

Jahresabschluss IMMOFINANZ AG 2010/11 samt Lagebericht

Pankrac Business Corner,
Prag, Tschechien



Bilanz zum 30. April 2011

Aktiva	30. April 2011 EUR	30. April 2010 TEUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Markenrechte und Software	70.670,76	122
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremdem Grund	1.415.630,10	0
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	631.544,78	41
	2.047.174,88	41
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.151.320.461,96	6.171.218
2. Beteiligungen	850.000,00	0
3. Eigene Anteile	145.755.598,51	0
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	7.373.235,83	7.373
	6.305.299.296,30	6.178.591
	6.307.417.141,94	6.178.755
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen		
1. Forderungen aus Leistungen	2.438,46	3
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	662.812.009,77	108.941
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.764.001,95	110
4. Sonstige Forderungen	8.174.593,95	353.249
	685.753.044,13	462.303
II. Wertpapiere und Anteile		
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile	111.038.460,33	4.002
III. Guthaben bei Kreditinstituten	10.804.309,64	9.836
	807.595.814,10	476.141
C. Rechnungs- abgrenzungsposten	669.459,31	312
	7.115.682.415,35	6.655.207

Passiva

	30. April 2011 EUR	30. April 2010 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	1.085.289.446,60	1.084.088
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	3.908.489.407,46	3.907.290
	3.907.290.389,38	2.396.255
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	156.859.656,91	0
2. Rücklage für eigene Anteile	145.755.598,51	0
	302.615.255,42	0
IV. Bilanzgewinn/-verlust	119.087.975,50	0
Davon Verlustvortrag: EUR 0,00		
Vorjahr: TEUR -601.977		
	5.415.482.084,98	4.991.379
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.435.199,50	1.103
2. Sonstige Rückstellungen	10.425.025,75	20.509
	11.860.225,25	21.612
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	1.137.120.215,60	1.085.073
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.586.477,55	36.735
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.960.276,21	1.419
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	512.302.112,46	45.824
5. Sonstige Verbindlichkeiten	371.023,30	473.165
Davon aus Steuern: EUR 6.475,47		
Vorjahr: TEUR 85		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 15.639,91		
Vorjahr: TEUR 6		
	1.688.340.105,12	1.642.216
	7.115.682.415,35	6.655.207
Haftungsverhältnisse	332.535.709,82	425.250

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010/11

1.	Umsatzerlöse
2.	Sonstige betriebliche Erträge
	a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen
	b) Übrige
3.	Personalaufwand
	a) Gehälter
	b) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen
	c) Aufwendungen für Altersversorgung
	d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge
	e) Sonstige Sozialaufwendungen
4.	Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen
	a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen
	b) Übrige
6.	Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)
7.	Erträge aus Beteiligungen
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 499.993.000,00; Vorjahr: TEUR 0
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 316.126,83; Vorjahr: TEUR 316
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 16.544.114,34; Vorjahr: TEUR 2.575
10.	Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen
11.	Aufwendungen aus Beteiligungen
	a) Abschreibungen
	b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen
	Davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 24.170.581,65; Vorjahr: TEUR 8.181
13.	Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
15.	Steuern vom Einkommen
16.	Jahresüberschuss/-fehlbetrag
17.	Auflösung von Kapitalrücklagen
	a) Gebundene
	b) Nicht gebundene
18.	Auflösung von Gewinnrücklagen
	a) Gesetzliche Rücklage
	b) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)
19.	Zuweisung zu Gewinnrücklagen
	a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)
	b) Rücklagen für eigene Anteile
20.	Verlustvortrag aus dem Vorjahr
21.	Bilanzgewinn

2010/11		2009/10	
EUR	EUR	TEUR	TEUR
	8.071.903,26		7.245
262.114,70		1.779	
45.307.400,40	45.569.515,10	16.531	18.310
3.840.205,55		2.138	
61.607,96		39	
153.000,00		68	
370.391,47		225	
37.537,80	-4.462.742,78	5	-2.474
	-119.836,08		-81
556.297,64		214	
43.369.709,15	-43.926.006,79	60.649	-60.863
	5.132.832,71		-37.863
	499.993.000,00		0
	386.301,83		316
	19.055.936,90		55.488
	0,00		314
37.657.680,10		0	
0,00	-37.657.680,10	0	0
	-64.814.459,15		-66.359
	416.963.099,48		-10.240
	422.095.932,19		-48.103
	-392.701,27		-17.955
	421.703.230,92		-66.058
0,00		582.165	
0,00	0,00	18.560	600.725
0,00		230	
0,00	0,00	67.079	67.309
-156.859.656,91		0	
-145.755.598,51	-302.615.255,42	0	0
	0,00		-601.977
	119.087.975,50		0

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2011 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 01. Mai 2010 bis 30. April 2011.

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

Von der Ermächtigung des § 223 (4) UGB, zusätzliche Posten hinzuzufügen, wenn ihr Inhalt nicht von einem vorgeschriebenen Posten gedeckt wird, wurde Gebrauch gemacht.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Im Geschäftsjahr 2010/11 waren zentrale Themen die erfolgreiche Refinanzierung der Wandelanleihen 2014 und 2017, die Aufnahme der IMMOFINANZ-Aktie in den Leitindex der Wiener Börse (ATX) per 21. März 2011, die überwiegend positive Wirtschaftsentwicklung in den Kernländern des IMMOFINANZ-Konzerns und die Verbesserung wesentlicher Ertragskennzahlen.

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 werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit in jeder Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Tritt in späteren Geschäftsjahren eine Werterhöhung ein, so wird die in einem der vorangegangenen Geschäftsjahre durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung im Umfang der eingetretenen Werterhöhung zugeschrieben, jedoch maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände 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.

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 Devisenmittelkurs 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 Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

Derivative Finanzinstrumente werden zum Marktwert bewertet. Dabei werden gemäß imparitätem Realisationsprinzip im Falle von positiven Marktwerten keine Gewinne realisiert, jedoch Verluste in Form von Rückstellungen antizipiert.

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

Die wesentlichste Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf einen Zugang in der IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH in Höhe von EUR 17.760.000,00 i.Z.m. Großmutterzuschüssen sowie eine außerplanmäßige Abschreibung von Anteilen an verbundenen Unternehmen zurückzuführen (siehe Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung).

Innerhalb der Anteile an verbundenen Unternehmen wurde im Zuge der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG der Anteil der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung AG zum 30. April 2010 mit dem beizulegenden Zeitwert von TEUR 5.939.471 angesetzt.

Die Beteiligungen enthalten einen Zugang von 49% an der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 850.000,00 (VJ: TEUR 0).

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten im Wesentlichen Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001) sowie Genussrechtsanteile an der RentCon Handels- u. Leasing GmbH in Höhe von EUR 6.322.536,57 (VJ: TEUR 6.323).

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2011 eigene Aktien in Höhe von EUR 145.755.598,51 (VJ: TEUR 0). 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 zusammen:

Datum Erwerb	Aktienanzahl	Besitz Gesellschaft	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2011 in EUR	Anteiliger Betrag Grundkapital 30. Apr. 2011 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	5,26%	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	0,20%	5.594.782,16
Dez. 2010	6	Aviso Zeta AG	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00%	16,85
Nov. 2010– März 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,53%	145.755.598,51
Gesamt	104.421.683			108.408.852,18	9,99%	302.615.272,27

UMLAUFVERMÖGEN

FORDERUNGEN

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

Werte in EUR	30. April 2011	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	2.438,46	2.438,46	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	662.812.009,77	662.812.009,77	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.764.001,95	14.764.001,95	0,00	0,00
Sonstige Forderungen	8.174.593,95	4.124.229,57	4.050.364,38	0,00
Summe	685.753.044,13	681.702.679,75	4.050.364,38	0,00

Werte in EUR	30. April 2010	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	3.088,46	3.088,46	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	108.941.363,90	108.941.363,90	0,00	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	109.896,02	109.896,02	0,00	0,00
Sonstige Forderungen	353.248.776,41	348.217.017,81	2.363.412,97	2.668.345,63
Summe	462.303.124,79	457.271.366,19	2.363.412,97	2.668.345,63

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 von EUR 31.028.111,93 (VJ: TEUR 30.692) sowie Forderungen im Zusammenhang mit der Zinsenabgrenzung für die Genussrechte an der RentCon Handels- und Leasing GmbH in Höhe von EUR 156.764,26 (VJ: TEUR 157). Weiters beinhalten die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sonstige Forderungen in Höhe von EUR 16.653.857,01 (VJ: TEUR 0), Dividendenforderungen in Höhe von EUR 289.993.000,00 (VJ: TEUR 0) sowie Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 367.279.804,32 (VJ: TEUR 90.164), die mit EUR 42.299.527,75 (VJ: TEUR 12.071) wertberichtigt sind. Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen sowie in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung näher beschrieben.

Durch die Verträge von Berlin wurde die Aviso Zeta AG samt Töchter am 22. Dezember 2010 in den IMMOFINANZ-Konzern übernommen. Aus diesem Grund wurden die Treuhandforderungen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 231.736.097,73 (VJ: TEUR 417.918), die mit EUR 33.100.740,80 (VJ: TEUR 81.147) wertberichtigt wurden, zum 30. April 2010 unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Im Jahresabschluss 2011 wurden diese Treuhandforderungen in die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen umgegliedert.

Die sonstigen Forderungen beinhalten an die Vorstände der IMMOFINANZ AG gewährte Darlehen in Gesamthöhe von EUR 3.096.970,99 (VJ: TEUR 5.032). Die Zinsen hierfür betragen für das Geschäftsjahr 2010/11 EUR 109.316,17 (VJ: TEUR 122). Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden die Darlehen von zwei Vorständen in Höhe von EUR 2.044.103,78 (VJ: TEUR 0) getilgt. Die Darlehensverzinsung beträgt 150 Prozentpunkte p.a. über dem Drei-Monats-Euribor. Dabei ist der Basiszinssatz, der am letzten Kalendertag eines Kalendervierteljahres gilt, für das nächste Kalendervierteljahr maßgebend; die Zinsen werden jeweils am Jahresende kapitalisiert und zum Darlehensfälligkeitstichtag fällig. Die auf den Depots der Vorstände verwahrten Wandelschuldverschreibungen sind an die IMMOFINANZ AG verpfändet. Diese Darlehen wurden aufgrund der nachstehend getroffenen Vereinbarung eingeräumt:

Im Mai 2009 hat der Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG einem „Long Term Incentive Program“ für den Vorstand der IMMOFINANZ AG und (vormals) IMMOEAST AG zugestimmt. Aufgrund dieses „Long Term Incentive Program“ wurde allen Mitgliedern des Vorstands die Möglichkeit gegeben, Wandelanleihen 2014 und Wandelanleihen 2017 im Wert von TEUR 1.049 zu kaufen. Die IMMOFINANZ AG räumte jedem Mitglied des Vorstands ein Darlehen in der gleichen Höhe ein, für die die Wandelanleihen als Besicherung verpfändet wurden. Diesem Programm sind alle Vorstände beigetreten.

Im Jahr 2009 wurden von der IMMOFINANZ AG 269 Stück Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 74.900.000,00 zum Marktwert rückgekauft. 82 Stück der Wandelanleihe 2014 und 88 Stück der Wandelanleihe 2017 wurden an die Vorstände der IMMOFINANZ AG und der (vormals) IMMOEAST AG im Rahmen des „Long Term Incentive Program“ verkauft.

SONSTIGE WERTPAPIERE UND ANTEILE

Der Bestand betrifft Fondsanteile bei der Invesco AIM Management Company Limited, Irland, mit einem Nominale (= Marktwert) von EUR 9.439.900,82 (VJ: TEUR 4.002) sowie BlackRock Institutional Cash Series plc, Frankfurt am Main, mit einem Nominale (= Marktwert) von EUR 3.028.353,23 (VJ: TEUR 0). Weiters beinhaltet diese Position 962 Stück Wandelanleihen 2014 mit einem Nominale von EUR 96.200.000,00 und 43 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 4.300.000,00, die im Geschäftsjahr 2010/11 rückgekauft wurden.

GUTHABEN BEI KREDITINSTITUTEN

Dieser Posten betrifft im Wesentlichen Guthaben bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, der Raiffeisen Bank International AG, Wien, der ERSTE Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien, sowie der West LB, Düsseldorf.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

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

Passiva

EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt EUR 1.085.289.446,60 (VJ: TEUR 1.084.088) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 30. April 2010	Grundkapital EUR 30. April 2010	Stück 30. April 2011	Grundkapital EUR 30. April 2011
Namensaktien	6	6,23	6	6,23
Inhaberaktien	1.044.216.769	1.084.088.458,45	1.045.373.580	1.085.289.440,37
Summe	1.044.216.775	1.084.088.464,68	1.045.373.586	1.085.289.446,60

Das Eigenkapital zum 30. April 2011 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	30. April 2011	30. April 2010
Grundkapital	1.085.289.446,60	1.084.088.464,68
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	3.908.489.407,46	3.907.290.389,38
Gewinnrücklagen		
1) Andere Rücklagen (freie Rücklage)	156.859.656,91	0,00
2) Rücklage für eigene Anteile	145.755.598,51	0,00
Bilanzgewinn	119.087.975,50	0,00
Eigenkapital	5.415.482.084,98	4.991.378.854,06

Die IMMOFINANZ AG hält zum 30. April 2011 47.350.248 Stück eigene Aktien. Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zu diesem Zeitpunkt insgesamt 57.071.429 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden sechs Stück Namensaktien gehalten. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2011 rund 9,99% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

Der Vorstand ist von der Hauptversammlung dazu ermächtigt, eigene Aktien im Ausmaß von maximal 10% des Grundkapitals zu erwerben. Weiters hat der Vorstand die Ermächtigung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, eigene Aktien anders als über die Börse oder ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts, zu veräußern.

WANDELANLEIHE 2007–2014

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. September 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats innerhalb von fünf Jahren Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 55.940.125 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 58,1 Mio. verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, bis zu einem Gesamtnennwert von EUR 750,0 Mio. auszugeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 58,1 Mio. durch Ausgabe von bis zu 55.940.125 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an die Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen bedingt zu erhöhen.

Am 19. Jänner 2007 wurden demzufolge 7.500 Stück Wandelschuldverschreibungen im Nominale von je EUR 100.000,- ausgegeben. Die Verzinsung wurde mit 2,75% festgesetzt. Die Laufzeit endet am 20. Jänner 2014. Sowohl den Anleihegläubigern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

WANDELANLEIHE 2007–2017

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. September 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, binnen fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 151.060.596 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 156,8 Mio. verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 156,8 Mio. durch Ausgabe von bis zu 151.060.596 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an die Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen bedingt zu erhöhen.

Am 19. November 2007 wurden 7.500 Stück Wandelschuldverschreibungen im Nominale von je EUR 100.000,- ausgegeben. Die Verzinsung wurde mit 1,25% festgesetzt. Die Laufzeit endet am 19. November 2017. Sowohl den Anleihegläubigern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

WANDELANLEIHE 2009–2011

Die IMMOFINANZ AG hat am 06. April 2009 sämtlichen Inhabern der Wandelanleihe 2007–2014 Wandelschuldverschreibungen (Nominale EUR 750 Mio.) und sämtlichen Inhabern der Wandelanleihe 2007–2017 (Nominale EUR 750 Mio.) ein Angebot zum Bezug einer neuen Wandelanleihe 2009–2011 im Umtauschverhältnis 5:2 zuzüglich einer Barzahlung in Höhe von EUR 5.000,- je EUR 100.000,- getauschtem Nominale unterbreitet. Im Rahmen des Umtauschangebots wurden Wandelanleihen 2007–2014 mit einem Nominale von EUR 75,5 Mio. sowie Wandelanleihen 2007–2017 mit einem Nominale von EUR 498,5 Mio. gegen Wandelanleihen 2009–2011 mit einem Nominale von insgesamt EUR 229,6 Mio. getauscht.

Die Verzinsung der Wandelanleihe 2009–2011 beträgt 7,0%. Sie ist mit 22. Dezember 2011 fällig. Von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung AG wurde eine Garantie in Höhe von EUR 199 Mio. zugunsten der Inhaber abgegeben.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 02. Oktober 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 23,4 Mio. durch Ausgabe von bis zu 22.524.726 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt zu erhöhen.

IMMOFINANZ AG wird nach den Emissionsbedingungen wirksam ausgeübte Wandlungsrechte aus der Wandelanleihe 2009–2011 durch Lieferung von Aktien der IMMOFINANZ AG gemäß den Emissionsbedingungen erfüllen.

WANDELANLEIHE 2011–2018

Der Vorstand der Gesellschaft gab am 14. Februar 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tag ihre Absicht zur Ausgabe von bis zu Stück 125.029.692 Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit im Jahr 2018 bekannt. Auf Grundlage eines durchgeführten Bookbuilding-Verfahrens ergab sich eine Verzinsung von 4,25% p.a., zahlbar halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 08. März und 08. September jeden Jahres beginnend mit 08. September 2011. Zusätzlich wurde eine Wandlungsprämie in Höhe von 32,5% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse ab Handelsbeginn bis zum Zeitpunkt der Preisfestsetzung von EUR 3,1069 festgesetzt. Der Bezugspreis der Wandelschuldverschreibung wurde auf EUR 4,12 festgelegt und entspricht dem Nennbetrag, dem Ausgabebetrag, dem anfänglichen Wandlungspreis und dem Rückzahlungspreis je Wandelschuldverschreibung.

Am 08. März 2011 wurden 125.029.692 Stück Wandelanleihe 2011–2018 im Nominale von je EUR 4,12 und einer Verzinsung von 4,25% ausgegeben. Die Laufzeit endet am 08. März 2018. Sowohl den Anleihegläubigern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

Weiters lud der Vorstand der Gesellschaft am 14. Feber 2011 nach den Bedingungen des Tender Invitation Memorandum vom 15. Feber 2011 die Inhaber der ausstehenden Wandelanleihen 2014 und 2017 ein, Angebote zum Verkauf dieser abzugeben.

AUSÜBUNG VON WANDLINGSRECHTEN, ERWERB UND AUSGABE IM GESCHÄFTSJAHR 2010/11

Auf Grundlage der Bedingungen des Memorandums wurden Wandelanleihen 2007–2014 mit einem Nominale von EUR 454,7 Mio. und Wandelanleihen 2007–2017 mit einem Nominale von EUR 10,5 Mio. sowie aufgelaufene Zinsen zum Kauf angeboten und von der Gesellschaft angenommen. Der Rückkauf der Wandelanleihe 2007–2014 und der Wandelanleihe 2007–2017 aus den Mitteln der Ausgabe der Wandelanleihe 2011–2018 wurde als Tilgung erfasst.

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus begebenen Wandelschuldverschreibungen (Wandelschuldanleihe 2009–2011 sowie Wandelanleihe 2007–2014) wurde das Grundkapital der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2010/11 um EUR 1,2 Mio. durch Ausgabe von 1.156.811 Stück IMMOFINANZ-Aktien erhöht.

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden Wandelschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 100,5 Mio. zurückgekauft.

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 für eigene Anteile, die von der Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten werden.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern, Prüfungs- und Rechtsberatungsaufwendungen, Schätzgutachten, Personal sowie Derivate.

VERBINDLICHKEITEN

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

Werte in EUR	30. April 2011	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	1.137.120.215,60	402.024.161,62	735.096.053,98	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.586.477,55	319.414,61	1.250.000,00	35.017.062,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.960.276,21	1.960.276,21	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	512.302.112,46	512.302.112,46	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	371.023,30	371.023,30	0,00	0,00
Summe	1.688.340.105,12	916.976.988,20	736.346.053,98	35.017.062,94

Werte in EUR	30. April 2010	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	1.085.073.464,19	10.961.237,67	848.500.000,00	225.612.226,52
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	36.734.574,12	367.426,89	850.000,00	35.517.147,23
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	1.418.692,83	1.418.692,83	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	45.824.009,72	45.824.009,72	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	473.165.245,34	473.165.245,34	0,00	0,00
Summe	1.642.215.986,20	531.736.612,45	849.350.000,00	261.129.373,75

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 498.548.292,92 (VJ: TEUR 39.466) sowie sonstige Verrechnungen.

Durch die Verträge von Berlin wurde die Aviso Zeta AG samt Töchter am 22. Dezember 2010 in den IMMOFINANZ-Konzern übernommen. Aus diesem Grund wurden die Treuhandverbindlichkeiten der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 445.275.569,59 (VJ: TEUR 472.907) zum 30. April 2010 unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Im Jahresabschluss 2011 wurden diese Treuhandverbindlichkeiten in die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umgliedert.

Haftungsverhältnisse

DAVON GEGENÜBER VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Es wurden von der IMMOFINANZ AG zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG dazu, 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 hat die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 332.535.709,82 (VJ: TEUR 425.249).

FINANZINSTRUMENTE

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

Art	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	Net Present Value 30. April 2011
CAP	WestLB AG, Düsseldorf	EUR	100.000.000,00	15. Sept. 2006–16. Mai 2011	-29.690,66
CAP	Raiffeisen Bank International AG, Wien	EUR	50.000.000,00	30. Juni 2006–30. Juni 2011	-52.969,16
CAP	Raiffeisen Bank International AG, Wien	EUR	100.000.000,00	27. Sept. 2006–16. Mai 2011	-6.545,49
CAP	Raiffeisen Bank International AG, Wien	EUR	240.000.000,00	27. Apr. 2011–13. Mai 2013	-300.847,70
In den sonstigen Rückstellungen erfasst					-390.053,01

Die Bewertung erfolgt auf Basis allgemein anerkannter finanzmathematischer Modelle unter Verwendung von Interbank-Mittelkurspreisen.

Die Zinscaps wurden zur Besicherung des aushaftenden Betrages der Revolving Credit Facility abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

ÜBRIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen neben den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 262.114,70 (VJ: TEUR 1.779), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 44.458.600,99 (VJ: TEUR 11.573) sowie Kursgewinne in Höhe von EUR 550.196,79 (VJ: TEUR 7).

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 19.428.605,07 (VJ: TEUR 36.140) vorgenommen. Die Abwertungen resultieren zum größten Teil aus Immobilienabwertungen in den Jahresabschlüssen der entsprechenden Tochtergesellschaften.

Die weiteren wesentlichen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verwaltungsgebühren von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 6.540.936,04 (VJ: TEUR 5.762), Aufwendungen für Rechts- Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 5.001.590,69 (VJ: TEUR 8.137), Aufwendungen für Schätzgutachten in Höhe von EUR 408.981,88 (VJ: TEUR 795) sowie Aufwendungen für die Emission von Wandelanleihen in Höhe von EUR 1.849.634,06 (VJ: TEUR 0).

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 2009/10 EUR 338.065,00 ausbezahlt.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

In der Position Erträge aus Beteiligungen wird die Dividende 2010 der Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gezeigt.

ZINSEN UND ÄHNLICHEN ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 12.189.164,72 (VJ: TEUR 14.526) sowie Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 4.354.949,62 (VJ: 2.994).

Der Ertrag aus dem teilweisen Rückkauf von bestehenden Wandelanleihen beträgt EUR 1.410.087,31 (VJ: 37.448).

AUFWENDUNGEN AUS BETEILIGUNGEN

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurden außerplanmäßige Abschreibungen zu Beteiligungen in Höhe von EUR 37.657.680,10 (VJ: Zuschreibung TEUR 314) vorgenommen.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 16.572.085,91 (VJ: TEUR 16.138) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen in Höhe von EUR 39.445.078,91 (VJ: TEUR 40.795) enthalten. Weiters wird aufgrund des am 06. April 2009 geschlossenen Garantierauftragsvertrages eine Avalprovision gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 6.243.320,49 (VJ: TEUR 7.030) in diesem Posten gezeigt.

STEUERN VOM EINKOMMEN

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	2010/11	2009/10
Körperschaftsteuer	-410.697,00	-288.627,50
Körperschaftsteuer Gutschrift Vorjahre	3.500,00	0,00
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	6.132,00	0,00
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	-131.631,51
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-21.073,05	-19.592.369,93
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	23.323,96	161.641,23
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	6.112,82	1.896.435,60
Summe	-392.701,27	-17.954.552,11

Vom Bilanzierungswahlrecht gemäß § 198 Abs. 10 UGB aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerrechtlichen Ergebnis anzusetzen, wurde im Geschäftsjahr 2010/11 nicht Gebrauch gemacht.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 30. April 2011 beträgt TEUR 3.123 (VJ: TEUR 2.645).

5. Sonstige Angaben

ANGABEN ZU DEN GRÖSSENMERKMALEN GEM. § 221 UGB:

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 Abs. 1 UGB.

ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEM. § 9 KStG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert. Der Steuerausgleich innerhalb der Gruppe erfolgt durch positive Steuerumlagen in Höhe von 12,5% des vom jeweiligen Gruppenmitglied erzielten steuerlichen Gewinns sowie durch negative Steuerumlagen in Höhe von 12,5% des von der Gruppenträgerin verwerteten steuerlichen Verlusts des jeweiligen Gruppenmitglieds.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen der Gesellschaft und den Gruppenmitgliedern besteht eine Regelung über den Steuerausgleich. Danach entsteht dem Gruppenträger im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eines Gruppenmitglieds eine Forderung und im Falle eines Verlusts eine Verbindlichkeit gegenüber dieser Gesellschaft. Verluste werden den Gruppenmitgliedern nur in jenem Ausmaß abgegolten, in dem sie zu einer Reduktion der Steuerbelastung des Geschäftsjahres beitragen. Vorzutragende Verluste werden erst im Zeitpunkt der Verwertung abgegolten.

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM SINN DES § 237 Z 8B UGB

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr nur zu fremdüblichen Konditionen statt.

RISIKOBERICHT

Die IMMOFINANZ AG und ihre Tochterunternehmen sind als international tätige Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken, die sich aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit ergeben, ausgesetzt. Die für die IMMOFINANZ bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen, Zinssätzen, Aktienkursen, der Möglichkeit, die Liquidität sicherzustellen, sowie der Bonität und Zahlungsfähigkeit der Kunden und Geschäftspartner des Konzerns. Es ist die Unternehmenspolitik der IMMOFINANZ AG, die Begrenzung dieser Risiken durch ein Risikomanagement aktiv zu betreiben. Aus diesem Grunde wird diesen Risiken u.a. durch Sicherungsgeschäfte begegnet. Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft eingesetzt. Zum 30. April 2011 werden derivative Finanzinstrumente mit einem Nominalbetrag von EUR 490.000.000,00 und einem negativen Marktwert von EUR 390.053,01 gehalten.

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion nicht in der Lage ist oder nicht willens ist, ihre Verpflichtungen zu erfüllen und der IMMOFINANZ daraus ein finanzieller Schaden entsteht.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus Zinssatzänderungen, die negative Auswirkungen auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Dem Zinsänderungsrisiko wird in der Gesellschaft selbst durch die Vermeidung von Fixzinsvereinbarungen und durch den Abschluss von Sicherungsgeschäften begegnet.

Währungsrisiken bestehen vornehmlich durch Fremdwährungspositionen in US-Dollar auf der Aktivseite.

Die IMMOFINANZ legt besonderes Augenmerk auf das Liquiditätsrisiko des Unternehmens, um eine permanente Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Die Überwachung der Liquiditätssituation der IMMOFINANZ erfolgt durch eine monatliche Analyse der Zahlungsströme und eine Planung der zukünftigen Ein- und Ausgaben. Die in diesem Prozess ermittelte Nettoliquidität stellt die Basis für die Planung von Investitionsentscheidungen und damit verbundener Kapitalbindung dar.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

GERICHTLICHE VERFAHREN VON AKTIONÄREN GEGEN IMMOFINANZ AG

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA). In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund Prospekthaftung 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 einzelne Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten unter anderem vor, dass die aufgrund des öffentlichen Angebots erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und für den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. IMMOFINANZ AG bestreitet diese Ansprüche.

Besonders hervorzuheben sind zwei „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen 69 bzw. 242 Kläger Ansprüche in der Höhe von insgesamt EUR 10.096.065,23 gegen IMMOFINANZ AG geltend machen. Diese Verfahren befinden sich noch im Anfangsstadium. Die Kosten aufseiten der Kläger trägt der Prozessfinanzierer AdvoFin.

Bis Ende Mai 2011 wurden 157 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG eingebracht. Der Gesamtstreitwert der Klagen gegen die IMMOFINANZ AG beträgt mit Ende Mai 2011 EUR 21.859.124,28. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder einen Prozessfinanzierer. Es wird erwartet, dass einige weitere Klagen, von Rechtsschutzversicherungen oder Prozessfinanzierern koordiniert, eingebracht werden.

Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Die anhängigen Verfahren befinden sich größtenteils im Anfangsstadium. In acht Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss, jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA.

GERICHTLICHE VERFAHREN VON AKTIONÄREN GEGEN ANLAGEBERATER UND DIE AVISO ZETA AG. STREITVERKÜNDIGUNGEN GEGEN IMMOFINANZ AG

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH, über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erwarben, Klagen ein. Die Kläger behaupten falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG sowie durch 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 ein. IMMOFINANZ AG ist an einigen dieser Verfahren gegen Aviso Zeta AG oder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH als Nebenintervenientin beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Durch die Teilnahme in einem Verfahren als Nebenintervenient ist sichergestellt, dass sich die Beklagten im Falle des Prozessverlusts an IMMOFINANZ AG regressieren können, ansonsten könnten die Einwendungen in einem späteren Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden.

Bis Ende Mai 2011 verkündete die Aviso Zeta AG IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 577 Verfahren den Streit. Weiters verkündete AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in 181 Verfahren den Streit. Der Gesamtstreitwert beider Streitverkündungen beträgt EUR 56.055.814,06. IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH traten den meisten dieser Verfahren bei.

In elf Verfahren gegen AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH und Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor, wobei überwiegend zugunsten der Beklagten entschieden wurde. Weder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH noch Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend gemacht.

VERFAHREN ZUR ÜBERPRÜFUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISES DER VERSCHMELZUNG VON IMMOEAST AG MIT IMMOFINANZ AG

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 zwei IMMOEAST-Aktien für drei IMMOFINANZ-Umtauschaktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von IMMOFINANZ-Aktionären 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 eine umfassende Stellungnahme zu den Anträgen.

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 zum Eintragungstichtag (29. April 2010). Vonseiten IMMOFINANZ AG wurde die Gewährung weiterer IMMOFINANZ-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

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 befindet sich noch im Anfangsstadium.

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag in EUR	Jahresüberschuss in EUR
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	30. April 2010	100%	5.278.041.852,63	8.951.230,69
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30. April 2010	100%	228.175.970,04	238.172,05
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2009	49%	4.078.475,24	4.435.328,15

ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNGEN

Die im September 2008 mit den Vorstandsmitgliedern Mag. Riedl und Mag. Wurzinger abgeschlossenen Dienstverträge sahen die Gewährung von jeweils 200.000 Aktienoptionen mit Barausgleich vor. Mag. Wurzinger ist am 30. September 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Dienstvertrag mit Mag. Riedl wurde im Juni 2011 erneuert und enthält keine anteilsbasierte Vergütung mehr.

Der Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungen beträgt in der Berichtsperiode TEUR 0 (2009/10: TEUR 0). Der Gesamtbuchwert der aus anteilsbasierten Vergütungen bestehenden Schulden beträgt zum 30. April 2011 TEUR 0 (30. April 2010: TEUR 0).

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

Das Unternehmen beschäftigt durchschnittlich vier Vorstände.

ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

VORSTAND

Dr. Eduard Zehetner (Vorsitzender seit 24. Juni 2010)

Mag. Daniel Riedl FRICS

Mag. Michael Wurzinger (vom 01. Juli 2008 bis 30. September 2010)

Mag. Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2010/11 Bezüge in Höhe von EUR 4.026.667,65 erhalten. Es wurde keine Abfertigungsrückstellung gebildet, da die Dienstverhältnisse in die Regelung der Mitarbeitervorsorgekasse fallen.

AUFSICHTSRAT

Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler – Vorsitzender

Dr. Michael Knap – Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Guido Schmidt-Chiari

Mag. Vitus Eckert

Dr. Rudolf Fries

Nick van Ommen, MBA

Mag. Klaus Hübner

Mag. Böhm Christian

PROKURISTEN

Mag. Margit Hermentin (vom 28. August 2007 bis 16. März 2011)

Mag. Birgit Noggler

Wolfgang Idl (seit 30. April 2011)

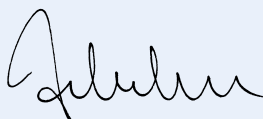
Mag. Josef Mayer (seit 30. April 2011)

Mag. Robert Operschall (seit 30. April 2011)

Martina Wimmer (seit 30. April 2011)

Wien, 03. August 2011

Der Vorstand



Dr. Eduard Zehetner
Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS
Mitglied des Vorstands



Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS
Mitglied des Vorstands

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 30. April 2011
	Stand 01. Mai 2010	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Wortmarken Konzern	30.399,05	0,00	0,00	0,00	30.399,05
2. Software	258.654,41	9.000,00	0,00	0,00	267.654,41
Immaterielle Vermögensgegenstände	289.053,46	9.000,00	0,00	0,00	298.053,46
1. Bauten auf fremden Grund	0,00	1.427.526,15	0,00	0,00	1.427.526,15
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.647,20	637.888,68	-18.958,80	0,00	712.577,08
Sachanlagen	93.647,20	2.065.414,83	-18.958,80	0,00	2.140.103,23
1. Anteile an verbundenen Unternehmen ¹	6.504.398.118,58	17.760.000,00	0,00	0,00	6.522.158.118,58
2. Beteiligungen	0,00	850.000,00	0,00	0,00	850.000,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	7.373.235,83	0,00	0,00	0,00	7.373.235,83
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	6.322.536,57	0,00	0,00	0,00	6.322.536,57
4. Eigene Anteile	0,00	145.755.598,51	0,00	0,00	145.755.598,51
Finanzanlagen	6.511.771.354,41	164.365.598,51	0,00	0,00	6.676.136.952,92
Summe Anlagevermögen	6.512.154.055,07	166.440.013,34	-18.958,80	0,00	6.678.575.109,61

¹ Außerplanmäßige Abschreibung

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010/11

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG (in der Folge IMMOFINANZ) ist ein international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Wien. Das Unternehmen fungiert als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group und notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse. Zum Stichtag 30. April 2011 waren 1.045.373.586 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 3,21 am Ende des Geschäftsjahres 2010/11 rund EUR 3,4 Mrd. Zum 30. April 2011 wurden 5,2% der IMMOFINANZ-Aktien von der FRIES Familien-Privatstiftung und der Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung sowie von den Ehegatten Rudolf und Anna Fries gehalten. Die restlichen 94,8% der Aktien befanden sich im Streubesitz von privaten und institutionellen Anlegern.

B. Tätigkeit

Die IMMOFINANZ AG hat ihren Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11. Die Gesellschaft fungiert als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group. Die wesentlichste Aktivität der Gesellschaft besteht im Halten und Verwalten von Beteiligungen.

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ Group ist die Erwirtschaftung von Mieteinnahmen durch die aktive Verwaltung eines diversifizierten Immobilienportfolios in Zentral- und Osteuropa. Zusätzliche Erträge werden mit Entwicklungsprojekten und portfoliooptimierenden Verkäufen generiert. Dabei verfolgt IMMOFINANZ Group eine 80:10:10-Strategie. Die Vermietung von Immobilien bringt 80% der operativen Erträge, jeweils 10% werden mit Entwicklungsprojekten und Immobilienverkäufen generiert. Durch die Kombination von Investitionen in Bestandsimmobilien und die Realisierung von Entwicklungsprojekten optimiert IMMOFINANZ Group das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken. Während die Bestandsimmobilien kontinuierliche Einnahmen generieren, eröffnen die Entwicklungsaktivitäten künftiges Potenzial und Wachstumsmöglichkeiten.

Abschreibung Kumuliert	Buchwert		Abschreibung Laufendes Jahr	Zuschreibungen Laufendes Jahr
	30. April 2011	30. April 2010		
16.707,73	13.691,32	15.791,06	2.099,74	0,00
210.674,97	56.979,44	106.500,71	58.521,27	0,00
227.382,70	70.670,76	122.291,77	60.621,01	0,00
11.896,05	1.415.630,10	0,00	11.896,05	0,00
81.032,30	631.544,78	40.975,12	47.319,02	0,00
92.928,35	2.047.174,88	40.975,12	59.215,07	0,00
370.837.656,62	6.151.320.461,96	6.171.218.142,06	37.657.680,10 ¹	0,00
0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	7.373.235,83	7.373.235,83	0,00	0,00
0,00	6.322.536,57	6.322.536,57	0,00	0,00
0,00	145.755.598,51	0,00	0,00	0,00
370.837.656,62	6.305.299.296,30	6.178.591.377,89	37.657.680,10	0,00
371.157.967,67	6.307.417.141,94	6.178.754.644,78	37.777.516,18	0,00

Die IMMOFINANZ Group konzentriert ihre regionalen Aktivitäten auf die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, Slowakei und Russland und die Assetklassen Einzelhandel, Logistik, Büro und Wohnen.

Weiters hält und verwaltet die IMMOFINANZ Group Beteiligungen an internationalen Immobiliengesellschaften sowie diverse Fondsbeteiligungen. Teil der Strategie ist, durch Veräußerungen das Engagement an passiven Investments zu reduzieren bzw. die Kontrolle über diese Beteiligungen zu erlangen. Die durch Verkäufe von Vermögenswerten, welche nicht zum Kerngeschäft gehören, sowie aus opportunen Immobilienverkäufen frei werdenden Mittel reinvestiert die IMMOFINANZ Group in Premiumimmobilien.

C. Geschäftsverlauf

ALLGEMEINES

Am 20. Mai 2010 haben Vertreter der IMMOFINANZ Group und Vertreter der Constantia Packaging B.V. sowie Christine de Castelbajac und Prinz Michael von und zu Liechtenstein Vereinbarungen zum sogenannten „IBAG Bond“ (EUR 512 Mio.) getroffen. Auf dieser Grundlage hat die IMMOFINANZ Group EUR 164 Mio. in bar erhalten. Weiterer Bestandteil der Vereinbarungen ist die Übertragung von mehr als 100 Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe („Leintuch“-Gesellschaften) aus dem Besitz der Constantia Packaging B.V., deren Vermögen im Wesentlichen aus ca. 55 Mio. Stück IMMOFINANZ AG-Aktien und Liegenschaften besteht.

Damit ist die umfassende Restrukturierung der IMMOFINANZ Group abgeschlossen und die Basis für die weitere Entwicklung und Optimierung der Unternehmensgruppe gelegt. Mit Closing verfügte die IMMOFINANZ Group über EUR 600 Mio. freie Mittel, welche zur Stärkung des Portfolios eingesetzt wurden. Aus der Abwicklung der übernommenen Gesellschaften und der Aviso Zeta AG besteht für die IMMOFINANZ-Aktionäre die Chance, die Kaufpreiskomponenten aus dem Verkauf der Assets an die Semper Constantia Privatbank AG in Höhe von über EUR 80 Mio. spätestens nach Ablauf der Gewährleistungsfristen zu lukrieren.

Eine 100%ige Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, die IMBEA IMMOCAP Beteiligungsgesellschaft GmbH hat mit Wirkung vom 22. Dezember 2010 mittels Aktienkaufvertrag alle Anteile an der Aviso Zeta AG, vormals Aviso Zeta Bank AG, und Constantia Privatbank Aktiengesellschaft, um EUR 1,00 erworben. Verkäuferin war die Aviso Gamma GmbH, eine Beteiligungsgesellschaft

von UniCredit Bank Austria AG, Raiffeisen Bank International AG, Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG, BAWAG PSK und Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft. Mit der Aviso Zeta AG wurde auch die CREDO Immobilien Development-Gruppe, die Developmentsparte der ehemaligen Constantia Privatbank Aktiengesellschaft, von der IMMOFINANZ Group übernommen. Gleichzeitig hat dieselbe Konzerngesellschaft der IMMOFINANZ AG auch die Schwestergesellschaft der Aviso Zeta AG, die Aviso Delta GmbH, zum Preis des eingezahlten Stammkapitals von EUR 17.500,00 gekauft. In der Aviso Delta GmbH und ihren Tochtergesellschaften sind die im Rahmen der Managementverträge tätigen Mitarbeiter der IMMOFINANZ Group beschäftigt. Damit ist nach der seit 18 Monaten bestehenden faktischen auch die formale Internalisierung des Immobilienmanagements der IMMOFINANZ Group abgeschlossen.

Um die Internalisierung endgültig abzuschließen, wurden die Mitarbeiter der Aviso Delta GmbH und deren Töchter mit Stichtag 01. Mai 2011 in die IMMOFINANZ übernommen.

Die IMMOFINANZ hat mit Stichtag 06. April 2011 über ihre Tochtergesellschaft IMMOEAST Allegro Beteiligungs GesmbH die bisher noch von der Generali Immobilien AG gehaltenen 20% der Anteile am Grand Centar in Zagreb, einem der bedeutendsten Büroobjekte in der kroatischen Hauptstadt, übernommen.

VERMÖGENSLAGE

Das Vermögen der IMMOFINANZ besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Wertpapieren des Umlaufvermögens, sonstigen Forderungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten. Die Bilanzsumme beträgt EUR 7.115.682.415,35. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 460.475.463,65 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf das im Wirtschaftsjahr 2010/11 durchgeführte Aktienrückkaufprogramm und auf den Rückkauf der Wandelanleihe 2014 und der Wandelanleihe 2017 zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 76,11% (VJ: 75%).

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2010/11 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 421.703.230,92 (2009/10: Jahresfehlbetrag TEUR -66.058). Dies ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung der Konzerngesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zurückzuführen.

FINANZLAGE

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR 9.435 (VJ: TEUR -66.769). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 220.147 (VJ: TEUR -28.324) und beruht im Wesentlichen aus Dividendenzahlungen von verbundenen Unternehmen. Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -20.684 (VJ: TEUR 6.996). Der Nettogeldabfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -190.027 (VJ: TEUR -45.441).

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien von 1.684 auf 1.672 gesenkt. Damit einhergehend verringerte sich die Gesamtnutzfläche von 6,8 Mio. m² auf 6,6 Mio. m² geringfügig.

D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Mit 04. Mai 2011 hat die IMMOFINANZ Group die restlichen 25,00% des in Bau befindlichen Einkaufszentrumsprojekts *GoodZone* in Moskau erworben. Schon Mitte 2007 erwarb die IMMOFINANZ Group 75,00% des Einkaufszentrums.

Die IMMOFINANZ Group hat am 08. Juni 2011 den Verkauf von insgesamt sieben Fondsbeteiligungen mit einem Buchwert von EUR 129,1 Mio. an europäische Investoren vereinbart. Da diese Investitionen von Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zu

100% mit Eigenkapital finanziert waren, verzeichnet das Unternehmen durch den Verkauf einen Anstieg der Barmittel in Höhe des Verkaufspreises.

Mit 10. Juni 2011 übernahm die IMMOFINANZ Group von Karimpol S.A. die restlichen 49,00% der Warschauer Class A-Büroimmobilie Equator und des angrenzenden Büroentwicklungsprojekts Nimbus. Karimpol S.A. übernahm im Gegenzug 51,00% des Entwicklungsprojekts Cirrus und wurde damit Alleineigentümer.

Am 16. Juni 2011 vereinbarte die IMMOFINANZ Group den Erwerb der restlichen 69,2% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. („Adama“). Die IMMOFINANZ ist bereits seit 2007 an der führenden Wohnbaugruppe im südosteuropäischen Raum beteiligt und wird somit Alleineigentümerin von Adama. Der Kaufpreis für den Anteil beträgt EUR 42,4 Mio. Zu den Verkäufern zählen der weltweit tätige US-Hedge Fonds Tiger Global, Morgan Stanley, die Masseverwalter von Lehman Brothers UK und die Gründungsaktionäre.

E. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ Group beträgt zum 30. April 2011 EUR 1.085.289.446,60 (2009/10: EUR 1.084.088.464,68). Dieses Grundkapital ist in 1.045.373.586 (2009/10: 1.044.216.775) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt.

Die Verteilung der Aktien hat sich folgendermaßen entwickelt:

	Stück Grundkapital EUR 30. April 2010		Stück Grundkapital EUR 30. April 2011	
Namensaktien	6	6,23	6	6,23
Inhaberaktien	1.044.216.769	1.084.088.458,45	1.045.373.580	1.085.289.440,37
Summe	1.044.216.775	1.084.088.464,68	1.045.373.586	1.085.289.446,60

Die Aktien mit den Nummern 1 bis 6 lauten auf Namen und werden von der Aviso Zeta AG, 1010 Wien, Bösendorferstraße 4, gehalten. Die Übertragung der Namensaktien ist an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden. Die Inhaber der Namensaktien sind berechtigt, je ein Mitglied in den Aufsichtsrat zu ernennen. Mit Aktienkaufvertrag vom 19. Mai 2010, dessen Closing im Dezember 2010 erfolgte, wurden sämtliche Aktien der Aviso Zeta AG von der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ) erworben. Es ist beabsichtigt, der Hauptversammlung der IMMOFINANZ vorzuschlagen, die mit den Namensaktien verbundenen Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat, von denen bislang kein Gebrauch gemacht wurde, aufzuheben und die Namensaktien in Inhaberaktien umzuwandeln.

Die übrigen Aktien lauten auf Inhaber und berechtigen wie die Namensaktien zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts. Dabei gewährt jede Aktie 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 (1) Z4 UGB.

Es gibt keine Kapitalbeteiligung der Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe der Stimmrechtskontrolle gemäß § 243a (1) Z5 UGB.

Die Entwicklung der Aktienanzahl, des Grundkapitals sowie der Kapitalrücklagen hat sich im Geschäftsjahr 2010/11 wie folgt dargestellt:

	Stück Aktien	Grundkapital EUR	Kapitalrücklagen EUR	Sachverhalt
30. April 2010	1.044.216.775	1.084.088.464,68	3.907.290.389,38	
November 2010	1.044.273.586	1.084.147.444,92	3.907.431.409,14	Wandlung der WA 2011 und WA 2014
Dezember 2010	1.044.373.586	1.084.251.263,25	3.907.527.590,81	Wandlung der WA 2011
Jänner 2011	1.044.773.586	1.084.666.536,59	3.907.912.317,47	Wandlung der WA 2011
Feber 2011	1.044.973.586	1.084.874.173,26	3.908.104.680,80	Wandlung der WA 2011
April 2011	1.045.373.586	1.085.289.446,60	3.908.489.407,46	Wandlung der WA 2011
30. April 2011	1.045.373.586	1.085.289.446,60	3.908.489.407,46	

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 („Fries-Gruppe“) direkt und über ihre Beteiligungsgesellschaften gemeinsam 52.873.309 Stimmrechte und somit eine Beteiligung von mehr als 5% des Grundkapitals an der IMMOFINANZ AG halten.

Die IMMOFINANZ AG hält zum 30. April 2011 47.350.248 Stück eigene Aktien. Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zu diesem Zeitpunkt insgesamt 57.071.429 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden die sechs Stück Namensaktien gehalten. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2011 rund 9,99% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

Wandelanleihen

WANDELANLEIHE 2014

In der Hauptversammlung vom 28. September 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. zu emittieren. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 58.076.106,11 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten von Wandelschuldverschreibungen beschlossen, die auf Grundlage dieses Hauptversammlungsbeschlusses ausgegeben wurden.

Am 19. Jänner 2007 wurden von der IMMOFINANZ AG Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 20. Jänner 2014 emittiert.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 02. Oktober 2009 wurde der Zweck der per 28. September 2006 beschlossenen Kapitalerhöhung auf die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten von Wandelschuldverschreibungen erweitert, die aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. September 2007 ausgegeben wurden.

WANDELANLEIHE 2017

In der Hauptversammlung vom 27. September 2007 wurde beschlossen, Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. zu emittieren. Gleichzeitig wurde eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 156.828.594,90 zur Bedienung von Umtausch- oder Bezugsrechten dieser Wandelanleihen beschlossen, die aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. September 2007 ausgegeben wurden.

In Folge wurden von der IMMOFINANZ AG am 19. November 2007 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 19. November 2017 emittiert.

Auf der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 02. Oktober 2009 wurde auch der Zweck der in der Hauptversammlung vom 27. September 2007 beschlossenen bedingten Kapitalerhöhung erweitert und zwar auf die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten von Wandelschuldverschreibungen, die auf Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28. September 2006 ausgegeben wurden.

UMTAUSCHANGEBOT UND WANDELANLEIHE 2011

Im Zuge eines Umtauschangebots an die Inhaber der Wandelschuldverschreibungen WA 2014 und der Wandelschuldverschreibungen WA 2017 wurden am 28. April 2009 Wandelschuldverschreibungen im Gesamtnominale von EUR 229,6 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 22. Dezember 2011 emittiert. Grundlage dafür sind die Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlungen der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2006 sowie vom 27. September 2007. Die Nominalverbindlichkeit der WA 2014 und WA 2017 haben sich in Summe um insgesamt EUR 574,0 Mio. reduziert.

In der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 02. Oktober 2009 wurde zur Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten aus Wandelanleihen, die auf Grundlagen der Hauptversammlungsbeschlüsse vom 28. September 2006 und/oder 27. September 2007 ausgegeben wurden, eine bedingte Kapitalerhöhung gemäß § 159 AktG um EUR 23.384.795,39 beschlossen.

RÜCKKAUF VON WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN UND AUSÜBUNG VON WANDLUNGSRECHTEN IM GESCHÄFTSJAHR 2010/11

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 wurden von IMMOFINANZ AG WA 2014 im Nominale von EUR 96.200.000,- bzw. WA 2017 im Nominale von EUR 4.300.000,- zurückgekauft. Diese zurückgekauften WA wurden bisher von der IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogen.

Im Feber/März 2011 wurde den Inhabern der WA 2014 und WA 2017 ein Rückkaufangebot unterbreitet. Im Rahmen dieses Rückkaufangebots wurden von der Gesellschaft im März 2011 WA 2014 im Nominale von EUR 454,7 Mio. und WA 2017 im Nominale von EUR 10,5 Mio. erworben und eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2010/11 wurde das Umtauschrecht für ein Stück Wandelanleihe WA 2014 im Nominale von EUR 100.000,00 ausgeübt.

Für Wandelanleihen WA 2011 wurden im Geschäftsjahr 2010/11 Umtauschrechte für insgesamt 23 Stück im Gesamtnominale von EUR 2,3 Mio ausgeübt.

Aufgrund dieser Wandlungen erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Ausgabe von 1.156.811 Bezugsaktien eine Erhöhung des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gemäß § 167 AktG um insgesamt EUR 1.200.940,80.

WANDELANLEIHE 2018

Am 08. März 2011 wurden von IMMOFINANZ AG 125.029.692 Stück Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 515.122.331,04 mit einer Laufzeit bis zum 08.03.2018 emittiert. Grundlage dieser Emission sind die Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. September 2007 zur Emission von Wandelanleihen sowie vom 28. September 2010 zur Ermächtigung des Vorstands, für die teilweise oder gänzliche Veräußerung eigener Aktien eine andere Art der Veräußerung als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen.

Die mit der WA 2018 verbundenen Wandlungsrechte auf anfänglich 125.029.692 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG sind mit insgesamt bis zu 20.608.015 Stück jungen Aktien aus bedingtem Kapital sowie mit bis zu 104.421.677 Stück eigenen Aktien der Gesellschaft unterlegt. Es ist beabsichtigt, der Hauptversammlung der Gesellschaft eine Beschlussfassung über weiteres bedingtes Kapital vorzuschlagen.

Übersicht über die Entwicklung der Nominale der Wandelanleihen im Geschäftsjahr 2010/11 und nach dem Berichtszeitraum:

Wandelanleihen	ISIN	Nominale per 30. April 2010 in MEUR	Nominale zurückgekaufter Wandelanleihen (nicht eingezogen)	Nominale im Rahmen des Rückkaufangebots zurückgekaufter Wandelanleihen (eingezogen bzw. Neuemission)	Wandlungen im GJ 2010/11	Nominale per 30. April 2011 in MEUR	Wandlungen im GJ 2011/12	Nominale per 30. Juni 2011 in MEUR
Wandelanleihe 2009–2011	XS0416178530	194,20	0,00	0,00	-2,30	191,90	-36,40	155,50
Wandelanleihe 2007–2014*	XS0283649977	654,30	-96,20	-454,70	-0,10	103,30	0,00	103,30
Wandelanleihe 2007–2017*	XS0332046043	212,30	-4,30	-10,50	0,00	197,50	0,00	197,50
Wandelanleihe 2011–2018*	XS0592528870	0,00	0,00	515,12	0,00	515,12	0,00	515,12
		1.060,80	-100,50	49,92	-2,40	1.007,82	-36,40	971,42

* Put Option für Wandelanleiheninhaber

Eigene Aktien

AKTIENERWERB AUFGRUND DER VEREINBARUNGEN ZUM „IBAG BOND“ UND AVISO ZETA

Zum 30. April 2011 hält IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) 57.071.429 Stück Aktien der Gesellschaft. Das entspricht einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft vom 30. April 2011 von EUR 59.250.607,08 bzw. rund 5,46%.

Der Erwerb von 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien durch IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erfolgte im Geschäftsjahr 2010/11 im Zuge des Closings der Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ Group und Constantia Packaging B.V. zum sogenannten „IBAG Bond“ (EUR 512 Mio.) als Leistungsbestand der Constantia Packaging B.V. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Im Detail erfolgte der Erwerb durch IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH wie folgt: Die 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien wurden von vier Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe gehalten. Die Übertragung dieser aktienhaltenden Gesellschaften (zusammen mit den übrigen Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe) aus dem Eigentum der Constantia Packaging B.V. auf die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erfolgte als Bestandteil der Leistungen der Constantia Packaging B.V. auf Grundlage der Vereinbarungen zum IBAG Bond (EUR 512 Mio.). Damit die Aktien direkt von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten werden, wurden anlässlich des Closings die 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien durch IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH von den vier aktienhaltenden Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 23. August 2010 von EUR 2,75 pro IMMOFINANZ-Aktie gekauft. Der Kaufpreis wurde durch Verrechnung mit Finanzierungsforderungen der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gegen die aktienhaltenden Gesellschaften, die nunmehr Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ Group sind, getilgt; ausgenommen der Kaufpreis für 465.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien von einer Gesellschaft ohne Finanzierungsverbindlichkeit gegenüber IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, der zum 30. April 2011 als konzerninterne Verbindlichkeit/Forderung besteht.

Weiters wurden von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH 2.066.020 Stück IMMOFINANZ-Aktien von Aviso Zeta AG (vormals Aviso Zeta Bank AG) am 29. September 2010 zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie an der Wiener Börse

vom 29. September 2010 von EUR 2,708 pro Aktie gekauft. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG, um der Aviso Zeta AG die Abwicklung der Bankgeschäftstätigkeit ohne „Notverkauf“ dieser IMMOFINANZ-Aktien zu ermöglichen und damit die Closing-Bedingung für den Aktienkaufvertrag vom 19. Mai 2010 über sämtliche Aktien der Aviso Zeta AG herbeizuführen.

Die sechs Stück Namensaktien der IMMOFINANZ AG werden von Aviso Zeta AG gehalten. Aufgrund des Erwerbs sämtlicher Aktien der Aviso Zeta durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Dezember 2010 erfolgte mittelbar ein Erwerb dieser Aktien, wiederum auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG).

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2010–2011

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2010 wurde der Vorstand der Gesellschaft ermächtigt, eigene Aktien gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Weiters wurde der Vorstand mit diesem Hauptversammlungsbeschluss vom 28. September 2010 für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, für die teilweise oder gänzliche Veräußerung eigener Aktien eine andere Art der Veräußerung als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen, auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss Bezugsrecht), wenn die Veräußerung der eigenen Aktien den Zweck hat, (i) als Gegenleistung für an die Gesellschaft oder deren Tochtergesellschaft übertragene Immobilien oder Beteiligungen an Immobilienhaltenden Gesellschaften zu dienen oder (ii) die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten von Inhabern von Wandelanleihen erfolgt. Der Vorstand ist auch ermächtigt, die eigenen Aktien mit Zustimmung des Aufsichtsrats ohne weitere Befassung der Hauptversammlung einzuziehen.

Aufgrund der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. September 2010 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben, hat IMMOFINANZ AG zwischen 12. November 2010 und 18. März 2011 ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Zweck des Rückerwerbs ist der Einsatz der eigenen Aktien für Kapitalmarktinstrumente zur Refinanzierung der WA 2017 und WA 2014. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden von IMMOFINANZ insgesamt 47.350.248 Stück Aktien der IMMOFINANZ 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 4,53% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2011.

In der nachstehenden Tabelle sind die im Geschäftsjahr 2010/11 erfolgten Käufe eigener Aktien zusammenfassend dargestellt:

Datum	Aktienanzahl	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2011 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital zum 30. April 2011 in %	Kaufpreis in EUR
August 2010	55.005.409	Closing der Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	5,26%	151.264.874,75 (konzerninterne Verrechnung)
September 2010	2.066.020	Abwicklung Bankgeschäft Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,20%	5.594.782,16
Dezember 2010	6	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23		16,85
November 2010 bis März 2011	47.350.248	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,53%	145.755.598,51
Gesamt	104.421.683		108.408.852,18	9,99%	

Insgesamt besitzt die IMMOFINANZ AG somit 104.421.683 Stück eigene Aktien zum Stichtag 30. April 2011, das entspricht 9,99% des Grundkapitals.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNG

Die Emissionsbedingungen der WA 2011, WA 2014, 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 2011, WA 2014, WA 2017 sowie WA 2018 enthalten.

Ein Syndikat österreichischer und internationaler Banken hat 2006 der IMMOFINANZ Finance B.V. die Revolving Credit Facility („Syndicated Loan“) gewährt. Die Kreditgeber sind im Fall eines Kontrollwechsels berechtigt, die aushaftenden Beträge fällig zu stellen. Die IMMOFINANZ AG hat für die Verbindlichkeiten aus dieser Fazilität eine Garantie gegenüber den Kreditgebern übernommen. Die aushaftende Nominale beträgt per 30. April 2011 EUR 240.000.000,00.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Wie bereits erwähnt sind die Inhaber der Namensaktien berechtigt, je ein Mitglied des Aufsichtsrats zu ernennen. Die Namensaktien werden von Aviso Zeta AG gehalten. Als Tochterunternehmen der IMMOFINANZ AG (§ 228 Abs. 3 UGB) ist Aviso Zeta AG gemäß § 65 Abs. 5 AktG nicht berechtigt, das mit den Namensaktien verbundene Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG auszuüben. Es ist beabsichtigt, der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG die Aufhebung der mit den Namensaktien verbundenen Entsendungsrechte in den Aufsichtsrat, von denen bislang kein Gebrauch gemacht wurde, vorzuschlagen. Darüber hinaus gibt es – sofern sie sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben – keine weiteren Bestimmungen zur Ernennung und Abberufung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder.

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen. Darüber hinaus gibt es keine bedeutenden Vereinbarungen, die im Falle eines Kontrollwechsels in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots bestehen zwischen der Gesellschaft und ihrem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal ein bzw. zwei Jahre aufrecht.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechende Vereinbarung. Mit Beschluss vom 24. Juni 2010 wurde Dr. Eduard Zehetner zum Vorstandsvorsitzenden der IMMOFINANZ AG bestellt. Folglich gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

F. Forschung und Entwicklung

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

G. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

H. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

IMMOFINANZ Group ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Mit systematischem Risikomanagement stellt IMMOFINANZ Group sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Unternehmensziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die IMMOFINANZ Group hat aus diesem Grund in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses aktive Risikomanagementsystem hat die Aufgabe, bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern zu ermöglichen, und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, welche die 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 operativ wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in sämtlichen risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group das Interne Kontrollsystem (IKS) zur Früherkennung und Überwachung von Risiken weiter ausgebaut. Wirtschaftsprüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS jährlich, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, und präsentieren die Ergebnisse dem Gesamtvorstand.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle Risiken 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. Markt- sowie immobilienpezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung in den einzelnen Ländern bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene.

Aufgabe des Risikomanagements ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, um rechtzeitig adäquate Maßnahmen zur Gegensteuerung einleiten zu können.

AUSFALL-/KREDITRISIKO

Ausfall-/Kreditrisiken ergeben sich dadurch, dass ein Vertragspartner der IMMOFINANZ Group seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für IMMOFINANZ Group entsteht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Werten. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Das Hauptsteuerungsinstrument ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aus diesen Kooperationen ist IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Diesem Risiko wird durch eine entsprechende Vertragsgestaltung begegnet. Darin sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden die Tätigkeiten und Zielerreichung von unserem Asset Management laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering, da einerseits in der Regel von Mietern eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien: Bankgarantien oder Barkautionen) verlangt wird und andererseits die Bonität der Mieter laufend überprüft wird. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten erster Bonität abgeschlossen wurden.

KAPITALMARKT- UND FINANZIERUNGSRISIKO

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für 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 IMMOFINANZ Group auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen.

Um generell der Kapitalmarkt-Compliance zu entsprechen, verfügt IMMOFINANZ Group über eine Compliance-Richtlinie, welche die Einhaltung der IMMOFINANZ Group in diesem Zusammenhang treffenden, börserechtlichen Verpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insider-Informationen verhindern soll. Zu diesem Zweck werden u.a. die Compliance-Organisation definiert, Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen festgelegt, ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche eingerichtet, Sperrfristen und Handelsverbote für in 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 ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, insbesondere im Bereich der Immobiliendienstleistungen, Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmöglichkeiten dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. IMMOFINANZ Group überwacht permanent die Einhaltung dieser Covenants und steht diesbezüglich 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. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine wesentlichen Covenant-Brüche, welche die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

FREMDWÄHRUNGSRIKIO

IMMOFINANZ ist wie folgt dem Fremdwährungsrisiko ausgesetzt: Barbestände, Kreditvergabe und Kreditaufnahmen können die Vermögenslage der Gesellschaft beeinflussen.

Dem Risiko der Wertminderung von Barbeständen in Fremdwährung wird durch rasche Konvertierung von Barbeständen in Euro begegnet.

Ein anderes Steuerungsinstrument zur Vermeidung des Währungsrisikos ist die restriktive Aufnahme und Vergabe von Fremdwährungskrediten.

ZINSÄNDERUNGSRIKIO

IMMOFINANZ Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilien-teilmärkte ausgesetzt. Zinserhöhungen können in Form höherer Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen das Ergebnis des Konzerns beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. 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 derivativer Finanzinstrumente (v.a. CAPS und SWAPS).

LIQUIDITÄTSRIKIO

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

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen sowohl auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien als auch auf deren Marktwerte Bedacht genommen wird.

Um Kostenüberschreitungen zu vermeiden, führt IMMOFINANZ Group bei Entwicklungsprojekten bzw. Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

MARKTRISIKO UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Der Immobilienmarkt ist stark von der konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklung in den einzelnen Märkten der IMMOFINANZ Group abhängig.

Diese Risiken betreffen einerseits die mikro- und die makroökonomische Entwicklung der Länder, in denen IMMOFINANZ Group tätig ist, andererseits die Entwicklung des globalen Finanz- und Investmentmarkts, zusammen mit den daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktmieten und Renditen.

Immobilienpezifische Risiken beziehen sich vor allem auf den Immobilienstandort, auf die Architektur und den Zustand des Gebäudes sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation.

Um diese Risiken zu erkennen und rechtzeitig geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können, wird das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ Group quartalsweise einer Portfolioanalyse unterzogen („Portfoliotracker“). Mit der systematischen Analyse von quantitativen und qualitativen Objektfaktoren, Portfoliokonzentrationen bzw. sektoralen und regionalen Allokationen wird im Zuge der Portfolioanalyse die Grundlage für taktische Entscheidungen geschaffen.

Bei den quantitativen Objektfaktoren erfolgt eine Ermittlung von erwarteten, zukünftigen Renditen pro Objekt auf Basis der detaillierten Budgetplanung für das jeweils nächste Geschäftsjahr und einer annahmebasierten Mittelfristplanung. Dabei wird ein Ranking der Objekte nach Höhe der Gesamtkapitalrentabilität erstellt. Durch den Einsatz eines Scoringmodells werden qualitative Faktoren quantitativ messbar. Im Zuge dieses Scorings erfolgt eine Bewertung der Gebäude- und Lagequalität sowie der Marktattraktivität pro Objekt.

Immobilien, die den Anforderungen der Portfolioanalyse hinsichtlich Standort und Qualität nicht entsprechen, werden mittelfristig verkauft. Ziel der IMMOFINANZ Group ist, ein homogenes Immobilienportfolio in vier Assetklassen und acht Kernmärkten zu bewirtschaften.

Durch diese 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. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der IMMOFINANZ Group nicht entsprechen, werden nicht angekauft. Nach dem Ankauf von Immobilien werden regelmäßig kaufmännische und technische Berichte verfasst. Die Ergebnisse werden dem Gesamtvorstand zur Kenntnis gebracht.

Die interne Investitionsrichtlinie der IMMOFINANZ Group regelt die Rahmenbedingungen und Freibegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können

wesentliche strategische sowie immobilienpezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, welche die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Gesamtvorstand regelt. Darüber hinaus ist die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, welche einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen. IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem Projekte erst ab einer bestimmten Vorvermietungsquote gestartet und von regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet werden.

Um das Inflationsrisiko zu minimieren, sind in den Standardmietverträgen der IMMOFINANZ Group Indexklauseln vorgesehen.

KONZENTRATIONSRISIKO

Unter Konzentrationsrisiko versteht man die Häufung von gleichgelagerten Risiken, die dem Grundsatz der Risikostreuung widersprechen. Solche Risiken werden dadurch reduziert, dass bewusst auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios geachtet wird und größere Immobilienprojekte gegebenenfalls gemeinsam mit einem Projektpartner entwickelt werden. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf die IMMOFINANZ Group hat.

RISIKEN AUS RECHTSSTREITIGKEITEN

GERICHTLICHE VERFAHREN VON AKTIONÄREN GEGEN IMMOFINANZ AG

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA). In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund Prospekthaftung 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 einzelne Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten unter anderem vor, dass die aufgrund des öffentlichen Angebots erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und für den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. IMMOFINANZ AG bestreitet diese Ansprüche.

Besonders hervorzuheben sind zwei „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen 69 bzw. 242 Kläger Ansprüche in der Höhe von insgesamt EUR 10.096.065,23 gegen IMMOFINANZ AG geltend machen. Diese Verfahren befinden sich noch im Anfangsstadium. Die Kosten aufseiten der Kläger trägt der Prozessfinanzierer AdvoFin.

Bis Ende Mai 2011 wurden 157 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG eingebracht. Der Gesamtstreitwert der Klagen gegen die IMMOFINANZ AG beträgt mit Ende Mai 2011 EUR 21.859.124,28. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder einen Prozessfinanzierer. Es wird erwartet, dass einige weitere Klagen, von Rechtsschutzversicherungen oder Prozessfinanzierern koordiniert, eingebracht werden.

Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Die anhängigen Verfahren befinden sich größtenteils im Anfangsstadium. In acht Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss, jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA.

GERICHTLICHE VERFAHREN VON AKTIONÄREN GEGEN ANLAGEBERATER UND DIE AVISO ZETA AG. STREITVERKÜNDIGUNGEN GEGEN IMMOFINANZ AG

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH, über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erwarben, Klagen ein. Die Kläger behaupten falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters wird das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG sowie durch 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 ein. IMMOFINANZ AG ist an einigen dieser Verfahren gegen Aviso Zeta AG oder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH als Nebenintervenientin beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Durch die Teilnahme in einem Verfahren als Nebenintervenient ist sichergestellt, dass sich die Beklagten im Falle des Prozessverlusts an IMMOFINANZ AG regressieren können, ansonsten könnten die Einwendungen in einem späteren Verfahren nicht mehr geltend gemacht werden.

Bis Ende Mai 2011 verkündete die Aviso Zeta AG IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 577 Verfahren den Streit. Weiters verkündete AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in 181 Verfahren den Streit. Der Gesamtstreitwert beider Streitverkündungen beträgt EUR 56.055.814,06. IMMOFINANZ AG und IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH traten den meisten dieser Verfahren bei.

In elf Verfahren gegen AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH und Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor, wobei überwiegend zugunsten der Beklagten entschieden wurde. Weder AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH noch Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend gemacht.

VERFAHREN ZUR ÜBERPRÜFUNG DES UMTAUSCHVERHÄLTNISSSES DER VERSCHMELZUNG VON IMMOEAST AG MIT IMMOFINANZ AG

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 zwei IMMOEAST-Aktien für drei IMMOFINANZ-Umtauschaktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von IMMOFINANZ-Aktionären 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 eine umfassende Stellungnahme zu den Anträgen.

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 zum Eintragungstichtag (29. April 2010). Vonseiten IMMOFINANZ AG wurde die Gewährung weiterer IMMOFINANZ-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

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 befindet sich noch im Anfangsstadium.

SONSTIGE RISIKEN

IMMOFINANZ ist als international tätiges Unternehmen auch Preisrisiken ausgesetzt. Darunter versteht man das Risiko, dass der Fair Value oder die künftigen Cashflows aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken.

Führt die Immobilienmarktentwicklung einer Region zu steigenden Renditen und wurden Immobilienerwerbe zu fixen Renditen vereinbart, die unter diesen Renditen liegen, besteht für die IMMOFINANZ ein Preisrisiko.

INTERNES KONTROLLSYSTEM

Im laufenden Geschäftsjahr hat IMMOFINANZ Group den Aufbau der Abteilung „Internal Audit & Control“ weiter vorangetrieben und Projekte zur Stärkung des Internen Kontrollsystems (IKS) durchgeführt.

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, welche der Vermögenssicherung sowie 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. Bei der Evaluierung und Gestaltung der Kontrollen wird auf IKS-Benchmarks zurückgegriffen, wobei interne sowie externe regulatorische Anforderungen erfüllt und gleichzeitig die Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient gehalten werden.

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), welches aus den fünf Komponenten – Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation, Überwachung – besteht.

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind gesetzliche Bestimmungen sowie unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der IMMOFINANZ Group – wie z.B. die Anwendung des Vier-Augen-Prinzips, Compliance-Richtlinie, Investitionsrichtlinie, IT General Controls – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management. Im laufenden Geschäftsjahr wurden insbesondere Einkaufsrichtlinien für die Beschaffung von Rechtsberatungs-, Immobilien- und Finanzdienstleistungen sowie für die Beschaffung von Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen neu verfasst. Diese Rahmenbedingungen fördern die Effizienz des Internen Kontrollsystems der IMMOFINANZ Group.

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.

Um die Umsetzung der Implementierung von neuen Richtlinien und Kontrollmaßnahmen zu unterstützen, werden Informationsveranstaltungen und Feedbackrunden für alle betroffenen Mitarbeiter durchgeführt. Zusätzlich wird in regelmäßig stattfindenden Managementgremien über Fortschritte und Verbesserungspotenziale berichtet. Die mit Ende des Kalenderjahres 2009 eingeführte Interne Revision überwacht und testet die Einhaltung der Kontrollmaßnahmen im Rahmen des Revisionsauftrages und stellt Verbesserungspotenziale fest. Im Rahmen der monatlichen internen Berichterstattung werden Budgetdaten mit Ist-Daten analysiert, damit Abweichungen sowie Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Einhaltung der Kontrollen wird durch die Interne Revision im Rahmen des Revisionsauftrages überwacht. Die Interne Revision, als Stabsstelle dem Gesamtvorstand der IMMOFINANZ Group und disziplinarisch dem Finanzvorstand, Dr. Eduard Zehetner,

unterstellt, ist konzernweit für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig. Für sämtliche Revisionsaktivitäten gilt die entsprechende konzernweit gültige Organisationsrichtlinie.

Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat genehmigten jährlichen Revisionsplans überprüft die Interne Revision unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden nach Risikokriterien sowie 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 Group berichtet. Im Rahmen eines Jahresberichts legt die Revision Rechenschaft über die Leistungen im Revisionsjahr ab und präsentiert zusammenfassend alle wesentlichen Revisionsgebiete und -ergebnisse.

I. Ausblick

Die am 29. April 2010 vollzogene Fusion der IMMOFINANZ AG mit der IMMOEAST AG ermöglicht eine neue strategische Ausrichtung mit dem Ziel, die IMMOFINANZ Group zum führenden börsennotierten Immobilienunternehmen in Mittel-, Ost- und Südosteuropa zu machen. Grundvoraussetzung dafür war die Restrukturierung der IMMOFINANZ Group. Diese wurde mit der im Sommer 2010 erzielten Einigung über den sogenannten „IBAG Bond“, der Übernahme der Aviso Zeta AG (vormals Constantia Privatbank Aktiengesellschaft) am 22. Dezember 2010, der Refinanzierung der Wandelanleihen WA 2014 und WA 2017 im März 2011 und mit zahlreichen internen strukturellen und organisatorischen Optimierungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2010/11 erfolgreich abgeschlossen.

Für das Geschäftsjahr 2011/12 und darüber hinaus haben wir uns die folgenden zentralen Ziele gesetzt, die wir bereits während der Restrukturierungsphase verfolgt haben:

1. Optimierung des Immobilienportfolios
2. Intensivierung der Immobilienentwicklungsaktivitäten
3. Optimierung der Investitionsstruktur
4. Operative und organisatorische Optimierungen

Wir sind zuversichtlich, den Unternehmenswert der IMMOFINANZ Group im Geschäftsjahr 2011/12 weiter steigern zu können und einen wachsenden risikooptimierten Cashflow für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Wien, am 03. August 2011

Der Vorstand



Dr. Eduard Zehetner
Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS
Mitglied des Vorstands



Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS
Mitglied des Vorstands

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis zum 30. April 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2011 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2010 bis zum 30. April 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 3. August 2011

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüfer




Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.