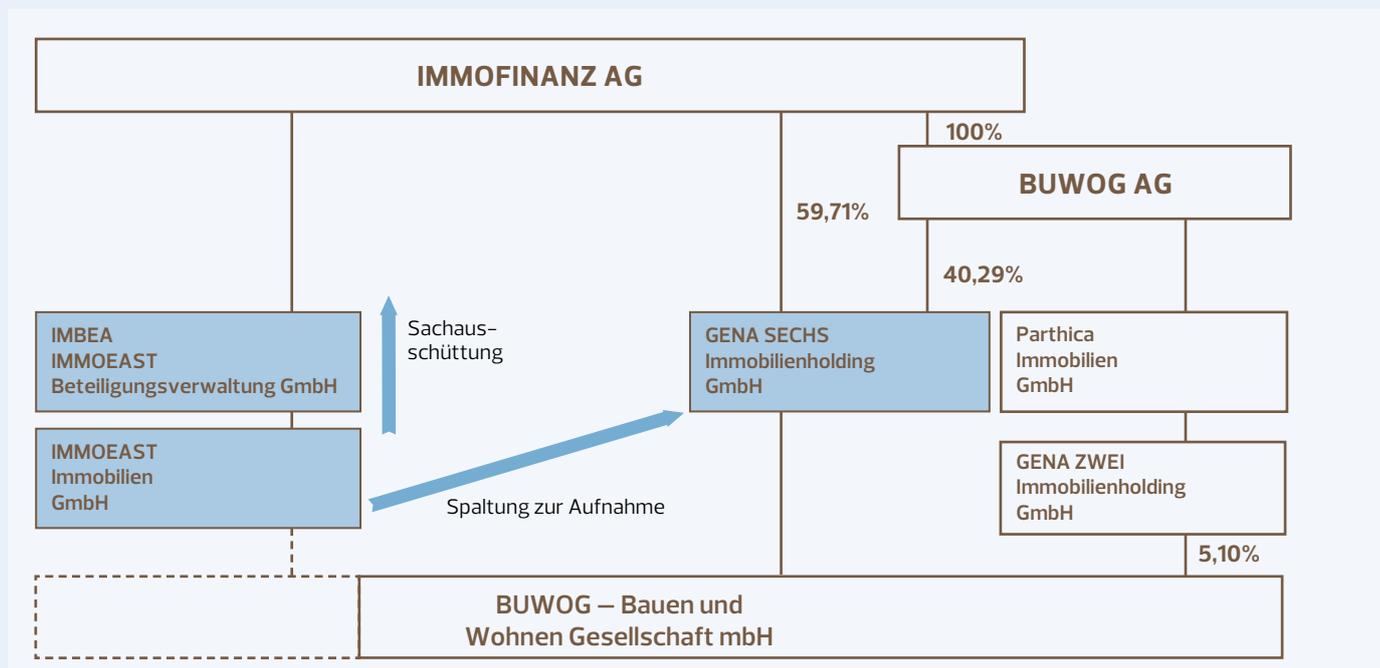
Entsprechend dem Fachgutachten KFS RL 25 ist es zulässig, dass jener Teil des Buchwerts der Beteiligung an der übertragenden Tochtergesellschaft, der sich aus dem Verhältnis zwischen dem beizulegenden Wert des übertragenen Vermögens und dem beizulegenden Wert des gesamten Vermögens dieser Tochtergesellschaft vor der Umgründung

ergibt, im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums auf die übernehmende Körperschaft als Beteiligungsabgang ausgewiesen und der Buchwert der Beteiligung an der Tochtergesellschaft um den gleichen Betrag als Beteiligungszugang erhöht wird. In der vorliegenden Abspaltung wurden die entsprechenden Buchwerte umgebucht.

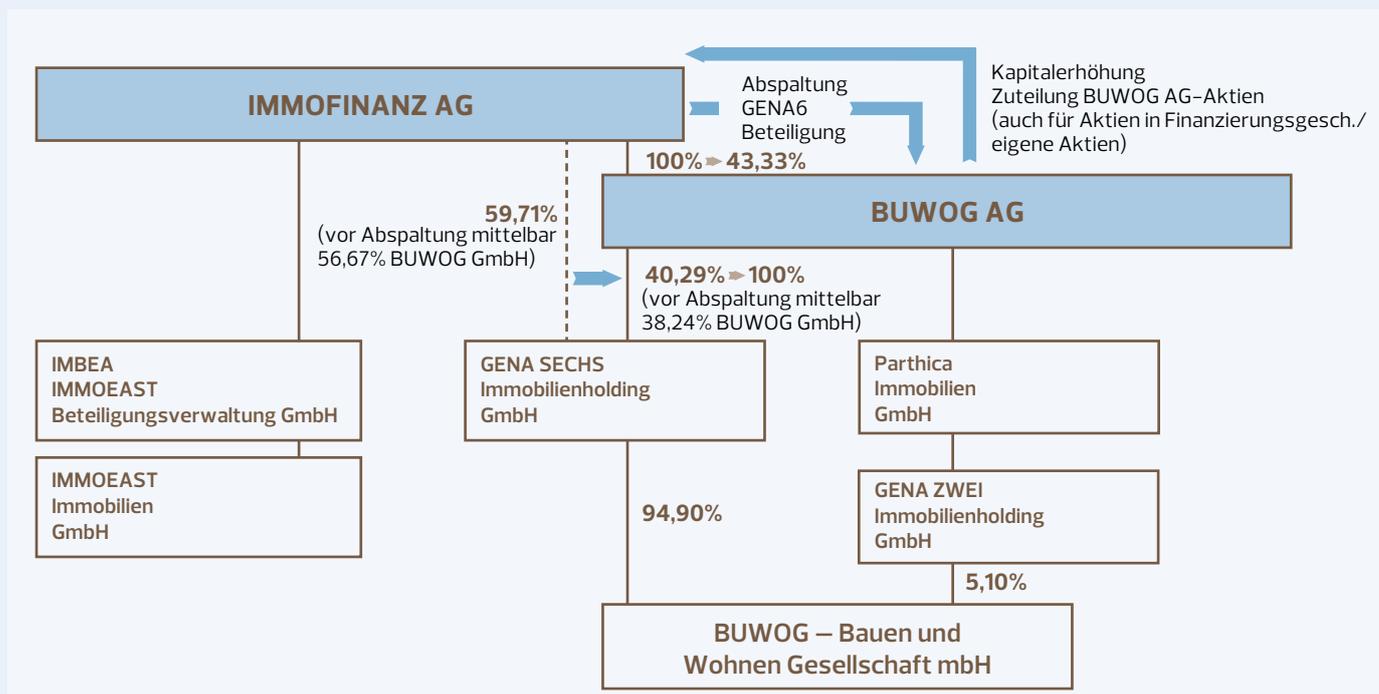
Mit Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 30. Jänner 2014 wurden sämtliche Anteile, das entspricht einem Anteil von 100%, der Parthica Immobilien GmbH von IMMOFINANZ AG als Sacheinlage in die BUWOG AG eingebracht. Als Gegenleistung für diese Sacheinlage erfolgte vor Wirksamwerden der Abspaltung eine Kapitalerhöhung der BUWOG AG um EUR 43.095.844,00. Demgemäß wurde der Beteiligungsansatz der Parthica Immobilien GmbH i.H.v. EUR 80.248.500,00 auf den Beteiligungsansatz der BUWOG AG umgebucht.



Als vorbereitender Schritt für die Abspaltung wurde gemäß Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 22. Jänner 2014 zwischen IMMOEAST Immobilien GmbH und GENA SECHS Immobilienholding GmbH von IMMOEAST Immobilien GmbH ein Anteil von 94,9% der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH durch Abspaltung zur Aufnahme auf GENA SECHS Immobilienholding GmbH übertragen. Entsprechend dem Verkehrswertverhältnis wurden in der IMMOFINANZ AG von dem Beteiligungsansatz an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH EUR 891.277.392,25 auf den Beteiligungsansatz der GENA SECHS Immobilienholding GmbH und EUR 601.399.533,31 auf BUWOG AG umgebucht.



Der gesamte von IMMOFINANZ AG gehaltene Anteil an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH wurde nach Maßgabe des Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 14. März 2014 im Wege einer Abspaltung zur Aufnahme von der IMMOFINANZ AG als übertragende Gesellschaft auf die BUWOG AG als übernehmende Gesellschaft übertragen. Damit hält BUWOG AG mit Wirksamwerden der Abspaltung mittelbar sämtliche Geschäftsanteile an der BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und zwar i.H.v. rund 94,9% über ihre nach Wirksamwerden der Abspaltung der 100%igen Beteiligung an der GENA SECHS Immobilienholding GmbH und die restlichen 5,1% mittelbar über ihre 100% Beteiligung an der Parthica Immobilien GmbH. Das Spaltungsvermögen wurde von IMMOFINANZ AG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf BUWOG AG übertragen und zwar gegen Gewährung von Aktien an der BUWOG AG an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Basierend darauf wurde der Buchwert der Beteiligung GENA SECHS Immobilienholding GmbH i.H.v. EUR 891.298.291,44 als Abgang dargestellt.



Als Gegenleistung für die Übertragung des Spaltungsvermögens auf die BUWOG AG erhalten die Aktionäre der IMMOFINANZ AG entsprechend ihrer Beteiligung an der IMMOFINANZ AG verhältnismäßig pro 20 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ AG eine auf Inhaber lautende Stückaktie der BUWOG AG mit Wirksamkeit ab Eintragung der Spaltung in das Firmenbuch zugeteilt. Hinsichtlich der seitens IMMOFINANZ AG gehaltenen eigenen Anteile wurden entsprechend der anteiligen Verkehrswerte Anschaffungskosten von EUR 19.569.168,35 von den eigenen Anteilen auf die Beteiligung BUWOG AG umgebucht. Die Beteiligung BUWOG AG wurde aufgrund des Beteiligungsverhältnisses von 49% in der IMMOFINANZ Group von den Anteilen an verbundenen Unternehmen zu den Beteiligungen umgegliedert.

Die IMMOFINANZ Group hält folgende Anteile an der BUWOG AG:

Aktienhaltende Gesellschaft	Stück	Anteil in%
IMMOFINANZ AG	45.392.560	45,57%
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	3.418.048	3,43%
IMMOFINANZ Group	48.810.608	49,00%

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2014 Anteile an BUWOG AG i.H.v. EUR 701.317.201,66 (VJ: TEUR 0) im Anlagevermögen.

Entherrschungsvertrag

Um die Selbständigkeit und Unabhängigkeit der BUWOG Gruppe dauerhaft sicherzustellen, haben die IMMOFINANZ AG und die BUWOG AG einen Entherrschungsvertrag abgeschlossen, der die von der IMMOFINANZ Group gehaltenen Anteile an der BUWOG AG mit vertraglichen Stimmrechtsbeschränkungen belegt. Der Entherrschungsvertrag limitiert

die Anzahl der seitens der IMMOFINANZ AG zu bestellenden Aufsichtsratsmitglieder, sodass auch bei sich ändernden Größen des Aufsichtsrats durch die seitens der IMMOFINANZ AG bestellten Aufsichtsratsmitglieder keine Mehrheitsentscheidungen herbeigeführt werden können. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der BUWOG AG aus fünf Mitgliedern; seitens der IMMOFINANZ AG wurden Dr. Eduard Zehetner und Mag. Vitus Eckert zu Aufsichtsräten bestellt. Weiters ist die IMMOFINANZ AG verpflichtet, ihr Stimmrecht in der Hauptversammlung der BUWOG AG u.a. dann nicht auszuüben, wenn Beschlüsse über die Entlastung des Vorstands oder anderer Aufsichtsratsmitglieder, über die Abberufung eines anderen Aufsichtsratsmitglieds oder über etwaige Fragen der Geschäftsführung, die von Vorstand oder Aufsichtsrat der Hauptversammlung zur Entscheidung vorgelegt wurden, zu treffen sind. Der Entherrschungsvertrag ist sowohl seitens der IMMOFINANZ AG als auch der BUWOG AG nur aus wichtigem Grund kündbar. Die Laufzeit des Entherrschungsvertrags endet am 29. April 2020; widerspricht die IMMOFINANZ AG nicht, so verlängert sich die Laufzeit des Entherrschungsvertrags automatisch. Die Einhaltung des Entherrschungsvertrags kann durch Aktionäre der BUWOG AG, die alleine oder gemeinschaftlich 5% des Grundkapitals repräsentieren, sowie durch jedes Vorstandsmitglied der BUWOG AG erwirkt werden.

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** beinhalten im Wesentlichen Anteile an der Wiener Börse i.H.v. EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001) sowie Genussrechtsanteile an der RentCon Handels- u. Leasing GmbH i.H.v. EUR 7.078.334,05 (VJ: TEUR 7.078).

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2014 **Eigene Anteile** i.H.v. EUR 118.160.888,74 (VJ: TEUR 172.645) im Anlagevermögen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Wert der Eigenen Anteile, bewertet zum Börsenkurs zum 30. April 2014, TEUR 118.996. Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden 11.289.521 Stück mit einem Buchwert von EUR 34.914.794,95 an IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH verkauft. Im Zuge des BUWOG Spin-offs wurden Anschaffungskosten von EUR 19.569.168,35 auf die Beteiligung an der BUWOG AG übertragen.

Die IMMOFINANZ AG hält zum 30. April 2014 44.534.312 Stück eigene Aktien. IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zu diesem Zeitpunkt insgesamt 68.360.950 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden sechs Stück Aktien gehalten. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2014 knapp unter 10% (VJ: 10%) des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 5. Oktober 2012 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse, als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 5. Oktober 2012 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Seit Jänner 2013 werden von IMMOFINANZ AG 44.534.312 Stück eigener Aktien mit einem Buchwert von EUR 118.160.888,74 und von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochter der IMMOFINANZ AG, 57.071.429 Stück Aktien an der IMMOFINANZ AG mit einem Buchwert von EUR 134.572.488,10 zur Besicherung einer Finanzierung verwendet. Siehe auch die Erläuterungen unter den Verbindlichkeiten.

Gemäß § 240 Abs. 3 UGB setzt sich der Bestand an Aktien der Gesellschaft, die sie oder ein in Mehrheitsbesitz der Gesellschaft stehendes Unternehmen hält, wie folgt dar:

Datum Erwerb	Aktienanzahl	Besitzgesellschaft	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2014 in EUR	Anteiliger Betrag Grundkapital 30. April 2014 in %	Kaufpreis in EUR
Aug. 2010	55.005.409	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Closing der Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG-Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	4,87	151.264.874,75
Sep. 2010	2.066.020	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Abwicklung Bankgeschäft Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,18	5.594.782,16
Dez. 2010	6	Aviso Zeta AG	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0	16,85
Nov. 2010–Mär. 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,19	145.755.598,51
Okt. 2012	-11.526.415	IMMOFINANZ AG	Einzug eigene Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 Satz 3 AktG)	-11.966.532,08	-1,02	-35.472.189,92
Okt. 2012–Feb. 2013	20.000.000	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2012–2013 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,77	62.361.443,45
Aug. 2013	-11.289.521	IMMOFINANZ AG	Verkauf an IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	-34.914.794,95	-1,02	-35.449.095,94
Aug. 2013	11.289.521	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Kauf von IMMOFINANZ AG	34.914.794,95	1,02	35.449.095,94
Gesamt	112.895.268			117.205.987,01	10	329.504.525,80
Davon Besicherung für Finanzierung						
Jän. 2013	-44.534.312	IMMOFINANZ AG	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-46.234.781,01	-3,94	
Jän. 2013	-57.071.429	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-59.250.607,08	-5,06	
	-101.605.741		Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-105.485.388,09	-9	

Betreffend die Besicherung für Finanzierung durch eigene Aktien verweisen wir auf die Angaben zu den Verbindlichkeiten.

Umlaufvermögen

Forderungen

Die Zusammensetzung der Forderungen nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Forderungsspiegel:

Werte in EUR	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	265	265	0	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	415.258.534,05	240.587.910,81	174.670.623,24	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.214.638,81	3.214.638,81	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.816.039,12	11.816.039,12	0	0
Summe	430.289.476,98	255.618.853,74	174.670.623,24	0
Werte in EUR	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	237.274,59	237.274,59	0	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	680.988.387,16	513.692.954,96	167.295.432,20	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.758.923,59	11.758.923,59	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.044.132,35	9.044.132,35	0	0
Summe	702.028.717,69	534.733.285,49	167.295.432,20	0

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 Gläubigers eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Forderungen aus Leistungen i.H.v. EUR 45.653.898,44 (VJ: TEUR 53.432) sowie Forderungen im Zusammenhang mit der Zinsenabgrenzung für die Genussrechte an der RentCon Handels- und Leasing GmbH i.H.v. EUR 0,00 (VJ: TEUR 363). Weiters beinhalten die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sonstige Forderungen i.H.v. EUR 38.074.274,55 (VJ: TEUR 27.588), Dividendenforderungen i.H.v. EUR 0,00 (VJ: TEUR 240.014) sowie Forderungen aus Darlehen i.H.v. EUR 406.441.651,27 (VJ: TEUR 432.298), die mit EUR 74.911.290,21 (VJ: TEUR 72.707) wertberichtigt sind. 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 i.H.v. EUR 13.780.041,94 (VJ: TEUR 16.864) vornehmen können. Diese Zuschreibungen hätten zu einer ertragsteuerlichen Belastung geführt und da steuerlich keine Zuschreibungspflicht vorliegt, wurde diese unterlassen.

Die sonstigen Forderungen enthalten im Wesentlichen eine Forderung gegenüber dem Finanzamt i.H.v. EUR 6.450.363,14 (VJ: TEUR 6.548).

Sonstige Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 224 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 22.400.000,00 (VJ: TEUR 22.400) und 1.562.000 Stück Wandelanleihen 2018 mit einem Nominale von EUR 6.435.440,00 (VJ: TEUR 6.435). Im Jänner 2014 wurde die Wandelanleihe 2014 getilgt. Somit wurde der Rückkauf von 962 Stück Wandelanleihe 2014 mit einem Nominale von EUR 96.200.000,00 (VJ: TEUR 96.200) ebenso getilgt.

Die BUWOG AG hat im Vorfeld des Spin-offs am 25. April 2014 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 7. März 2014 eine 3,5% Wandelanleihe im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 25. April 2019 emittiert. Die Wandelanleihe wurde auf der Basis des Übernahmevertrags vom 25. April 2014 zur Gänze von der IMMOFINANZ AG gezeichnet und wird im Konzernabschluss der IMMOFINANZ Group ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gemäß den Emissionsbedingungen wurde der anfängliche Wandlungspreis mit EUR 18,93 festgesetzt; entsprechend einer Prämie von 40% auf den arithmetischen Durchschnitt der XETRA-Schlusskurse der Aktie der BUWOG AG an den ersten fünf Handelstagen (28. April 2014 bis 5. Mai 2014). Das Wandlungsrecht kann im Wandlungszeitraum vom 29. Jänner 2015 bis zum 25. April 2019 ausgeübt werden.

Zur Bedienung der Wandlungsrechte besteht bedingtes Kapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. März 2014.

Die BUWOG AG ist im Zeitraum bis zum 27. Jänner 2015 berechtigt, die gesamte Wandelanleihe mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zu kündigen und zu 101% des Nominalwerts zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

Alternativ ist BUWOG AG auch nach drei Jahren ab Notierungsaufnahme der Aktien der BUWOG AG berechtigt, die gesamte WA 2019 mit Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen, aber nicht mehr als 90 Tagen zu kündigen und zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen, wenn der volumengewichtete durchschnittliche tägliche Aktienkurs an mindestens 20 Handelstagen innerhalb eines Zeitraums von mindestens 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen mindestens 130% des jeweils geltenden Wandlungspreises beträgt.

Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft im Wesentlichen Guthaben bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, der RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG, Wien, der ERSTE GROUP BANK AG, Wien, der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Wien, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien, Wien, sowie der Liechtensteiner Landesbank (Österreich) AG, Wien.

Rechnungsabgrenzungsposten

Dieser Posten umfasst im Geschäftsjahr zahlungswirksame Aufwendungen, die das Folgejahr betreffen, wie Finanzmarktaufsicht, Versicherungen, Flüge, Wartung und Lizenzen.

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 1.172.059.877,28 (VJ: TEUR 1.172.060) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 30. April 2014	Grundkapital EUR 30. April 2014	Stück 30. April 2013	Grundkapital EUR 30. April 2013
Inhaberaktien	1.128.952.687	1.172.059.877,28	1.128.952.687	1.172.059.877,28
Summe	1.128.952.687	1.172.059.877,28	1.128.952.687	1.172.059.877,28

Das Eigenkapital zum 30. April 2014 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	30. April 2014	30. April 2013
Grundkapital	1.172.059.877,28	1.172.059.877,28
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	3.126.481.365,31	4.017.779.656,75
Gewinnrücklagen		
1) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	29.330.271,19	117.536.790,24
2) Rücklage für eigene Anteile	118.160.888,74	172.644.852,04
Bilanzgewinn	0	173.205.563,71
Eigenkapital	4.446.032.402,52	5.653.226.740,02

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 und eine Rücklage für eigene Aktien gem. § 225 Abs. 5 UGB sowie eine freie Gewinnrücklage. Die Veränderung der gebundenen Kapitalrücklagen beruht auf der Auflösung der Kapitalrücklage zur Abdeckung des Spaltungsverlusts aus dem im Geschäftsjahr durchgeführten Börsengang in Form eines Spin-offs der Beteiligung BUWOG AG, siehe Erläuterungen im Anlagevermögen.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen (EUR 277.586,87, VJ: TEUR 239) wurde versicherungsmathematisch mit einem Rechenzinssatz von 3% (VJ: 3,5%) und einem Pensionseintrittsalter von 60 Jahren für Männer ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern i.H.v. EUR 19,2 Mio (VJ: EUR 1,5 Mio.), Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen i.H.v. EUR 4,0 Mio (VJ: EUR 2,3 Mio), Schätzugutachten i.H.v. EUR 0,9 Mio (VJ: EUR 1 Mio), Personal von EUR 6,7 Mio (VJ: EUR 6 Mio) sowie Derivate i.H.v. EUR 7,8 Mio (VJ: TEUR 90).

Verbindlichkeiten

Die IMMOFINANZ AG hat zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe im Nominale von insgesamt EUR 643,8 Mio. aushaftend.

Wandelanleihe 2007–2014, ISIN XS0283649977 (WA 2014)

IMMOFINANZ AG hat am 19. Jänner 2007 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 28. September 2006 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 20. Jänner 2014 emittiert (ISIN XS0283649977). Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WA 2014 besteht bedingtes Kapital (§ 159 AktG) gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2006, 27. September 2007 und 2. Oktober 2009.

Der Wandlungszeitraum der Inhaber der Wandelanleihen 2014 ist per 9. Jänner 2014 ausgelaufen und das zum 30. April 2013 aushaftende Nominale von EUR 25,7 Mio. wurde am 20. Jänner 2014 fristgerecht getilgt.

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden keine Wandlungen vorgenommen.

Wandelanleihe 2007–2017, ISIN XS0332046043 (WA 2017)

IMMOFINANZ AG hat am 19. November 2007 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. September 2007 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 19. November 2017 emittiert (ISIN XS0332046043). Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WA 2017 besteht bedingtes Kapital (§ 159 AktG) gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2006, 27. September 2007 und 2. Oktober 2009. Gemäß den Emissionsbedingungen war jeder Inhaber der WA 2017 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 19. November 2012 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Insgesamt wurden WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 144,3 Mio. zur Rückzahlung gekündigt und von der IMMOFINANZ AG getilgt.

Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten WA 2017 ist noch ein Nominale von EUR 35,1 Mio. aushaftend. Diese wird am 19. November 2017 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen oder die zweite Kündigungsmöglichkeit für vorzeitige Rückzahlung in Anspruch genommen wird.

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio. Die WA 2017 ist zum 30. April 2014 im Gesamtnominale von EUR 35,1 Mio. (2012/13: EUR 35,1 Mio.) aushaftend. Die Wandelanleihen, welche von der IMMOFINANZ gehalten werden, wurden von dem aushaftenden Nominale in Abzug gebracht.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden die Wandlungsrechte aus der WA 2017 gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung (1 BUWOG-Aktie für 20 IMMOFINANZ-Aktien) angepasst und zusätzlich anteilige Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Der am Anpassungstichtag (25. April 2014) geltende Wandlungspreis von EUR 7,97 (zuletzt angepasst am 2. Oktober 2013 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2012/13) bezieht sich entsprechend der Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Wandlung auszugebenden IMMOFINANZ-Aktien sowie BUWOG-Aktien und unterliegt den Anpassungen gemäß Emissionsbedingungen. Auf Grundlage der angepassten Wandlungsrechte berechtigt die ausstehende WA 2017 derzeit zur Wandlung in insgesamt 4.404.015 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 220.200 Aktien der BUWOG AG.

Wandelanleihe 2011–2018, ISIN XS0592528870 (WA 2018)

Am 8. März 2011 hat IMMOFINANZ AG auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung vom 27. September 2007 (Emission von Wandelanleihen) und vom 28. September 2010 (Veräußerung eigener Aktien) 125.029.692 Stück Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 515,1 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 8. März 2018 emittiert (ISIN XS0592528870). Gemäß den Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der WA 2018 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 8. März 2016 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG hat mit Beschluss vom 28. September 2011 die Ausgabe der WA 2018 und die Ausstattung dieser Wandelanleihe mit anfänglichen Wandlungsrechten in bis zu 104.421.677 Stück neue (junge) auf den Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft sowie die Emissionsbedingungen der WA 2018 gemäß § 174 AktG genehmigt.

Zur Bedienung von Umtauschrechten aus der WA 2018 wurde in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2011 eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 132,2 Mio. beschlossen.

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio. Zum 30. April 2014 ist die WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 508,7 Mio. (2012/13: EUR 508,7 Mio.) ausstehend. Die Wandelanleihen, welche von der IMMOFINANZ gehalten werden, wurden von dem aushaftenden Nominale in Abzug gebracht.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden die Wandlungsrechte aus der WA 2018 gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung (1 BUWOG-Aktie für 20 IMMOFINANZ-Aktien) angepasst und zusätzlich anteilige Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Der am Anpassungstichtag (25. April 2014) geltende Wandlungspreis von EUR 3,56 (zuletzt angepasst am 2. Oktober 2013 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2012/13) bezieht sich entsprechend der Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Wandlung auszugebenden IMMOFINANZ-Aktien sowie BUWOG-Aktien und unterliegt den Anpassungen gemäß Emissionsbedingungen. Auf Grundlage der angepassten Wandlungsrechte berechtigt die ausstehende WA 2018 derzeit zur Wandlung in insgesamt 142.888.904 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 7.144.445 Aktien der BUWOG AG.

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

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

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeit ergibt sich aus folgendem Verbindlichkeitspiegel:

Werte in EUR	30. April 2014	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	690.713.812,59	75.593.854,67	615.119.957,92	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.295.988,08	150.779.091,18	2.600.000,00	32.916.896,90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.954.507,84	4.954.507,84	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	885.571.333,23	665.057.504,86	220.513.828,37	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	261.731.002,15	261.731.002,15	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.496.438,92	1.496.438,92	0	0
Summe	2.030.763.082,81	1.159.612.399,62	838.233.786,29	32.916.896,90

Werte in EUR	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	811.724.964,33	130.602.205,09	681.122.759,24	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.526.093,39	609.188,21	152.200.000,00	33.716.905,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.064.971,64	3.064.971,64	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.087.229.061,49	909.946.202,53	177.282.858,96	0
Sonstige Verbindlichkeiten	984.916,57	984.916,57	0	0
Summe	2.089.530.007,42	1.045.207.484,04	1.010.605.618,20	33.716.905,18

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen.

Finanzierung mit eigenen Aktien

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 5. Oktober 2012 zur Veräußerung eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1b AktG und zum Rückerwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1Z 8 und Abs. 1b AktG hat die IMMOFINANZ AG am 10. Jänner 2013 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an finanzierende Kreditinstitute veräußert und übertragen und dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150,0 Mio. für eine Laufzeit von bis zu drei Jahren erhalten. Der anteilige Betrag dieser 101.605.741 Stück Aktien am Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 105.485.388,09, entsprechend 9,00% des Grundkapitals zum 30. April 2014.

In diesem Zusammenhang wurden auch die von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) gehaltenen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien im Jänner 2013 an IMMOFINANZ AG gegen anteilige Gewährung der Finanzierungsvaluta veräußert und zwischen der IMMOFINANZ AG und der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Wesentlichen die gleichen Bedingungen für Veräußerung, Finanzierung und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien vereinbart wie im Vertragsverhältnis zwischen der IMMOFINANZ AG und den finanzierenden Kreditinstituten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, während der Laufzeit die 101.605.741 Stück Aktien gegen Rückführung der Finanzierungen (EUR 150,0 Mio.) rückzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist die Gesellschaft zum Rückerwerb der Aktien gegen Tilgung der Finanzierungen verpflichtet. Die von der Gesellschaft während der Laufzeit zu leistenden Zinsen sind an den EURIBOR gekoppelt. Während der Laufzeit von der Gesellschaft ausgeschüttete Dividenden werden an die Gesellschaft rückgeführt. Der vereinbarte Rückerwerbspreis für die Aktien entspricht dem Verkaufspreis, sodass Kursrisiko und -chance der Aktien bei der Gesellschaft verbleiben. Aufgrund des bereits vereinbarten Rechts der IMMOFINANZ AG zum Rückerwerb der 101.605.741 Stück Aktien während der Laufzeit bzw. der Verpflichtung zum Rückerwerb am

Ende der Laufzeit werden die 101.605.741 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien ausgewiesen und der Finanzierungsbetrag i.H.v. EUR 150,0 Mio. als Verbindlichkeit.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe wurden den finanzierenden Kreditinstituten für die 101.605.741 Stück IMMOFINANZ-Aktien gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung (1 : 20) 5.080.287 Stück BUWOG-Aktien zugeteilt. Die Bedingungen der Finanzierungsgeschäfte wurden dahingehend angepasst, dass diese BUWOG-Aktien – zusätzlich zu den IMMOFINANZ-Aktien – in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen werden und bei Rückführung der Finanzierungen und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien durch IMMOFINANZ AG auch diese BUWOG-Aktien erworben werden. Die Höhe des bei Rückführung von IMMOFINANZ AG zu leistenden Kaufpreises (entsprechend dem Verkaufspreis) änderte sich nicht und gilt für IMMOFINANZ-Aktien und BUWOG-Aktien. Die Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH wurden ebenfalls entsprechend angepasst.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 380.604.444,79 (VJ: TEUR 568.110) sowie sonstige Verbindlichkeiten i.H.v. EUR 504.655.300,04 (VJ: TEUR 515.066), welche sich auf einen noch nicht bezahlten Großmutterzuschuss gegenüber der IMMOEAST Beteiligungs GmbH beziehen.

Die Position **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, beinhaltet im Wesentlichen die Stundung der Wandelschuldverschreibung 2019 an die BUWOG AG i.H.v. EUR 260.149.589,04 (VJ: TEUR 0).

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 eine Wandelschuldverschreibung über EUR 260,0 Mio. zu 3,5% Nominalzins mit Fälligkeit 2019 emittiert. Die Schuldverschreibung wurde zur Gänze von IMMOFINANZ Group gezeichnet. Der Emissionserlös dient der BUWOG Gruppe zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m². Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zinsvereinbarung ist marktüblich. Die Stundungsvereinbarung endete im Juni 2014.

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.

Der aushaftende Kreditbetrag gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen, für den die IMMOFINANZ AG in Zusammenhang mit dem Revolving Credit Facility die Haftung übernommen hat, wurde am 15. Mai 2013 getilgt. Dadurch erlosch die Haftung i.H.v. EUR 173.493.975,90.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten i.H.v. EUR 84.524.508,46 (VJ: TEUR 249.723) und eine Garantie für Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, zugunsten der Berlin Hyp AG i.H.v. EUR 200.000.000,00 (VJ: TEUR 0). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Lieferanten von EUR 106.000,00 (VJ: TEUR 0) übernommen.

Finanzinstrumente

Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos hat die Gesellschaft Verträge über folgende derivative Finanzinstrumente abgeschlossen:

Art	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	Net Present Value 30. April 2014
Swap	Deutsche Bank AG	EUR	162.323.878,48	31. Juli 2013–6. Okt. 2016	-6.789.840,00
Swap	Deutsche Bank AG	EUR	39.998.760,12	31. Juli 2013–6. Okt. 2016	-961.745,00
In den sonstigen Rückstellungen erfasst					-7.751.585,00

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (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 2013/14 wurde eine Erlösabgrenzung für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG i.H.v. EUR 41.262.379,70 (VJ: TEUR 48.642) gebildet, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen neben den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen i.H.v. EUR 1.654.556,08 (VJ: TEUR 661), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 10.123.563,30 (VJ: TEUR 1.102), Erträge aus Weiterverrechnungen EUR 854.290,65 (VJ: TEUR 1.592) sowie Kursgewinne i.H.v. EUR 345.477,26 (VJ: TEUR 900).

Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr 2013/14 EUR 27.888.056,15 (VJ: TEUR 28.805).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen i.H.v. EUR 2.792.594,53 (VJ: TEUR 4.675) vorgenommen.

Die weiteren wesentlichen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Aufwendungen für Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten i.H.v. EUR 13.736.923,13 (VJ: TEUR 6.912), Aufwendungen für Schätzgutachten i.H.v. EUR 1.563.925,84 (VJ: TEUR 1.327), Buchführungskosten i.H.v. EUR 861.692,75 (VJ: TEUR 1.136), Miet- und Leasingaufwand i.H.v. EUR 2.373.443,79 (VJ: TEUR 2.297) sowie Fahrt- und Reisespesen i.H.v. EUR 1.913.875,42 (VJ: TEUR 2.490).

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im laufenden Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2012/13 EUR 300.300,00 (VJ: TEUR 300) ausbezahlt.

Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen wird eine Dividende der Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH i.H.v. EUR 50.000.000,00 (VJ: TEUR 80.000) sowie die Dividende 2012 und 2013 der EHL Immobilien GmbH i.H.v. EUR 3.743.281,20 (VJ: TEUR 1.111) gezeigt.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Treuhanddarlehen der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH i.H.v. EUR 2.345.659,97 (VJ: TEUR 3.928) sowie Zinsen aus Konzernforderungen i.H.v. EUR 13.731.876,81 (VJ: TEUR 14.299).

Aufwendungen aus Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von Anteilen an IMBEA IMMOCAP Beteiligungsgesellschaft mbH i.H.v. EUR 174.890.909,49 (VJ: TEUR 14.881) vorgenommen, siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Treuhanddarlehen der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH i.H.v. EUR 164.488,87 (VJ: TEUR 169), Zinsen aus Konzernforderungen i.H.v. EUR 27.647.782,82 (VJ: TEUR 29.571) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen i.H.v. EUR 32.102.216,48 (VJ: TEUR 35.366) enthalten.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	2013/14	2012/13
Körperschaftsteuer	-321.812,50	-434.437,50
Körperschaftsteuer Gutschrift Vorjahre	0,00	207.720,23
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	0,00	10.178,00
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-9.039.016,80	-1.870.590,03
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	36.492.224,12	13.700.226,97
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	0,00	564.272,89
Latenter Steueraufwand	-9.513.282,81	0,00
Bildungsprämie	953,34	1.442,51
Summe	17.619.065,35	12.178.813,07

Im Steuerertrag des laufenden Geschäftsjahres sind aperiodische Effekte i.H.v. EUR -9.039.016,80 enthalten, die aus den nunmehr vorliegenden Körperschaftsteuerbescheiden der Gruppenmitglieder der Jahre 2008 bis 2012 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 2013/14 nicht Gebrauch gemacht.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 30. April 2014 beträgt TEUR 303 (VJ: TEUR 1.028).

Die Gesellschaft hat im Wirtschaftsjahr 2013/14 eine Rückstellung für den Schlussergebn ausgleich für an die steuerliche Unternehmensgruppe (Gruppenträger: IMMOFINANZ AG) zugewiesene Verlustüberhänge von BUWOG Gesellschaften gebildet.

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 i.S.d. § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlusts eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

Im Berichtszeitraum wurde eine Rückstellung i.H.v. EUR 9.513.282,81 für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe gebildet.

Weiters wurde die Rückstellung i.H.v. EUR 7,88 Mio für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe nicht gebildet, da die IMMOFINANZ daraus keine zukünftigen Steuerbelastungen erwartet.

In den Vorjahren hatte das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlusts des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein KöSt.-Satz von 12,5% angewandt wurde.

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 Z 8b UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

Risikomanagement

Als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler ist die IMMOFINANZ Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit permanentem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Betreffend IKS verweisen wir auf die Erläuterungen im Lagebericht.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind unternehmensstrategische, finanzielle sowie markt- und immobilien spezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Finanzielles Risikomanagement

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen und diesen Risiken zurechenbaren Werten. Ausfallrisiken werden durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies regelmäßig Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien sind dies regelmäßig Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenausfallrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich 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 Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien („interest coverage ratio“ bzw. „debt service coverage ratio“) und ihre Marktwerte („Loan-to-value ratio“) berücksichtigt werden.

Um Kostenüberschreitungen und einen damit verbundenen überhöhten Liquiditätsabfluss zu vermeiden, führt die IMMOFINANZ Group bei Entwicklungsprojekten und Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzmäßiger und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursänderungen die Bewertungsergebnisse beeinflussen und zum anderen können diese die Vermögenslage der Unternehmen beeinflussen.

Dem Risiko der Wertminderung von Bankguthaben und Barbeständen in Fremdwährung wird durch ehestmögliche Konvertierung in Euro begegnet.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, die die IMMOFINANZ Group zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 wird nicht angewendet.

Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilienteilmärkte ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

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

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

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Im Rahmen von kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Derivatebewertung Verwendung findet, 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.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ Group ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Mittelfristig wird ein ausgeglichenes Eigen-/Fremdkapitalverhältnis respektive ein LTV- („loan-to-value“) Verhältnis von 50,00% angestrebt.

Das Unternehmen unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013/14 fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement der IMMOFINANZ Group statt.

Rechtsstreitigkeiten

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

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen 10 und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG – großteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2014 wurden 810 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 888 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 253,0 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten mehr oder weniger umfangreiche Beweisaufnahmen. In 64 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In 13 weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In einem Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Die IMMOFINANZ AG hat gegen dieses Urteil berufen. Die Entscheidung des Oberlandes-

gerichts Wien (OLG Wien) wird in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 138 Verfahren beendet (39 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 74 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 6 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2014 eingebrachten 888 Klagen die bisher beendeten 138 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2014:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	331	24,4
IMBEA	55	7,1
IFAG und IMBEA	364	217,4
Gesamt	750	248,9

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

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2014 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 397 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 54 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündigungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	397	40,6
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32,3
Gesamt	626	72,9

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

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG

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

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei in diesem Verfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA i.H.v. rund EUR 7,0 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag i.H.v. rund EUR 4,0 Mio. zugesprochen. Derzeit ist das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden beim Obersten Gerichtshof anhängig, eine Entscheidung wird für Herbst 2014 erwartet.

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

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10,0 Mio. Schadenersatz ein. Dieses Verfahren befindet sich noch im Anfangsstadium.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Nach einem Richterwechsel wird das Verfahren im Herbst 2014 fortgesetzt.

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

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten betreffend die Grundeigentumsverhältnisse auftreten.

Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen verweisen wir auf die Haftungsverhältnisse im Anhang.

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss / -fehlbetrag
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	30. April 2013	100%	4.579.601.647,01 EUR	-27.496.283,53 EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30. April 2013	100%	200.814.281,15 EUR	10.449.222,13 EUR
BUWOG AG, Wien	30. April 2013	45,57%	-6.085,79 EUR	-3.621,74 EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dez. 2013	49%	2.442.969,21 EUR	2.321.969,21 EUR

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

	Stand 30. April 2014	Stand 30. April 2013
Angestellte	266	271
Gesamt	266	271

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	30. April 2014 EUR	30. April 2013 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres	2.334.165,62	2.355
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	6.818.395,35	7.012

Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Dr. Eduard Zehetner (Vorsitzender)
Mag. Daniel Riedl FRICS (bis 25. April 2014)
Mag. Birgit Noggler
Mag. Dietmar Reindl (seit 1. Mai 2014)

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2013/14 Vergütungen i.H.v. EUR 3,9 Mio. (2012/13: EUR 4,7 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse i.H.v. TEUR 59,3 (2012/13: TEUR 117,2) sowie Pensionskassenbeiträge i.H.v. TEUR 149,2 (2012/13: TEUR 188,5) geleistet. Dargestellt werden die ausbezahlten Bezüge, die tatsächliche Höhe der variablen Bezüge für das Geschäftsjahr 2013/14 wird erst nach Erstellung des Abschlusses feststehen.

Des Weiteren wurden im Mai 2012 jenen drei Vorstandsmitgliedern, die in der Sanierungsphase von 2008 bis 2011 tätig waren und noch immer dem Unternehmen angehörten, Sanierungsprämien im Gesamtbetrag von EUR 3,0 Mio. zuerkannt. Die IMMOFINANZ Group wurde aus der existenzbedrohenden Krise im Geschäftsjahr 2008/09 herausgeführt und das Eigenkapital und der NAV erheblich gesteigert. Es wurden Dividendenzahlungen möglich.

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender (seit 2. Oktober 2013)

(Dr. Michael Knap – Stellvertreter des Vorsitzenden bis 2. Oktober 2013)

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 2. Oktober 2013)

(Dr. Rudolf Fries – Mitglied bis 2. Oktober 2013)

Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler (Mitglied seit 2. Oktober 2013 bis 30. Jänner 2014)

(Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler – Vorsitzender bis 2. Oktober 2013)

Mag. Vitus Eckert (bis 25. April 2014)

Nick J. M. van Ommen, MBA FRICS

Mag. Klaus Hübner (bis 25. April 2014)

Mag. Christian Böhm

Dipl.-Ing. Siegfried Burger-Schattauer (vom Betriebsrat delegiert seit 2. Oktober 2013 bis 25. April 2014)

Mag. Mark Anthony Held (vom Betriebsrat delegiert seit 2. Oktober 2013)

Nikolaus Obermair, Akad.BO (vom Betriebsrat delegiert seit 2. Oktober 2013)

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair (vom Betriebsrat delegiert seit 2. Oktober 2013 bis 30. Jänner 2014)

Prokuristen

Dipl.-Kfm. Jost-Alexander Gehrhardt (seit 12. Mai 2014)

Mag. Harald Heinzl (seit 12. Mai 2014)

Mag. Gerold Hellmich (seit 21. August 2013)

Wolfgang Idl

Mag. Josef Mayer

Mag. Alfons Mähr (seit 17. Jänner 2013 bis 31. August 2013)

Mag. Dietmar Reindl (seit 17. Jänner 2013 bis 30. April 2014)

Dipl.Wirt. Inf. (DH) Mario Josef Schmalzl

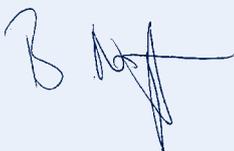
Mag. Andrea Sperling-Koch (seit 12. Mai 2014)

Dipl.Wirt.-Ing. Andreas Thamm (seit 12. Mai 2014)

Martina Wimmer

Wien, 1. August 2014

Der Vorstand



Mag. Birgit Nogglner
CFO



Dr. Eduard Zehetner
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				
	Stand 1. Mai 2013	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 30. April 2014
1. Markenrechte und Software	1.108.776,70	300.100,53	30.399,05	0,00	1.378.478,18
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.108.776,70	300.100,53	30.399,05	0,00	1.378.478,18
1. Bauten auf fremden Grund	1.762.050,50	0,00	0,00	0,00	1.762.050,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.238.232,66	307.813,30	25.028,43	0,00	1.521.017,53
Sachanlagen	3.000.283,16	307.813,30	25.028,43	0,00	3.283.068,03
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.022.158.118,58	81.531.887,19	891.312.392,25 ¹	-681.748.033,31	5.530.629.580,21
2. Beteiligungen	850.000,00	0,00	0,00	701.317.201,66	702.167.201,66
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31	0,00	0,00	0,00	8.129.033,31
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	7.078.334,05	0,00	0,00	0,00	7.078.334,05
4. Eigene Anteile	172.644.852,04	0,00	34.914.794,95	-19.569.168,35	118.160.888,74
Finanzanlagen	7.203.782.003,93	81.531.887,19	926.227.187,20	0,00	6.359.086.703,92
Summe Anlagevermögen	7.207.891.063,79	82.139.801,02	926.282.614,68	0,00	6.363.748.250,13

Werte in EUR	Abschreibung	Buchwert		Abschreibung	Zuschreibungen
	Kumuliert	30. April 2014	30. April 2013	Laufendes Jahr	Laufendes Jahr
1. Markenrechte und Software	686.708,59	691.769,59	711.395,80	309.349,94	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	686.708,59	691.769,59	711.395,80	309.349,94	0,00
1. Bauten auf fremden Grund	509.003,49	1.253.047,01	1.434.210,41	181.163,40	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	882.876,09	638.141,44	673.270,56	323.907,87	0,00
Sachanlagen	1.391.879,58	1.891.188,45	2.107.480,97	505.071,27	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	556.974.288,58	4.973.655.291,63	6.640.074.739,49	174.890.909,49	0,00
2. Beteiligungen	0,00	702.167.201,66	850.000,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	8.129.033,31	8.129.033,31	0,00	0,00
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	7.078.334,05	7.078.334,05	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	0,00	118.160.888,74	172.644.852,04	0,00	0,00
Finanzanlagen	556.974.288,58	5.802.112.415,34	6.821.698.624,84	174.890.909,49	0,00
Summe Anlagevermögen	559.052.876,75	5.804.695.373,38	6.824.517.501,61	175.705.330,70	0,00

¹ Abgang iZm Spin-off

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013/14

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11. Die IMMOFINANZ AG (in der Folge IMMOFINANZ) ist das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns, auch IMMOFINANZ Group genannt. Die Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Die IMMOFINANZ notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 30. April 2014 waren 1.128.952.687 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 2,672 am Ende des Geschäftsjahres 2013/14 rund EUR 3,02 Mrd. Zum 30. April 2014 wurden 5,8% der IMMOFINANZ-Aktien von der FRIES Familien-Privatstiftung und der Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung sowie von den Ehegatten Rudolf und Anna Fries und in enger Beziehung stehenden Personen (alle zusammen „Fries-Gruppe“) gehalten. JPMorgan Chase & Co hat gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen 6,12% der IMMOFINANZ-Aktien gehalten. Die restlichen 88,08% der Aktien befanden sich im Streubesitz von privaten und institutionellen Anlegern.

B. Tätigkeit

**Die IMMOFINANZ Group –
ein ertragreiches, stabiles und risikooptimiertes Immobilienunternehmen**

Immobilienmaschine mit Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette

Wer wir sind

Die IMMOFINANZ Group ist ein an der Wiener und Warschauer Börse notierter Immobilieninvestor und -entwickler. Wir haben seit unserer Gründung im Jahr 1990 ein hochwertiges Immobilienportfolio mit derzeit 363 Bestandsobjekten und einem Buchwert von rund EUR 6,3 Mrd. aufgebaut. Insgesamt verwalten wir aktuell eine vermietbare Fläche von 3.825.325 m² und generieren eine Rendite von 7,9% bei einer Auslastung von rund 85,0%.

Wo wir uns engagieren

Wir erwirtschaften mit erstklassigen Immobilien nachhaltige Erträge für unsere Investoren. Dabei konzentrieren wir unsere Aktivitäten in den Assetklassen Einzelhandel, Büro und Logistik. Unser geografischer Fokus liegt auf den acht Kernländern Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, der Slowakei, Rumänien, Ungarn und Russland.

Woran wir täglich arbeiten

Als **Immobilienmaschine** konzentrieren wir uns auf die Verzahnung unserer drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiumlagen (Development), die professionelle Bewirtschaftung der Objekte (Asset Management) und zyklusoptimierte Verkäufe (Trade). Unser aktives und dezentrales Asset Management sorgt für eine Steigerung der Mieterträge und gleichzeitig für die Reduktion von Leerständen. Die aus unseren Verkäufen erwirtschafteten liquiden Mittel reinvestieren wir in neue Entwicklungsprojekte. Unser Ziel ist, mit einem klar definierten, standardisierten und „industrialisierten“ Prozess mehr Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu generieren, das erreichte Verkaufstempo beizubehalten, um damit unser Portfolio modern und attraktiv zu gestalten und einen hohen Cashflow für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Warum wir auf CEE setzen

Nach dem Spin-off der BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 hat sich unsere geografische Ausrichtung noch stärker nach Osteuropa verschoben, zugleich haben wir unser Profil als führender Spezialist für Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Zentral- und Osteuropa geschärft. Das IMMOFINANZ-Portfolio ist nunmehr zu rund zwei Drittel in CEE und Russland und zu einem Drittel in Westeuropa beheimatet. Für die Gesamtrendite unserer CEE-Immobilien wurden wir 2013 mit dem „IPD Property Investment Award in Central & Eastern Europe“ für das Portfolio mit der höchsten Performance von insgesamt 49 untersuchten Portfolios in der Region ausgezeichnet. Wir sind von der langfristigen Wachstumsstory und dem Aufholpotenzial Osteuropas überzeugt.

C. Geschäftsverlauf

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Bilanzsumme beträgt EUR 6.528.994.958,42. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.234.717.918,86 reduziert. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Spin-off zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 68,10% (VJ: 72,82%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013/14 erzielte Jahresfehlbetrag beträgt EUR -153.233.289,91 (2012/13: TEUR 38.977). Dies ist im Wesentlichen auf die Abwertung der Anteile an verbundenen Unternehmen der Konzerngesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR -109.893 (VJ: TEUR 110.376). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 246.340 (VJ: TEUR 174.440). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -2.542 (VJ: TEUR -63.724). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -353.691 (VJ: TEUR -23.714) und beruht im Wesentlichen auf der Auszahlung der Dividende und der Rückführung von Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien von 1.542 auf 363 gesenkt. Dieser starke Rückgang ist auf die Abspaltung der BUWOG zurückzuführen. Damit einhergehend reduzierte sich die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien von 6,527 Mio. m² auf 3,825 Mio. m².

Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	in TEUR
Jahresfehlbetrag	-153.233
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	814
Abschreibungen auf Finanzanlagen	174.891
Veränderung Forderungswertberichtigungen	-11.815
Unbare Zinserträge und -aufwendungen	-19.718
Veränderung der Forderungen	233.258
Veränderung der Verbindlichkeiten	-9.059
Veränderung der Rückstellungen	30.385
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	818
Operativer Cashflow	246.340
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	
Investitionen in immaterielle Vermögenstätigkeiten und Sachanlagen	-608
Investitionen in Finanzanlagen	-81.532
Forderungen Darlehen	44.639
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	29
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	34.929
Summe	-2.542
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	
Tilgung / Aufnahme Kredite und Anleihen	-122.150
Rückkauf Wandelanleihen	93.454
Verbindlichkeiten Darlehen	-162.332
Ausschüttungen	-162.663
Summe	-353.691

Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-109.893
Veränderung Finanzmittelbestand	
Am Anfang der Periode	111.248
Am Ende der Periode	1.355
Summe	-109.893

D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Der Aufsichtsrat hat aufgrund des pensionsbedingten Ausscheidens des CEO zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 eine Nachfolgeregelung getroffen. Der Vorstand der IMMOFINANZ wird daher vorübergehend von März bis Ende April 2015 vier Personen umfassen. Oliver Schumy wurde mit Wirksamkeit ab 1. März 2015 für die Dauer von fünf Jahren zum Vorstand des Immobilienkonzerns bestellt. Per 1. Mai 2015 wird er Eduard Zehetner als CEO und Sprecher des Vorstands nachfolgen.

Die BUWOG AG hat am 25. April 2014 eine Wandelschuldverschreibung über EUR 260,0 Mio. zu 3,5% Nominalzins mit Fälligkeit 2019 emittiert. Die Schuldverschreibung wurde zur Gänze von IMMOFINANZ Group gezeichnet. Der Emissionserlös dient der BUWOG Gruppe zum Erwerb eines norddeutschen Wohnungsportfolios mit rund 18.000 Einheiten und einer Gesamtmietfläche von ca. 1,09 Mio. m². Der Emissionserlös wurde der IMMOFINANZ Group bis zum Closing des Erwerbs des DGAG-Portfolios gestundet. Die Zahlung an die BUWOG AG erfolgte am 6. Juni 2014; das Closing erfolgte am 30. Juni 2014.

E. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2014 EUR 1.172.059.877,28. Dieses Grundkapital ist in 1.128.952.687 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt. Die Höhe des Grundkapitals und die Anzahl der Aktien sind damit unverändert im Vergleich zum Stand 30. April 2013.

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

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

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

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der IMMOFINANZ AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe der Stimmrechtskontrolle gemäß § 243a Abs. 1 Z 5 UGB.

Wandelanleihen

Wandelanleihe 2014 (WA 2014)

IMMOFINANZ AG hat am 19. Jänner 2007 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 20. Jänner 2014 emittiert (ISIN XS0283649977).

Die WA 2014 war am 20. Jänner 2014 zur Rückzahlung fällig. Die von IMMOFINANZ AG im Gesamtnominale von EUR 96,2 Mio. gehaltenen WA 2014 wurden eingezogen. Das restliche aushaftende Gesamtnominale von EUR 25,7 Mio. (zzgl. aufgelaufener Zinsen) wurde getilgt.

Wandelanleihe 2017 (WA 2017)

IMMOFINANZ AG hat am 19. November 2007 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 19. November 2017 emittiert (ISIN XS0332046043). Gemäß den Emissionsbedingungen ist jeder Inhaber der WA 2017 berechtigt, die WA 2017 zum 19. November 2014 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio. Die WA 2017 ist zum 30. April 2014 im Gesamtnominale von EUR 35,1 Mio. aushaftend.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden die Wandlungsrechte aus der WA 2017 gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung (1 BUWOG-Aktie für 20 IMMOFINANZ-Aktien) angepasst und zusätzlich anteilige Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Der am Anpassungsstichtag (25. April 2014) geltende Wandlungspreis von EUR 7,97 bezieht sich entsprechend der Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Wandlung auszugebenden IMMOFINANZ-Aktien sowie BUWOG-Aktien und unterliegt den Anpassungen gemäß Emissionsbedingungen. Auf Grundlage der angepassten Wandlungsrechte berechtigt die ausstehende WA 2017 derzeit zur Wandlung in insgesamt 4.404.015 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 220.200 Aktien der BUWOG AG.

Wandelanleihe 2018 (WA 2018)

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

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio. Zum 30. April 2014 ist die WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 508.684.500 aushaftend.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe und der Zuteilung von BUWOG-Aktien an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG wurden die Wandlungsrechte aus der WA 2018 gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung (1 BUWOG-Aktie für 20 IMMOFINANZ-Aktien) angepasst und zusätzlich anteilige Wandlungsrechte in Aktien der BUWOG AG eingeräumt. Der am Anpassungsstichtag (25. April 2014) geltende Wandlungspreis von EUR 3,56 bezieht sich entsprechend der Anpassung als rechnerischer Wandlungspreis auf die bei Wandlung auszugebenden IMMOFINANZ-Aktien sowie BUWOG-Aktien und unterliegt den Anpassungen gemäß Emissionsbedingungen. Auf Grundlage der angepassten Wandlungsrechte berechtigt die ausstehende WA 2018 derzeit zur Wandlung in insgesamt 142.888.904 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG und 7.144.445 Aktien der BUWOG AG.

Keine Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2013/14

Im Geschäftsjahr 2013/14 wurden keine Umtauschrechte aus Wandelanleihen ausgeübt und somit von der IMMOFINANZ AG keine Bezugsaktien ausgegeben.

Zusammenfassung der Entwicklung der Nominale der Wandelanleihen im Geschäftsjahr 2013/14:

	ISIN	Nominale per 30. April 2013 in TEUR	Wandlungen 2013/14 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen 2013/14 in TEUR	Nominale per 30. April 2014 in TEUR
WA 2014	XS0283649977	25.700,00	0	25.700,00	0
WA 2017	XS0332046043	35.100,00	0	0	35.100,00
WA 2018	XS0592528870	508.684,50	0	0	508.684,50
Gesamt		569.484,50			543.784,50

Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

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

Eigene Aktien

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

Von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, wurden am 23. August 2010 im Zuge des Closings der Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ Group und Constantia Packaging B.V. zum sogenannten „IBAG Bond“ (EUR 512,0 Mio.) als Leistungsbestandteil der Constantia Packaging B.V. 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie von EUR 2,75 gegen Verrechnung mit Finanzierungsforderungen der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erworben. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Weiters hat IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH 2.066.020 Stück IMMOFINANZ-Aktien von Aviso Zeta AG (nunmehrige 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) am 29. September 2010 zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie i.H.v. EUR 2,708 pro Aktie gekauft. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Die insgesamt von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erworbenen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien umfassen einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 59.250.607,08 entsprechend 5,06% des Grundkapitals zum 30. April 2014.

Durch den Erwerb sämtlicher Aktien der Aviso Zeta AG durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Dezember 2010 erfolgte mittelbar ein Erwerb von sechs Stück auf Inhaber lautende Aktien (ehemalige Namensaktien) der IMMOFINANZ AG. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG). Die sechs IMMOFINANZ-Aktien entsprechen einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6,23.

Aktienrückkaufprogramm 2010–2011

Auf Grundlage der von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 28. September 2010 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien zu erwerben, hat IMMOFINANZ AG zwischen 12. November 2010 und 18. März 2011 ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden von IMMOFINANZ AG insgesamt 47.350.248 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 145.755.598,48 erworben. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese Aktien EUR 49.158.238,87, das entspricht 4,19% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2014.

Einziehung von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2012/13

Aufgrund der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. September 2011 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien einzuziehen, wurden von den im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2010–2011 erworbenen 47.350.248 Stück eigenen Aktien 11.526.415 Stück entsprechend einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 11.966.532,08 mit Wirkung zum 3. Oktober 2012 eingezogen und das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung gemäß § 192 Abs. 3 Z 2 AktG entsprechend um EUR 11.966.532,08 auf EUR 1.172.059.877,28, zerlegt in 1.128.952.687 auf den Inhaber lautende Stückaktien, herabgesetzt.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 5. Oktober 2012 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 5. Oktober 2012 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Aktienrückkaufprogramm 2012–2013

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2011 sowie der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 5. Oktober 2012 jeweils zum Rückerwerb von eigenen Aktien hat IMMOFINANZ AG zwischen 1. Oktober 2012 und 25. Februar 2013 ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden von IMMOFINANZ AG insgesamt 20.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 62.361.443,45 inklusive Spesen erworben. Der anteilige Betrag dieser Aktien am Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 20.763.666,91, das entspricht 1,77% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2014. Von den im Rahmen dieses Rückkaufprogramms erworbenen Aktien hat IMMOFINANZ AG 8.710.479 Stück Aktien im Jänner 2013 im Zuge der Finanzierungsgeschäfte mit eigenen Aktien veräußert (siehe nachstehend). Die restlichen – zeitlich nach Abschluss der Finanzierungsgeschäfte – erworbenen 11.289.521 Stück Aktien hat IMMOFINANZ AG im August 2013 an ihre 100%-Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zum damals aktuellen Kurs (EUR 3,14 pro Aktie) veräußert.

Finanzierung mit eigenen Aktien

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 5. Oktober 2012 zur Veräußerung eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1b AktG und zum Rückerwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG hat die IMMOFINANZ AG am 10. Jänner 2013 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an finanzierende Kreditinstitute veräußert und übertragen und dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150,0 Mio. für eine Laufzeit von bis zu drei Jahren erhalten. Der anteilige Betrag dieser 101.605.741 Stück Aktien am Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 105.485.388,09, entsprechend 9,00% des Grundkapitals zum 30. April 2014.

In diesem Zusammenhang wurden auch die von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) gehaltenen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien im Jänner 2013 an IMMOFINANZ AG gegen anteilige Gewährung der Finanzierungsvaluta veräußert und zwischen der IMMOFINANZ AG und der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Wesentlichen die gleichen Bedingungen für Veräußerung, Finanzierung und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien vereinbart wie im Vertragsverhältnis zwischen der IMMOFINANZ AG und den finanzierenden Kreditinstituten.

Die Gesellschaft ist berechtigt, während der Laufzeit die 101.605.741 Stück Aktien gegen Rückführung der Finanzierungen (EUR 150,0 Mio.) rückzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist die Gesellschaft zum Rückerwerb der Aktien gegen Tilgung der Finanzierungen verpflichtet. Die von der Gesellschaft während der Laufzeit zu leistenden Zinsen sind an den EURIBOR gekoppelt. Während der Laufzeit von der Gesellschaft ausgeschüttete Dividenden werden an die Gesellschaft rückgeführt. Der vereinbarte Rückerwerbspreis für die Aktien entspricht dem Verkaufspreis, sodass Kursrisiko und -chance der Aktien bei der Gesellschaft verbleiben. Aufgrund des bereits vereinbarten Rechts der IMMOFINANZ AG zum Rückerwerb der 101.605.741 Stück Aktien während der Laufzeit bzw. der Verpflichtung zum Rückerwerb am Ende der Laufzeit werden die 101.605.741 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien ausgewiesen und der Finanzierungsbetrag i.H.v. EUR 150,0 Mio. als Verbindlichkeit.

Anlässlich der Abspaltung der BUWOG Gruppe wurden den finanzierenden Kreditinstituten für die 101.605.741 Stück IMMOFINANZ-Aktien gemäß dem Zuteilungsverhältnis der Abspaltung (1 : 20) 5.080.287 Stück BUWOG-Aktien zugeteilt. Die Bedingungen der Finanzierungsgeschäfte wurden dahingehend angepasst, dass diese BUWOG-Aktien – zusätzlich zu den IMMOFINANZ-Aktien – in die Finanzierungsgeschäfte einbezogen werden und bei Rückführung der Finanzierungen und Rückerwerb der IMMOFINANZ-Aktien durch IMMOFINANZ AG auch diese BUWOG-Aktien erworben werden. Die Höhe des bei Rückführung von IMMOFINANZ AG zu leistenden Kaufpreises (entsprechend dem Verkaufspreis) änderte sich nicht und gilt für IMMOFINANZ-Aktien und BUWOG-Aktien. Die Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ AG und IMBEA wurden ebenfalls entsprechend angepasst.

Überblick zum Bestand an eigenen Aktien:

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2014 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2014 in %	Kaufpreis in EUR
August 2010	55.005.409	Erwerb gemäß Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG-Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	4,87%	151.264.874,75 (konzerninterne Verrechnung)
September 2010	2.066.020	Erwerb zur Beendigung der Bankgeschäftstätigkeit der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,18%	5.594.782,16
Dezember 2010	6	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00%	1
November 2010–März 2011	47.350.248	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,19%	145.755.598,48
Oktober 2012	-11.526.415	Einziehung eigener Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	-11.966.532,02	-1,02%	n.a.
Oktober 2012–Februar 2013	20.000.000	Aktienrückkaufprogramm 2012–2013 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,77%	62.361.443,45
Jänner 2013	-101.605.741	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG) ¹	-105.485.388,09	-9,00%	150.000.000,00 (Finanzierungsvaluta)
IMMOFINANZ Group gesamt April 2014	11.289.527		11.720.598,91	1,00%	n.a.
IMMOFINANZ Group gesamt April 2014²	112.895.268		117.205.987,00	10,00%	n.a.

¹ Die Gesellschaft ist berechtigt, während der Laufzeit der Finanzierung die 101.605.741 Stück Aktien gegen Rückführung der Finanzierungen rückzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist die Gesellschaft zum Rückerwerb der Aktien gegen Tilgung der Finanzierung verpflichtet.

² Inklusiv der zur Finanzierung verwendeten eigenen Aktien

Zum 30. April 2014 hält IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100% Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) als zivilrechtliche Eigentümerin insgesamt 11.289.521 Stück eigene Aktien. Sechs Stück eigene Aktien werden von Aviso Zeta AG, ebenso 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, gehalten. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese in Summe 11.289.527 Stück Aktien insgesamt EUR 11.720.598,91, das entspricht 1,00% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2014.

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 2. Oktober 2009 wurde der Vorstand bis zum 22. Oktober 2014 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 238.289.496,40 durch Ausgabe von bis zu 229.525.447 Stück neuer Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss bei Sacheinlagen oder zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

Kontrollwechselbestimmungen („Change of Control“)

Wandelanleihen

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

Unternehmensanleihe 2017

IMMOFINANZ AG hat im Juli 2012 die 5,25% 2012–2017 Teilschuldverschreibungen (ISIN AT0000A0VDP8) („Unternehmensanleihe 2017“) im Gesamtvolumen von EUR 100,0 Mio. begeben. Die Laufzeit der Anleihe 2017 beträgt fünf Jahre (3. Juli 2012 bis 2. Juli 2017). Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, falls ein Kontrollwechsel erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der IMMOFINANZ AG führt, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen. Als Kontrollwechsel gilt die Erlangung einer kontrollierenden Mehrheit von 30% an IMMOFINANZ AG durch eine Person (oder mehrere gemeinsam vorgehende Rechtsträger), die zum Zeitpunkt der Begebung der Unternehmensanleihe 2017 keine kontrollierende Beteiligung gehalten haben.

Finanzierung mit eigenen Aktien

Auf Grundlage der für die Finanzierungsgeschäfte vereinbarten ISDA Standard-Rahmenvertragsbedingungen sind im Falle eines Kontrollwechsels die Vertragsbedingungen durch die finanzierenden Banken (Funktion als Calculation Agent) hinsichtlich allfälliger wirtschaftlicher Auswirkungen auf die Finanzierungsgeschäfte anzupassen oder die Finanzierungsgeschäfte zu beenden, sollte eine entsprechende Anpassung nicht möglich sein.

Equity Bridge

Zur Finanzierung der Zeichnung der 3,5% BUWOG-Wandelschuldverschreibung (ISIN AT0000A17CA5) fällig 2019 im Gesamtnominale von EUR 260,0 Mio. besteht ein Facility Agreement mit einem Bankenkonsortium über einen Kreditbetrag von EUR 260,0 Mio. Kreditgeber sind gemäß dem Facility Agreement im Fall eines Kontrollwechsels berechtigt, die Kreditzusagen zu kündigen sowie bereits ausgenützte und aushaftende Beträge fällig zu stellen.

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

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

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

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen

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

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

Bedeutende Beteiligungen

Am 15. April 2011 wurde die Gesellschaft darüber informiert, dass die FRIES Familien-Privatstiftung sowie die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und die Ehegatten Rudolf und Anna Fries sowie in enger Beziehung stehende Personen (alle zusammen „Fries-Gruppe“) direkt und über ihre Beteiligungsgesellschaften gemeinsam 65.006.048 Stimmrechte und damit eine Beteiligung von mehr als 5,0% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG halten, zum 30. April 2014 hält die Fries-Gruppe eine Beteiligung von 5,8%.

Im Rahmen der Finanzierung mit eigenen Aktien hat die IMMOFINANZ AG 67.737.161 Stück eigene Aktien am 10. Jänner 2013 an J.P. Morgan Securities plc veräußert. JPMorgan Chase & Co. hat am 11. Jänner 2013 bekannt gegeben, gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen am 10. Jänner 2013 eine meldepflichtige Anteilsschwelle überschritten zu haben und einen relevanten Anteil hinsichtlich 69.131.831 Stück IMMOFINANZ-Aktien entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 6,12% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von IMMOFINANZ AG zum 10. Jänner 2013 zu halten.

F. Forschung und Entwicklung

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

G. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

H. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

Risikomanagement

Als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler ist die IMMOFINANZ Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit permanentem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind unternehmensstrategische, finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Betreffend die finanziellen Risikofaktoren verweisen wir auf den Anhang.

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

Unternehmensstrategische Risiken

Konzentrationsrisiko

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ Group bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios achtet und größere Immobilienprojekte gegebenenfalls gemeinsam mit einem Projektpartner entwickelt, wobei der IMMOFINANZ Group aber die kontrollierende Mehrheit zukommt. 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 hat. Die IMMOFINANZ Group verfügt über einen sehr ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmieterelösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2%.

Investitionen mit einem überproportionalen Anteil am Gesamtportfolio in einer Region weisen ein erhöhtes Risikopotenzial auf. Nach Abspaltung der BUWOG AG hat sich die geografische Portfolioaufteilung stärker in Richtung Osteuropa verschoben, Russland ist nunmehr der größte Einzelmarkt der IMMOFINANZ Group. In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken: Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am Verkehrswert mehr als 15% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Investments der Gruppe in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 27,0% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios beträgt.

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

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

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt die IMMOFINANZ Group über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellen und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindern soll. Zu diesem Zweck wurden u.a. die Compliance-Organisation definiert sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der IMMOFINANZ Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich angewandt und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen und bei Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. Die IMMOFINANZ Group überwacht die Einhaltung dieser Covenants permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Covenant-Brüche, die die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

Marktumfeldrisiko und immobilenspezifische Risiken

Branchen- und Marktumfeldrisiko

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

Diese Risiken betreffen die mikro- und makroökonomische sowie die politische Entwicklung der Länder, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, und die des globalen Finanz- und Investmentmarkts. Es können sich daraus wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien (**Wertänderungsrisiko**), auf die Ergebnisse, auf die Entwicklungspläne und auf die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Die Transaktionsvolumina bestätigten zuletzt die Erholung des Immobilienmarkts in Europa, wenngleich nach wie vor große Unterschiede zwischen West- und Osteuropa bestehen. Laut CBRE erhöhte sich das Volumen in Europa im Jahr 2013 um 21% auf EUR 154,0 Mrd. In den CEE-Ländern wurden 2013 Immobilien im Wert von rund EUR 10,0 Mrd. (plus 31,0% im Vergleich zu 2012) gehandelt. Generell werden risikoreiche Investitionen nicht mehr pauschal als negativ gesehen. Die Risikobereitschaft hat sich anscheinend erhöht, was sich auch in einer Zunahme der Transaktionen beispielsweise in Rumänien (EUR 303,0 Mio. im Q1 2014 nach EUR 85,0 Mio. in Q1 2013 laut CBRE) zeigt. Kommen einzelne Transaktionsmärkte zum Erliegen (**Transaktionsrisiko**), könnten die vorgesehenen weiteren Portfoliooptimierungen nicht oder nur zeitlich verzögert umsetzbar sein.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko korreliert in hohem Ausmaß mit der allgemeinen wirtschaftlichen Situation in den einzelnen Ländern. Eine Verschlechterung der Wirtschaftslage kann zu geringerer Nachfrage der Mieter nach Flächen bzw. dazu führen, dass Mietverträge nicht verlängert werden und die Leerstandsrate steigt. In einer Like-for-like-Betrachtung zeigt sich, dass sich die Vermietungssituation in den Kernmärkten der IMMOFINANZ Group 2013/14 als relativ stabil erwiesen hat. Lediglich in Polen war ein Rückgang der Mieterlöse like-for-like um EUR 4,0 Mio. zu verzeichnen. Dies ist auf eine Reduktion der Auslastungsgrade in einigen Büroimmobilien zurückzuführen. Hintergrund ist das gleichzeitige Auslaufen einiger größerer Mietverträge im Berichtszeitraum. Der positiv verlaufende Wiedervermietungsprozess lässt auf eine rasche Kompensation dieser Rückgänge schließen.

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

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

Die IMMOFINANZ Group unterliegt auch einem **Ausfallrisiko** durch die Mieter. Die Konzernrichtlinien sehen vor, dass für künftige Mieter eine Bonitätsprüfung durchgeführt werden muss, auch werden z.B. Sicherheitsleistungen gefordert. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass ein Mieter nicht pünktlich bezahlt oder vor allem in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld mit der Miete in Verzug gerät. Das könnte die operative Performance wesentlich verschlechtern.

Risiken aus der Immobilienentwicklung

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen, wie etwa Verzögerungen in Widmungs- und Baugenehmigungsverfahren oder bei Kreditvergaben, bei Problemen mit General- oder Subunternehmern, Baumängel, fehlende Nachfrage nach Mietflächen aufgrund herrschender Marktbedingungen oder unerwarteter Ereignisse. Verzögerungen während der Bauphase oder bei der Erstvermietung (Projektstabilisierung) können negative Auswirkungen auf das Development-Ergebnis haben bzw. durch das Ausbleiben von Mieten den Cashflow belasten und die Mieterlöse verkaufter Immobilienobjekte nicht zeitnah kompensieren.

Die IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

Immobilienbewertungsrisiko

Verändern sich makroökonomische Rahmenbedingungen oder immobilienpezifische Faktoren, so besteht das Risiko von deutlichen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Negative Marktwertveränderungen können das Konzernergebnis beeinflussen und das Eigenkapital reduzieren.

Das Geschäftsjahr 2013/14 zeigt eine währungsbereinigte Abwertung des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ Group, welche zum überwiegenden Teil im Russland-Portfolio wegen der herrschenden Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Ukraine-Krise begründet ist.

Durch eine sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken sehr gut ausgeglichen werden. Da die IMMOFINANZ Group im Allgemeinen qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen besitzt, besteht besonderer Schutz gegenüber den oben genannten Risiken. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der IMMOFINANZ Group vorgesehen. Grundstücke (Immobilienentwicklungsprojekte) und Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der IMMOFINANZ Group nicht entsprechen, werden nicht angekauft.

Sonstige Risiken

Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist die IMMOFINANZ Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture- bzw. Development-Partnern.

Die Ergebnisse von gegenwärtig anhängigen bzw. künftigen Verfahren können nicht mit Sicherheit vorausgesehen werden. Daher können aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch beste-

hende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf die Ergebnisse der IMMOFINANZ Group haben können.

Umweltrisiko

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

Die IMMOFINANZ Group evaluiert periodisch das Ausmaß ihres Versicherungsschutzes nach den Kriterien Risiko, Kosten und Verfügbarkeit. Diese Evaluierung kann dazu führen, dass Risiken wie Haftpflicht oder Naturkatastrophen nur eingeschränkt versichert sind oder kein Versicherungsschutz für Umwelt-, Terrorismus- und Kriegsrisiken besteht. Die IMMOFINANZ Group ist daher dem Risiko ausgesetzt, nicht über ausreichenden oder gar keinen Versicherungsschutz für Risiken wie Hochwasser, Feuer und ähnliche Naturkatastrophen sowie Terrorismus und andere Schadensereignisse in Bezug auf Immobilien zu verfügen. Die IMMOFINANZ Group dotiert vorsorglich auch keine pauschalen Rücklagen oder bildet vorsorglich auch keine sonstigen Reserven, um Verluste oder Ansprüche Dritter aus nicht versicherten Risiken abzudecken. Sollte ein Verlust entstehen, der über die Versicherungsdeckung hinausgeht oder für den eine solche nicht besteht, kann die IMMOFINANZ Group das in eine Immobilie investierte Kapital verlieren und erwartete Erträge oder Wertsteigerungen können ausbleiben. Weiters können der IMMOFINANZ Group zusätzliche Kosten aus der Reparatur von Schäden nicht versicherter Risiken entstehen. Die IMMOFINANZ Group würde auch weiterhin für Fremdkapital oder andere finanzielle Verbindlichkeiten in Bezug auf die betroffene Immobilie haftbar bleiben. Es können daher wesentliche, die Versicherungsdeckung übersteigende Verluste entstehen.

Steuerliche Risiken

Die IMMOFINANZ Group unterliegt als international tätiger Immobilienkonzern einer Vielzahl nationaler Steuersysteme, die laufend Änderungen erfahren, etwa hinsichtlich immobilienbezogener Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern. Außergewöhnliche Steuerbelastungen können die Folge sein und stellen damit ein stetes Ertragsrisiko dar. Alle relevanten Diskussionen und Entscheidungen der lokalen Gesetzgeber werden kontinuierlich beobachtet.

BUWOG-Beteiligung

Nach der mehrheitlichen Abspaltung der Wohnimmobiliientochter BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 hält die IMMOFINANZ Group einen 49%-Anteil an der BUWOG, von dem sie sich mittelfristig trennen will. Die BUWOG Gruppe ist als Immobilieninvestor und -entwickler unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, ihre Geschäftsergebnisse sind von den Wohnimmobilienmärkten in Österreich und Deutschland abhängig. Zudem ergeben sich aus der Höhe des 49%-Anteils und der Börsennotiz der BUWOG-Aktie Risiken für die geplante Verwertung der Beteiligung.

Die BUWOG Gruppe hat Ende April 2014 eine Wandelanleihe über EUR 260,0 Mio. begeben, die gänzlich von der IMMOFINANZ gezeichnet worden ist. Die BUWOG ist im Zeitraum bis 27. Jänner 2015 berechtigt, diese Anleihe vollumfänglich zu kündigen und zurückzuzahlen. Übt die BUWOG diese Call-Option nicht aus, plant die IMMOFINANZ Group, die Wandelanleihe am Kapitalmarkt zu platzieren. Die Anleihe unterliegt Bonitäts- und Kursrisiken, zudem ist eine Platzierung von der allgemeinen Kapitalmarktsituation abhängig.

Rechtsstreitigkeiten

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

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stüt-

zen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen 10 und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG – großteils gemeinsam mit der IMBEA – geltend machen.

Bis Ende April 2014 wurden 810 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA, insgesamt somit 888 Klagen, mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 253,0 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten mehr oder weniger umfangreiche Beweisaufnahmen. In 64 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In 13 weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In einem Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Die IMMOFINANZ AG hat gegen dieses Urteil berufen. Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien (OLG Wien) wird in den nächsten Monaten erwartet. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das OLG Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. Insgesamt wurden bisher 138 Verfahren beendet (39 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 74 Vereinbarungen ewigen Ruhens, 6 Vergleiche, wobei IMMOFINANZ und IMBEA keine Zahlungen an Kläger leisteten). Zieht man von den oben erwähnten, bis Ende April 2014 eingebrachten 888 Klagen die bisher beendeten 138 Verfahren ab, ergibt sich folgender Stand an anhängigen Verfahren per Ende April 2014:

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	331	24,4
IMBEA	55	7,1
IFAG und IMBEA	364	217,4
Gesamt	750	248,9

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

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) Klagen gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substanzieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2014 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 397 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 229 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 54 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, in manchen Fällen obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	397	40,6
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	229	32,3
Gesamt	626	72,9

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

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

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen. In diesem Strafverfahren erfolgte eine (nicht rechtskräftige) erstinstanzliche Verurteilung u.a. von zwei der drei in diesem Verfahren Beklagten. In erster Instanz erfolgte (nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA i.H.v. rund EUR 7,0 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag i.H.v. rund EUR 4,0 Mio. zugesprochen. Derzeit ist das Verfahren über die Nichtigkeitsbeschwerden beim Obersten Gerichtshof anhängig, eine Entscheidung wird für Herbst 2014 erwartet.

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

IMMOFINANZ AG und IMBEA brachten 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied auf Zahlung von EUR 10,0 Mio. Schadenersatz ein. Dieses Verfahren befindet sich noch im Anfangsstadium.

Im August 2011 brachte ein ehemaliges Vorstandsmitglied eine Klage gegen die IMMOFINANZ AG auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über einen Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Dieses Verfahren ist derzeit bis zur Entscheidung über ein Parallelverfahren unterbrochen. Das Parallelverfahren ist ein gesondertes Verfahren gegen IMBEA. Auch hier brachte das ehemalige Vorstandsmitglied eine Klage auf Zahlung von Vergütung seiner Vorstandstätigkeit über denselben Zeitraum von etwa drei Monaten ein. Nach einem Richterwechsel wird das Verfahren im Herbst 2014 fortgesetzt.

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

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten betreffend die Grundeigentumsverhältnisse auftreten.

Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen verweisen wir auf die Haftungsverhältnisse im Anhang.

Internes Kontrollsystem

Im Geschäftsjahr 2013/14 hat die IMMOFINANZ Group die Abteilung Internal Audit weiter professionalisiert: So wurde mit der Durchführung eines Quality Assessments durch einen unabhängigen Assessor die Qualität der internen Revision bescheinigt. Die erhaltene Zertifizierung stellt den Nachweis dar, dass die Interne Revision nach internationalen Standards arbeitet und somit verlässliche Prüfungs- und Beratungsleistungen erbringt. Zusätzlich wurden weitere Maßnahmen zur Optimierung des Internen Kontrollsystems (IKS) gesetzt.

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

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

Kontrollumfeld: Vorgaben und Richtlinien

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der IMMOFINANZ Group – wie z.B. die Kompetenzordnung, die Compliance-Richtlinie, die Investitionsrichtlinie, IT General Controls – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

Prozessbasierte Risikobeurteilung

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

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

Die Implementierung von neuen Richtlinien und Kontrollmaßnahmen wird mit laufenden Informationsveranstaltungen und Feedbackrunden unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale in planmäßigen Managementgremien berichtet. Im Rahmen der monatlichen internen Berichterstattung werden Budgetdaten mit Ist-Daten verglichen und Abweichungen analysiert, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

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

Überwachung durch Interne Revision

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

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

I. Ausblick

Nach der mehrheitlichen Abspaltung der Wohnimmobiliientochter BUWOG im Geschäftsjahr 2013/14 konzentriert sich die IMMOFINANZ Group mit ihrem Geschäftsmodell der Immobilienmaschine nunmehr auf Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt in Zentral- und Osteuropa sowie Russland und nimmt in dieser Region als größtes börsennotiertes Unternehmen die führende Rolle ein.

Die neue Ausrichtung bedingt nicht nur eine Schärfung des Unternehmensprofils und eine Verbesserung wesentlicher operativer Kennzahlen, sie eröffnet zudem bessere Möglichkeiten für strategische Transaktionen. So erwarten wir, dass sich die bereits im deutschen Wohnimmobiliensektor begonnene Konsolidierung der Branche im gewerblichen Immobilienbereich in Zentral- und Osteuropa fortsetzen wird. Als Marktführer in dieser Region wollen wir dabei eine aktive Rolle einnehmen und sich bietende Opportunitäten mit Blick auf Synergien und Skaleneffekte prüfen.

Erwartetes Marktumfeld

Im EU-Durchschnitt wird das BIP laut Economist Intelligence Unit (EIU) im Jahr 2014 um 1,6% wachsen (2013: plus 0,1%). Die Lage im CEE-Raum gestaltet sich leicht besser: Hier wird für das nach Verkehrswerten gewichtete durchschnittliche BIP aller acht Kernländer der IMMOFINANZ Group nach einem Wachstum von 1,1% im Jahr 2013 für 2014 ein Plus von 1,8% prognostiziert. Wichtigste Treiber sind dabei Polen (3,1%) und Rumänien (3,0%).

Ein Unsicherheitsfaktor besteht in der weiteren Entwicklung der politischen Unruhen in der Ukraine. Diese haben – im Zusammenhang mit möglichen wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland – zuletzt zu einer Reduktion der Wachstumserwartungen für die beiden Märkte geführt. In welchem Ausmaß sich diese Krise auf die kommerzielle Entwicklung unserer Zielmärkte, vor allem auf Russland, auswirken wird, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Mittel- bis langfristig sind weder ein schwacher Rubel noch latente Kriegsängste in der Bevölkerung unserem Geschäft in Russland zuträglich, da diese Faktoren für eine Konsumzurückhaltung sorgen können. Wir hoffen daher auf eine baldige Entspannung der Lage in der Ukraine. Generell besitzt Russland ein großes wirtschaftliches Aufholpotenzial.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Wir gehen davon aus, dass sich die Kernmärkte der IMMOFINANZ Group weiterhin positiv entwickeln bzw. von einer schrittweisen Erholung der Wirtschaft profitieren. Treiber für ein weiterhin steigendes Wirtschaftswachstum dieser Länder ist, neben durchwegs gesunden Staatshaushalten, der Aufholbedarf dieser Länder gegenüber Westeuropa. Dies trifft auch auf Russland zu, vorausgesetzt eine Eskalation der Krise und nachhaltig negative Auswirkungen auf die Kaufkraft der Bevölkerung können vermieden werden.

Grundsätzlich sind bei uns Mieteinnahmen des russischen Portfolios in den Währungen Euro oder US-Dollar fixiert, ein anhaltender Wertverfall des Rubels verschlechtert allerdings die Kostenverhältnisse für unsere Mieter. Wie bereits im Bericht für die ersten drei Quartale 2013/14 erwähnt, haben wir mit einzelnen Mietern in unseren Moskauer Einkaufszentren daher zeitlich eng begrenzte Vereinbarungen getroffen, um deren wechselkursbedingte Mehrkosten bei der Miete abzufedern und so ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu unterstützen. Dies hat sich auch bereits während der Finanzkrise 2008/09 als nachhaltige Vorgehensweise erwiesen.

Was die Abschwächung des Rubels gegenüber Euro und US-Dollar angeht, so zeigt sich seit Anfang März 2014 wieder eine Entspannung der Lage. Der Rubel konnte einen Teil der Kursverluste – vor allem gegenüber US-Dollar – wieder wettmachen.

Asset Management

Die Mieterlöse haben sich im zurückliegenden Geschäftsjahr im Like-for-like-Vergleich (das bedeutet um Neuaquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt) weitestgehend stabil entwickelt (-1,3% bzw. EUR -6,0 Mio.). Der Like-for-like-Bewertungsvergleich (-2,3% bzw. EUR -138,5 Mio.) spiegelt bei weitgehend stabilen operativen Ergebnissen hingegen die Auswirkungen der Geschehnisse in der Ukraine und die vorsichtige Einschätzung unserer externen Gutachter wider.

Wir gehen für das laufende Geschäftsjahr von einer ähnlichen Entwicklung aus, wobei es unterjährig im Retail-Segment in Russland aufgrund der im 1. Quartal 2014/15 gewährten Mietreduktionen zu einer höheren Volatilität kommen kann, die aber durch die Mieterlöse aus unserem neuen Moskauer Shopping Center *GOODZONE* überkompensiert werden sollte.

Der Fokus liegt auf einer weiteren Verringerung des Leerstands in den einzelnen Assetklassen. Durch zahlreiche operative Maßnahmen (stärkere Kundenorientierung und Marktnähe durch Dezentralisierung, Beziehungs- und Key Account Management etc.) soll die Auslastung im Bürobereich mittelfristig an jene des Einzelhandelsbereichs (größer 90%) herangeführt werden.

Trade

Wir wollen das in den zurückliegenden Jahren erreichte Tempo bei den Immobilienverkäufen beibehalten, das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Volumen von rund EUR 500,0 bis 600,0 Mio. Wir sind zuversichtlich, dass die erzielbaren Verkaufspreise weiterhin die konservative Bewertung unseres Portfolios bestätigen, wie wir dies auch eindrucksvoll in den letzten vier Jahren unter Beweis stellen konnten. So erzielten wir bei unseren Immobilienverkäufen im Volumen von EUR 2,5 Mrd. im Durchschnitt eine zweistellige Marge.

Innerhalb Osteuropas sind Polen und Tschechien die aktivsten Transaktionsmärkte. Schrittweise rücken aber auch andere CEE-Destinationen aufgrund eines attraktiven Risiko-Renditeprofils wieder stärker in das Blickfeld der Investoren, das trifft etwa auf Bukarest zu.

Development

Zielsetzung für das laufende Geschäftsjahr ist, die Entwicklungsaktivitäten zu erhöhen und entsprechende Ergebnisbeiträge zu generieren. Per 30. April 2014 weisen die im Bau befindlichen Entwicklungsprojekte einen voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung i.H.v. EUR 773,2 Mio. auf. Dieser Wert soll mittelfristig auf bis zu EUR 2,0 Mrd. in einer rollierenden Drei-Jahres-Pipeline erhöht werden. Die Schwerpunkte liegen dabei auf den Märkten Deutschland, Polen, Russland und Rumänien.

Für das Geschäftsjahr 2014/15 erwarten wir die bauliche Fertigstellung einiger größerer Entwicklungsprojekte, darunter der erste Bauabschnitt des *Gerling Quartiers* in Köln, wo wir mittlerweile die ersten Wohnungen übergeben haben, sowie in Polen das Shopping Center *Tarasy Zamkowe* in Lublin und die Eröffnung unseres ersten VIVO! Shopping Centers in Pila.

BUWOG-Beteiligung

Die IMMOFINANZ wird sich mittelfristig von ihrem 49%-Anteil an der BUWOG trennen. Die damit generierten liquiden Mittel sollen für Portfolioinvestitionen in West- und Osteuropa und für eine Optimierung der Finanzierungsstruktur verwendet werden. Auch bedingt der geplante Ausbau der Development-Aktivitäten eine höhere Kapitalbindung.

Die BUWOG Gruppe hat Ende April 2014 eine Wandelanleihe über EUR 260,0 Mio. begeben, die gänzlich von der IMMOFINANZ gezeichnet worden ist. Die BUWOG ist im Zeitraum bis 27. Jänner 2015 berechtigt, diese Anleihe vollumfänglich zu kündigen und zurückzuzahlen. Übt die BUWOG diese Call-Option nicht aus, plant die IMMOFINANZ Group, die Wandelanleihe am Kapitalmarkt zu platzieren.

Auf Basis der von der BUWOG in Aussicht gestellten Dividende für 2013/14 werden der IMMOFINANZ aus der Beteiligung ca. EUR 31,7 Mio. an Dividende zufließen.

Kapitalmarkt

Der Vorstand der IMMOFINANZ wird der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013/14 keine Dividende vorschlagen. Dies wird insbesondere damit begründet, dass die IMMOFINANZ im zurückliegenden Geschäftsjahr wesentliche Teile ihrer erwirtschafteten liquiden Mittel in den Ankauf von deutschen Wohnimmobilien investiert hat. Diese Strategie ermöglichte die Positionierung der BUWOG als deutsch-österreichisches Wohnimmobilienunternehmen und damit die mehrheitliche Abspaltung von der IMMOFINANZ.

Ab dem laufenden Geschäftsjahr soll die Dividendenzahlung wieder aufgenommen werden. Aus heutiger Sicht streben wir für 2014/15 eine Ausschüttung i.H.v. EUR 0,15 bis EUR 0,20 je Aktie an, wobei sich diese grundsätzlich aus Dividendenzahlung und Aktienrückkaufprogramm zusammensetzen kann.

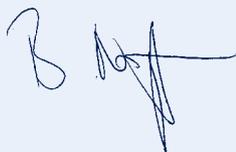
Für zukünftige Aktienrückkaufprogramme ist es geplant, die derzeit für eine Finanzierung verwendeten 9,00% an eigenen Aktien (insgesamt 101.605.741 Stück) nach Rückführung oder Umstrukturierung dieser Finanzierung einzuziehen.

Managementstruktur

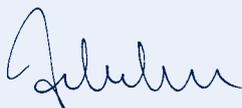
Der Aufsichtsrat hat aufgrund des pensionsbedingten Ausscheidens des CEO zum Ende des Geschäftsjahres 2014/15 eine Nachfolgeregelung getroffen. Der Vorstand der IMMOFINANZ wird daher vorübergehend von März bis Ende April 2015 vier Personen umfassen. Oliver Schumy wurde mit Wirksamkeit ab 1. März 2015 für die Dauer von fünf Jahren zum Vorstand des Immobilienkonzerns bestellt. Per 1. Mai 2015 wird er Eduard Zehetner als CEO und Sprecher des Vorstands nachfolgen.

Wien, am 1. August 2014

Der Vorstand



Mag. Birgit Noggler
CFO



Dr. Eduard Zehetner
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigegeführten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der 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. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2013 bis zum 30. April 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen. Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 1. August 2014

Mag. Marieluise Krimmel

Wirtschaftsprüfer

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft

Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH