

# Jahresabschluss IMMOFINANZ AG 2012/13 samt Lagebericht



# Bilanz zum 30. April 2013

Aktiva	30. April 2013 EUR	30. April 2012 TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Markenrechte und Software	711.395,80	149
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Bauten auf fremdem Grund	1.434.210,41	1.245
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	673.270,56	730
	<b>2.107.480,97</b>	<b>1.975</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.640.074.739,49	6.654.956
2. Beteiligungen	850.000,00	850
3. Eigene Anteile	172.644.852,04	145.756
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31	8.129
	<b>6.821.698.624,84</b>	<b>6.809.691</b>
	<b>6.824.517.501,61</b>	<b>6.811.815</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	237.274,59	2
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	680.988.387,16	716.552
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.758.923,59	13.361
4. Sonstige Forderungen	9.044.132,35	5.282
	<b>702.028.717,69</b>	<b>735.197</b>
<b>II. Wertpapiere und Anteile</b>		
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile	124.819.529,04	101.375
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>111.247.825,80</b>	<b>872</b>
	<b>938.096.072,53</b>	<b>837.444</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.099.303,14</b>	<b>959</b>
	<b>7.763.712.877,28</b>	<b>7.650.218</b>

Passiva	30. April 2013 EUR	30. April 2012 TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Grundkapital</b>	<b>1.172.059.877,28</b>	<b>1.184.026</b>
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. Gebundene	4.017.779.656,75	4.005.813
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	117.536.790,24	302.860
2. Rücklage für eigene Anteile	172.644.852,04	145.756
	290.181.642,28	448.616
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		
Davon Gewinnvortrag: EUR 11.267.344,66; Vorjahr: TEUR 14.361	173.205.563,71	175.076
	<b>5.653.226.740,02</b>	<b>5.813.531</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	238.600,52	202
2. Steuerrückstellungen	1.489.849,10	1.838
3. Sonstige Rückstellungen	19.227.680,22	20.447
	<b>20.956.129,84</b>	<b>22.487</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	811.724.964,33	867.999
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.526.093,39	36.541
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.064.971,64	4.041
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.087.229.061,49	904.541
5. Sonstige Verbindlichkeiten	984.916,57	1.078
Davon aus Steuern: EUR 503.960,17 Vorjahr: TEUR 449		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 408.127,73 Vorjahr: TEUR 355		
	<b>2.089.530.007,42</b>	<b>1.814.200</b>
	<b>7.763.712.877,28</b>	<b>7.650.218</b>
Haftungsverhältnisse	249.723.279,96	321.266

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012/13

	2012/13	2011/12
	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse	51.381.917,27	69.033
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00	2
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	660.774,99	145
c) Übrige	4.587.708,53	3.077
	<b>5.248.483,52</b>	<b>3.224</b>
3. Personalaufwand		
a) Gehälter	-22.669.403,78	-22.387
b) Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-406.674,29	-397
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-188.540,84	-150
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-5.083.533,20	-3.876
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-456.452,27	-642
	<b>-28.804.604,38</b>	<b>-27.452</b>
4. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-669.021,99	-525
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen	-446.250,88	-2.320
b) Übrige	-37.423.347,59	-59.018
	-37.869.598,47	-61.338
<b>6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-10.712.824,05</b>	<b>-17.058</b>
7. Erträge aus Beteiligungen	81.111.364,86	350.503
Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 80.000.000,00; Vorjahr: TEUR 350.000		
8. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	17.145.689,53	458
Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 17.075.514,53; Vorjahr: TEUR 388		
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.833.880,70	22.281
Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 18.227.055,30; Vorjahr: TEUR 21.533		
10. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen	0,00	3.636
11. Aufwendungen aus Beteiligungen		
a) Abschreibungen	-15.489.761,68	0
Davon aus verbundenen Unternehmen (EUR 14.881.047,47; VJ: TEUR 0)		
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-69.090.366,60	-58.482
Davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 29.740.730,52; VJ: TEUR 19.576)		
<b>13. Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)</b>	<b>37.510.806,81</b>	<b>318.396</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>26.797.982,76</b>	<b>301.338</b>
15. Steuern vom Einkommen	12.178.813,07	5.377
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>38.976.795,83</b>	<b>306.715</b>
17. Auflösung von Gewinnrücklagen		
a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	185.322.866,67	0
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		
a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	0,00	-146.000
b) Rücklagen für eigene Anteile	-62.361.443,45	0
	-62.361.443,45	-146.000
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	11.267.344,66	14.361
<b>20. Bilanzgewinn</b>	<b>173.205.563,71</b>	<b>175.076</b>

# Anhang

## 1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2013 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis 30. April 2013.

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung der ausschließlich entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** erfolgte zu Anschaffungskosten, vermindert um die der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer entsprechenden planmäßigen linearen Abschreibungen.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet.

Die **Abschreibung** der Zugänge und Abgänge des laufenden Geschäftsjahres erfolgt pro rata temporis.

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen 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 Eigenen Anteile werden zu Anschaffungskosten bilanziert, bei dauerhaften Wertminderungen wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Die **Forderungen** wurden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen – bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Potenzielle Zuschreibungen werden aufgrund des Wahlrechts gemäß § 208 Abs. 2 UGB nicht vorgenommen.

Die **sonstigen Wertpapiere und Anteile** im Umlaufvermögen sind zu Anschaffungskosten, unter Berücksichtigung einer Abschreibung gemäß § 207 UGB, bewertet.

Die **Rückstellungen** wurden unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht in Höhe des voraussichtlichen Anfalls gebildet.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Sämtliche **Geschäftsfälle in ausländischer Währung** wurden mit dem 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 imparitätischem 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:

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	3–10
Sachanlagen	2–10

Die wesentlichste Veränderung der **Anteile an verbundenen Unternehmen** ist auf eine Abschreibung der IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH i.H.v. EUR 14.881.047,47 zurückzuführen.

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

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2013 **Eigene Anteile** i.H.v. EUR 172.644.852,04 (VJ: TEUR 145.756) im Anlagevermögen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Wert der Eigenen Anteile, bewertet zum Börsenkurs zum 30. April 2013, TEUR 173.333. Basierend auf der Ermächtigung der Hauptversammlung zur Einziehung eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 Satz 3 AktG wurde im Oktober 2012 eine Kapitalherabsetzung um EUR 11.966.532,08 durch Einziehung von 11.526.415 Stück eigener Aktien durchgeführt.

Die IMMOFINANZ AG hält zum 30. April 2013 55.823.833 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 Aktien gehalten. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2013 knapp unter 10% (VJ: 9,16) des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 5. Oktober 2012 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetz-

lich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden von IMMOFINANZ AG 44.534.312 Stück eigener Aktien mit einem Buchwert von EUR 137.730.057,09 und von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100% Tochter der IMMOFINANZ AG, 57.071.429 Stück mit einem Buchwert von EUR 156.859.656,91 zur Besicherung einer Finanzierung verwendet. Siehe Erläuterungen unter Verbindlichkeiten.

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

Datum Erwerb	Aktienanzahl	Besitzgesellschaft	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2013 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2013 in %	Kaufpreis in EUR
Aug. 2010	55.005.409	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Closing der Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG-Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	4,87	151.264.874,75
Sep. 2010	2.066.020	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Abwicklung Bankgeschäft Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,18	5.594.782,16
Dez. 2010	6	Aviso Zeta AG	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0	16,85
Nov. 2010–März 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,19	145.755.598,51
Okt. 2012	-11.526.415	IMMOFINANZ AG	Einzug eigene Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 Satz 3 AktG)	-11.966.532,08	-1,02	-35.472.189,92
Okt. 2012–Feb. 2013	20.000.000	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2012–2013 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,77	62.361.443,45 (inkl. Spesen)
<b>Gesamt</b>	<b>112.895.268</b>			<b>117.205.987,01</b>	<b>10</b>	<b>329.504.525,80</b>
<b>Davon Besicherung für Finanzierung</b>						
Jän. 2013	-44.534.312	IMMOFINANZ AG	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-46.234.781,01	-3,94	-65.745.000,00
Jän. 2013	-57.071.429	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-59.250.607,08	-5,06	-84.255.000,00
	<b>-101.605.741</b>		<b>Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)</b>	<b>-105.485.388,09</b>	<b>-9</b>	<b>-150.000.000,00</b>

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

## Umlaufvermögen

### Forderungen

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

Werte in EUR	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	237.274,59	237.274,59	0	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	680.988.387,16	680.988.387,16	0	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.758.923,59	11.758.923,59	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.044.132,35	9.044.132,35	0	0
<b>Summe</b>	<b>702.028.717,69</b>	<b>702.028.717,69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Werte in EUR	30. April 2012	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	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	716.551.816,66	716.551.816,66	0	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.361.347,68	13.361.347,68	0	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.282.165,73	5.282.165,73	0	0
<b>Summe</b>	<b>735.197.768,53</b>	<b>735.197.768,53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen, jedoch nur nach Maßgabe der Liquidität des jeweiligen Gläubigers eingefordert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Forderungen aus Leistungen i.H.v. EUR 53.431.567,87 (VJ: TEUR 93.248) sowie Forderungen im Zusammenhang mit der Zinsenabgrenzung für die Genussrechte an der Rent-Con Handels- und Leasing GmbH i.H.v. EUR 363.364,17 (VJ: TEUR 388). Weiters beinhalten die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sonstige Forderungen i.H.v. EUR 27.588.481,13 (VJ: TEUR 15.415), Dividendenforderungen i.H.v. EUR 240.014.053,09 (VJ: TEUR 350.000) sowie Forderungen aus Darlehen i.H.v. EUR 432.297.904,45 (VJ: TEUR 327.296), die mit EUR 72.706.983,55 (VJ: TEUR 69.795) wertberichtigt sind. Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Im Geschäftsjahr bzw. in Vorjahren kam es bei Immobilienwerten der Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG zu einer Werterholung und daher hätte man Zuschreibungen zu wertberichtigten Forderungen i.H.v. EUR 16.864.110,83 (VJ: TEUR 26.922) vornehmen können. Diese Zuschreibungen hätten zu einer ertragsteuerlichen Belastung geführt und da steuerlich keine Zuschreibungspflicht vorliegt, wurde diese unterlassen.

Die sonstigen Forderungen enthalten im Wesentlichen eine Forderung gegenüber dem Finanzamt i.H.v. EUR 6.548.079,28 (VJ: TEUR 3.014).

Die sonstigen Forderungen enthielten in Vorjahren an die Vorstände der IMMOFINANZ AG gewährte Darlehen im Zuge des „Long Term Incentive Program“ in Gesamthöhe von TEUR 3.097. Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden die Darlehen von den Vorständen i.H.v. TEUR 3.169 (einschließlich Zinsen) getilgt.

### Sonstige Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 962 Stück Wandelanleihen 2014 mit einem Nominale von EUR 96.200.000,00 (VJ: TEUR 96.200), 224 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 22.400.000,00 (VJ: TEUR 6.800) und 1.562.000 Stück Wandelanleihen 2018 mit einem Nominale von EUR 6.435.440,00 (VJ: TEUR 0). Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden 156 Stück Wandelanleihe 2017 mit einem Nominale von EUR 15.600.000,00 sowie 1.562.000 Stück Wandelanleihe 2018 mit einem Nominale von EUR 6.435.440,00 rückgekauft.

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden die WA 2017 i.H.v. EUR 15,6 Mio. und die WA 2018 i.H.v. EUR 6,44 Mio. zurückgekauft.

### Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft im Wesentlichen Guthaben bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, der RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG, Wien, der ERSTE GROUP BANK AG, Wien, der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien, Wien, BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft, Wien, LGT Bank AG, Wien, sowie der Landesbank Hessen-Thüringen, Frankfurt.

### Rechnungsabgrenzungsposten

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



# Passiva

## Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 1.172.059.877,28 (VJ: TEUR 1.184.026) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 30. April 2013	Grundkapital EUR 30. April 2013	Stück 30. April 2012	Grundkapital EUR 30. April 2012
Inhaberaktien	1.128.952.687	1.172.059.877,28	1.140.479.102	1.184.026.409,36
<b>Summe</b>	<b>1.128.952.687</b>	<b>1.172.059.877,28</b>	<b>1.140.479.102</b>	<b>1.184.026.409,36</b>

Das Eigenkapital zum 30. April 2013 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	30. April 2013	30. April 2012
Grundkapital	1.172.059.877,28	1.184.026.409,36
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	4.017.779.656,75	4.005.813.124,67
Gewinnrücklagen		
1) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	117.536.790,24	302.859.656,91
2) Rücklage für eigene Anteile	172.644.852,04	145.755.598,51
Bilanzgewinn	173.205.563,71	175.076.208,76
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.653.226.740,02</b>	<b>5.813.530.998,21</b>

Im Berichtsjahr 2012/13 wurde eine Kapitalherabsetzung in Zusammenhang mit der Einziehung von 11.526.415 Stück eigener Aktien um EUR 11.966.532,08 durchgeführt.

### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die Rücklagen im unternehmensrechtlichen Einzelabschluss der IMMOFINANZ AG beinhalten gebundene Kapitalrücklagen aus Kapitalerhöhungen gemäß § 229 Abs. 2 Z 1 UGB sowie der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG und eine Rücklage für eigene Aktien gem. § 225 Abs. 5 UGB sowie eine freie Gewinnrücklage. Die Veränderung der gebundenen Kapitalrücklagen beruht auf der im Geschäftsjahr durchgeführten Kapitalherabsetzung in Zusammenhang mit der Einziehung von 11.526.415 Stück eigener Aktien um EUR 11.966.532,08.

### Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen (EUR 238.600,52 VJ: TEUR 202) wurde versicherungsmathematisch mit einem Rechenzinssatz von 3,5% und einem Pensionseintrittsalter von 60 Jahren für Männer ermittelt.

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

### Verbindlichkeiten

#### Wandelanleihe 2007–2014, ISIN XS0283649977 (WA 2014)

Basierend auf dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. September 2006 und mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurden am 19. Jänner 2007 7.500 Stück Wandelanleihen im Nominale von je EUR 100.000,00 ausgegeben. Die Verzinsung wurde mit 2,75% festgesetzt. Sowohl den Inhabern als auch der Gesellschaft standen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu. Die Laufzeit endet am 20. Jänner 2014.

Am 9. Jänner 2012 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der von der IMMOFINANZ AG begebenen 2,75% WA 2014. Die Kündigungen wurden mit 19. Jänner 2012 wirksam. Von den Inhabern wurden 776 Stück der WA 2014 zur Rückzahlung gekündigt. Der auszahlende Betrag i.H.v. EUR 77,6 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt.

Zum 30. April 2013 ist ein Nominale von EUR 25,7 Mio. (2012: 25,7 Mio.) aushaftend, welches am 20. Jänner 2014 (Fälligkeitstag) getilgt wird.

#### **Wandelanleihe 2007–2017, ISIN XS0332046043 (WA 2017)**

Am 19. November 2007 wurden 7.500 Stück Wandelanleihen im Nominale von je EUR 100.000,00 basierend auf dem Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. September 2007 ausgegeben. Die Verzinsung wurde mit 1,25% festgesetzt. Die Laufzeit endet am 19. November 2017. Sowohl den Anleihehabern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

In der Berichtsperiode wurden 156 Stück der WA 2017 mit einem Nominale von EUR 15,6 Mio. zurückgekauft.

Mit Stichtag 9. November 2012 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der von der IMMOFINANZ AG begebenen 1,25% WA 2017. Von den Inhabern wurden 1.443 Stück (Nominale EUR 100.000 pro Stück Wandelanleihe) der Wandelanleihe zur Rückzahlung gekündigt. Zum 30. April 2013 ist ein Nominale von EUR 35,1 Mio. (2012: EUR 195,0 Mio.) aushaftend.

Mit 19. November 2014 haben die Inhaber der Wandelanleihe nochmals das Recht, die Wandelanleihe vorzeitig zu kündigen.

#### **Wandelanleihe 2009–2011, ISIN XS0416178530 (WA 2011)**

Die IMMOFINANZ AG hat am 6. April 2009 sämtlichen Inhabern der WA 2014 (Nominale EUR 750,0 Mio.) und sämtlichen Inhabern der WA 2017 (Nominale EUR 750,0 Mio.) ein Angebot zum Bezug einer neuen WA 2011 im Umtauschverhältnis 5:2 zuzüglich einer Barzahlung i.H.v. EUR 5.000,00 je EUR 100.000,00 getauschtem Nominale unterbreitet. Im Rahmen des Umtauschangebots wurden WA 2014 mit einem Nominale von EUR 75,5 Mio. sowie WA 2017 mit einem Nominale von EUR 498,5 Mio. gegen WA 2011 mit einem Nominale von insgesamt EUR 229,6 Mio. getauscht.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. 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.

Am 6. Oktober 2011 endete der Wandlungszeitraum für die von IMMOFINANZ AG begebene 7,00% WA 2011. Vom ursprünglich begebenen Nominale von EUR 229,6 Mio. wurden bis zu diesem Datum Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 224,7 Mio. gewandelt. Der Stand der Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Wandlungen der WA 2011 wurde in das Eigenkapital der IMMOFINANZ AG umgegliedert und führte somit zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von EUR 196,2 Mio. nach Abzug von Transaktionskosten i.H.v. EUR 1,4 Mio. (nach Abzug von Steuern von EUR 0,5 Mio.).

Die Wandelanleihe wurde zum Fälligkeitstermin (22. Dezember 2011) in Höhe des – nach Ausübung von Wandlungsrechten – noch aushaftenden Nominale von EUR 4,9 Mio. von der IMMOFINANZ AG zurückgezahlt.

#### **Wandelanleihe 2011–2018, ISIN XS0592528870 (WA 2018)**

Der Vorstand der Gesellschaft gab am 14. Februar 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tag seine Absicht zur Ausgabe von bis zu Stück 125.029.692 Wandelanleihen mit Fälligkeit im Jahr 2018 bekannt. Auf Grundlage eines durchgeführten Bookbuilding-Verfahrens hat die Wandelanleihe eine Verzinsung von 4,25% p.a., zahlbar halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 8. März und 8. September jeden Jahres beginnend mit 8. September 2011. Zusätzlich wurde eine Wandlungsprämie i.H.v. 32,50% 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 Wandelanleihe wurde auf EUR 4,12 festgelegt und entspricht dem Nennbetrag, dem Ausgabebetrag, dem anfänglichen Wandlungspreis und dem Rückzahlungspreis je Wandelschuldverschreibung.

Am 8. März 2011 wurden 125.029.692 Stück WA 2018 im Nominale von je EUR 4,12 und einer Verzinsung von 4,25% ausgegeben. Die Laufzeit endet am 8. März 2018. Sowohl den Anleihehabern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

In der Berichtsperiode wurden 1.562.000 Stück der WA 2018 mit einem Nominale von EUR 6,44 Mio. zurückgekauft. Zum 30. April 2013 ist ein Nominale von EUR 508,7 Mio. (2012: 515,5 Mio.) aushaftend.

#### **Wandlungen und Rückkäufe**

In der Berichtsperiode wurden keine Wandlungsrechte ausgeübt. Durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus begebenen Wandelanleihen (WA 2011 sowie WA 2018) wurde das Grundkapital der IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2011/12 um EUR 98,7 Mio. durch Ausgabe von 95.105.516 Stück IMMOFINANZ-Aktien erhöht.

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 22,0 Mio. (VJ: EUR 2,5 Mio) zurückgekauft.

### Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

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

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

Werte in EUR	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	811.724.964,33	130.602.205,09	681.122.759,24	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.526.093,39	609.188,21	152.200.000,00	33.716.905,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.064.971,64	3.064.971,64	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.087.229.061,49	1.087.229.061,49	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	984.916,57	984.916,57	0	0
<b>Summe</b>	<b>2.089.530.007,42</b>	<b>1.222.490.343,00</b>	<b>833.322.759,24</b>	<b>33.716.905,18</b>

Werte in EUR	30. April 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	867.998.732,46	230.978.774,54	637.019.957,92	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.541.273,70	374.269,22	1.750.000,00	34.417.004,48
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.041.582,98	4.041.582,98	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	904.540.810,46	904.540.810,46	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	1.078.291,99	1.078.291,99	0	0
<b>Summe</b>	<b>1.814.200.691,59</b>	<b>1.141.013.729,19</b>	<b>638.769.957,92</b>	<b>34.417.004,48</b>

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Nominale von EUR 100 Mio. und einer Verzinsung von 5,25% ausgegeben. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und eine Stückelung von EUR 1.000,00.

### Finanzierung mit eigenen Aktien

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

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

Die Gesellschaft ist berechtigt, während der Laufzeit jederzeit die 101.605.741 Stück Aktien gegen Rückführung der Finanzierungen (EUR 150 Mio.) rückzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist die Gesellschaft zum Rückerwerb der Aktien

gegen Tilgung der Finanzierungen verpflichtet. Die von der Gesellschaft während der Laufzeit zu leistenden Zinsen sind an den EURIBOR gekoppelt. Während der Laufzeit von der Gesellschaft ausgeschüttete Dividenden werden an die Gesellschaft rückgeführt. Der vereinbarte Rückkehrerwerbspreis für die Aktien entspricht dem Verkaufspreis, sodass Kursrisiko und -chance der Aktien bei der Gesellschaft verbleiben. Wirtschaftlich handelt es sich um eine Kreditfinanzierung mit Besicherung durch eigene Aktien, als echtes Pensionsgeschäft, welche im Anlagevermögen als eigene Aktien und der Finanzierungsbetrag innerhalb der Bilanzposition Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wird.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 568.110.383,68 (VJ: TEUR 387.573) sowie sonstige Verrechnungen. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen.

### Haftungsverhältnisse

Es wurden von der IMMOFINANZ AG zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZAG dafür, Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus 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 i.H.v. EUR 249.723.279,96 (VJ: TEUR 321.266). Der aushaftende Kreditbetrag gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen, für den die IMMOFINANZ AG in Zusammenhang mit dem Revolving Credit Facility die Haftung übernommen hat, wurde am 15. Mai 2013 getilgt. Dadurch erlischt die Haftung i.H.v. EUR 173.493.975,90.

### Finanzinstrumente

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

Art	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	Net Present Value 30. April 2013
ZIO Collar CAP	Raiffeisen Bank International AG	EUR	182.000.000,00	27. Okt. 2011–13. Mai 2013	-89.828,82
<b>In den sonstigen Rückstellungen erfasst</b>					<b>89.828,82</b>

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

Die Zins-CAPS wurden zur Besicherung des aushaftenden Betrags des Revolving Credit Facility abgeschlossen. Aufgrund der Tilgung des Kreditbetrags ist auch das Laufzeitende des Zins-CAPS Mai 2013.

## 4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (Betrieb der ehem. IMMOEAST AG) erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Wirtschaftsjahr 2012/13 wurde eine Erlösabgrenzung für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG i.H.v. EUR 48.641.636,14 (VJ: TEUR 49.976) gebildet, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind.

### Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen neben den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen i.H.v. EUR 660.774,99 (VJ: TEUR 145), Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 1.102.318,36 (VJ: TEUR 439), Erträge aus Weiterverrechnungen EUR 1.591.508,01 (VJ: TEUR 491) sowie Kursgewinne i.H.v. EUR 900.221,00 (VJ: TEUR 2.138).

### Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr 2012/13 EUR 28.804.604,38 (VJ: TEUR 27.451).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen i.H.v. EUR 4.674.834,39 (VJ: TEUR 29.591) vorgenommen.

Die weiteren wesentlichen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verwaltungsgebühren i.H.v. EUR 5.977.281,88 (VJ: TEUR 5.058), Aufwendungen für Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten i.H.v. EUR 6.912.428,80 (VJ: TEUR 8.656), Aufwendungen für Schätzgutachten i.H.v. EUR 1.326.959,60 (VJ: TEUR 429), Buchführungskosten i.H.v. EUR 1.135.609,85 (VJ: TEUR 1.352) sowie Fahrt- und Reisespesen i.H.v. EUR 2.490.256,00 (VJ: TEUR 1.968).

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 2011/12 EUR 300.299,98 (VJ: TEUR 273) ausbezahlt.

### Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen wird die Dividende 2012 der Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH i.H.v. EUR 80.000.000,00 (VJ: TEUR 350.000) sowie die Dividende 2011 der EHL Immobilien GmbH i.H.v. EUR 1.111.364,86 (VJ: TEUR 503) gezeigt.

## Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Treuhanddarlehen der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH i.H.v. EUR 3.928.098,39 (VJ: TEUR 7.056) sowie Zinsen aus Konzernforderungen i.H.v. EUR 14.298.956,91 (VJ: TEUR 14.477).

## Aufwendungen aus Beteiligungen

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden außerplanmäßige Abschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen i.H.v. EUR 14.881.047,47 (VJ: Zuschreibungen aus Beteiligungen i.H.v. TEUR 3.635) vorgenommen.

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Treuhanddarlehen der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH i.H.v. EUR 169.365,84 (VJ: TEUR 8.416), Zinsen aus Konzernforderungen i.H.v. EUR 29.571.364,68 (VJ: TEUR 9.188) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen i.H.v. EUR 35.365.637,10 (VJ: TEUR 36.779) enthalten.

## Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	2012/13	2011/12
Körperschaftsteuer	-434.437,50	-402.500,00
Körperschaftsteuer Gutschrift Vorjahre	207.720,23	0
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	10.178,00	0
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-1.870.590,03	-13.343.051,74
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	13.700.226,97	18.043.055,04
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	564.272,89	1.079.236,86
Bildungsprämie	1.442,51	0
<b>Summe</b>	<b>12.178.813,07</b>	<b>5.376.740,16</b>

Im Steuerertrag des laufenden Geschäftsjahres sind aperiodische Effekte i.H.v. EUR -1.306.317,14 enthalten, die aus den nunmehr vorliegenden Körperschaftsteuerbescheiden der Gruppenmitglieder der Jahre 2008 bis 2012 resultieren. Daraus ergeben sich keine materiellen Folgeauswirkungen.

Vom Bilanzierungswahlrecht, gemäß § 198 Abs. 10 UGB aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerrechtlichen Ergebnis anzusetzen, wurde im Geschäftsjahr 2012/13 nicht Gebrauch gemacht.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 30. April 2013 beträgt TEUR 1.028 (VJ: TEUR 2.149).

## 5. Sonstige Angaben

### Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB

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

### Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

Gemäß Gruppenantrag vom 29. April 2005 fungiert die Gesellschaft seit dem Veranlagungsjahr 2005 als Gruppenträgerin einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG. Die Unternehmensgruppe wurde mehrfach erweitert.

Die Gesellschaft ist Gruppenträger der Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen dem Gruppenträger und dem Gruppenmitglied besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlusts eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

Eine Rückstellung i.H.v. EUR 3,70 Mio für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ-Steuergruppe wurde nicht gebildet, da die IMMOFINANZ daraus keine zukünftigen Steuerbelastungen erwartet.

In den Vorjahren hatte das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlusts des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein KöSt.-Satz von 12,5% angewandt wurde.

### Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Sinne des § 237 Z 8b UGB

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

### Risikobericht

Als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler ist die IMMOFINANZ Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit systematischem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Wirtschaftsprüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS jährlich, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilien-spezifische Risiken.

Markt- und immobiliespezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung in den einzelnen Ländern bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko und die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

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

## Finanzielle Risikofaktoren

### Ausfall- / Kreditrisiko

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

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien: Bankgarantien oder Barkautionen) verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten erster Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird in Zukunft, auch in Hinblick auf die in der EU geplanten, regulatorischen Veränderungen im Bankensektor, erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, veranlagt die IMMOFINANZ Group doch aufgrund des Geschäftsmodells immer wieder signifikante Beträge bei Banken.

### Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die IMMOFINANZ Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die IMMOFINANZ Group auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt die IMMOFINANZ Group über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Zu diesem Zweck wurden u.a. die Compliance-Organisation definiert sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der IMMOFINANZ Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. Die IMMOFINANZ Group überwacht die Einhaltung dieser Covenants permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Covenant-Brüche, die die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

### Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt.



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

### Zinsänderungsrisiko

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

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. CAPS und SWAPS). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte und nicht als Sicherungsgeschäfte bilanziert.

### Liquiditätsrisiko

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

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre Marktwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden.

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

### Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist die IMMOFINANZ Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture- bzw. Development-Partnern. Eine Auflistung der wesentlichsten Rechtsstreitigkeiten ist im Kapitel Rechtsstreitigkeiten ersichtlich.

Die Ergebnisse von gegenwärtig anhängigen bzw. künftigen Verfahren können nicht mit Sicherheit vorausgesehen werden. Daher können aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch bestehende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf die Ergebnisse der IMMOFINANZ Group haben können.

### Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist stark von den konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig.

Diese Risiken betreffen die mikro- und makroökonomische Entwicklung der Länder, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, und die des globalen Finanz- und Investmentmarkts. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktpreis, Marktmieten und Renditen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Immobilienpezifische Risiken beziehen sich vor allem auf den Immobilienstandort, auf die Architektur und den qualitativen 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 dieser 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.

Durch eine sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken sehr gut ausgeglichen werden. Da die IMMOFINANZ Group im Allgemeinen qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen besitzt, besteht besonderer Schutz gegenüber den oben genannten Risiken. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der IMMOFINANZ Group vorgesehen. 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 Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilienpezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Gesamtvorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen. Die IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte in der Regel erst ab einer bestimmten Vorvermietungsquote startet und mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

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

Zum Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group gehört es, Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte zu attraktiven Konditionen zu erwerben und Immobilien ertragreich zu verkaufen. Diesem Transaktionsrisiko wird vor allem mit der Diversifikation des Immobilienportfolios Rechnung getragen. Durch das breit aufgestellte Portfolio in acht Kernländern und vier Assetklassen werden kontinuierlich Verkäufe über dem Fair Value getätigt. Mittels eines permanenten Screenings der Märkte und der weitreichenden Geschäftsbeziehungen sowie aufgrund der tiefen Marktkenntnis der Gruppe ist es möglich, Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen und als Chance für neue Entwicklungsprojekte zu nutzen.

### Konzentrationsrisiko

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

In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken. Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am Verkehrswert mehr als 10% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios ausmacht. Zum anderen konzen-

trieren sich die Investments der IMMOFINANZ Group in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 16,8% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios beträgt.

## Rechtsstreitigkeiten

In diesem Kapitel wird der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (jetzt: Aviso Zeta AG) stehen.

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und des Erwerbs von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen 10 und 910 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG geltend machen.

Bis Ende April 2013 wurden 810 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 253 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten umfangreichere Beweisaufnahmen. In 43 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In acht weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das Oberlandesgericht Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. In 17 Verfahren haben die Kläger ihre Klage wieder zurückgezogen. Insgesamt wurden bisher 70 Verfahren beendet (19 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 17 Klagsrückziehungen, 34 Vereinbarungen ewigen Ruhens).

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	376	25,3
IMBEA	66	7,7
<b>IFAG und IMBEA</b>	<b>376</b>	<b>218</b>

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

Beginnend mit August 2008 brachten Aktionäre der IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr: IMBEA) gegen die Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (nunmehr: Aviso Zeta AG) und die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH), über die sie IMMOFINANZ- und IMMOEAST-Aktien erworben hatten, Klagen ein. Die Kläger behaupten insbesondere falsche Anlageberatung, irreführende Werbung sowie unrichtige Darstellung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG in der Öffentlichkeit durch angebliches Verschweigen des Naheverhältnisses zwischen der ehemaligen Constantia Privatbank AG und der IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG. Weiters werden das Verschweigen substantieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem

zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende April 2013 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 334 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 226 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 40 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, teilweise obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	334	36,9
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich) GmbH	226	17,6
<b>Gesamt</b>	<b>560</b>	<b>54,5</b>

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

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete umfassende Stellungnahmen zu den Anträgen. Das Handelsgericht Wien hat das gesetzlich vorgesehene Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225g AktG) beauftragt.

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

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

#### **Sonstige Rechtsstreitigkeiten**

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

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Dieses Verfahren befindet sich noch im Anfangsstadium.

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

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

## Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

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

Gesellschaft	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	30. April 2012	100%	4.687.097.930,54 EUR	-309.287.968,24 EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30. April 2012	100%	190.365.059,02 EUR	-75.696.287,60 EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dez. 2012	49%	4.037.832,78 EUR	3.916.832,78 EUR

## Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

	Stand 30. April 2013	Stand 30. April 2012
Angestellte	271	241
<b>Gesamt</b>	<b>271</b>	<b>241</b>

## Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	2012/13	2011/12
	EUR	TEUR
Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres	2.354.609,07	2.200
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	7.011.803,18	8.510

## Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

### Vorstand

**Dr. Eduard Zehetner** (Vorsitzender)  
**Mag. Daniel Riedl FRICS**  
**Mag. Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS** (bis 31. März 2013)  
**Mag. Birgit Noggler**

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2012/13 Vergütungen i.H.v. EUR 4,7 Mio. (2011/12: EUR 3,8 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse i.H.v. TEUR 117,2 (2011/12: TEUR 58,6) sowie Pensionskassenbeiträge i.H.v. TEUR 188,5 (2011/12: TEUR 149,5) geleistet.

Des Weiteren wurden im Mai 2012 jenen drei Vorstandsmitgliedern, die in der Sanierungsphase von 2008 bis 2011 tätig waren und noch immer dem Unternehmen angehörten, Sanierungsprämien im Gesamtbetrag von EUR 3,0 Mio. zuerkannt. Die IMMOFINANZ Group wurde aus der existenzbedrohenden Krise im Geschäftsjahr 2008/09 herausgeführt und das Eigenkapital und der NAV erheblich gesteigert. Es wurden Dividendenzahlungen möglich.

### Aufsichtsrat

**Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler** – Vorsitzender  
**Dr. Michael Knap** – Stellvertreter des Vorsitzenden  
**Dr. Guido Schmidt-Chiari** (bis 5. Oktober 2012)  
**Mag. Vitus Eckert**  
**Dr. Rudolf Fries**  
**Nick J. M. van Ommen, MBA**  
**Mag. Klaus Hübner**  
**Mag. Christian Böhm**

### Prokuristen

**Wolfgang Idl**  
**Mag. Josef Mayer**  
**Mag. Robert Operschall** (seit 30. April 2011 bis 14. Juni 2012)  
**Mag. Alfons Mähr** (seit 17. Jänner 2013)  
**Mag. Dietmar Reindl** (seit 17. Jänner 2013)  
**Dipl. Wirt. Inf. (DH) Mario Josef Schmalzl** (seit 17. Jänner 2013)  
**Martina Wimmer**

Wien, 2. August 2013

Der Vorstand



Mag. Birgit Noggler  
CFO



Dr. Eduard Zehetner  
CEO



Mag. Daniel Riedl FRICS  
COO

# Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 30. April 2013
	Stand 1. Mai 2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	443.030,78	665.745,92	0,00	0,00	1.108.776,70
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>443.030,78</b>	<b>665.745,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.108.776,70</b>
1. Bauten auf fremden Grund	1.396.170,69	365.879,81		0,00	1.762.050,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.017.720,81	338.661,58	118.149,73	0,00	1.238.232,66
<b>Sachanlagen</b>	<b>2.413.891,50</b>	<b>704.541,39</b>	<b>118.149,73</b>	<b>0,00</b>	<b>3.000.283,16</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.022.158.118,58	0,00	0,00	0,00	7.022.158.118,58
2. Beteiligungen	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31	0,00	0,00	0,00	8.129.033,31
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	7.078.334,05	0,00	0,00	0,00	7.078.334,05
4. Eigene Anteile	145.755.598,51	62.361.443,45	35.472.189,92	0,00	172.644.852,04
<b>Finanzanlagen</b>	<b>7.176.892.750,40</b>	<b>62.361.443,45</b>	<b>35.472.189,92</b>	<b>0,00</b>	<b>7.203.782.003,93</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>7.179.749.672,68</b>	<b>63.731.730,76</b>	<b>35.590.339,65</b>	<b>0,00</b>	<b>7.207.891.063,79</b>

  

Werte in EUR	Abschreibung	Buchwert		Abschreibung	Zuschreibungen
	Kumuliert	30. April 2013	30. April 2012	Laufendes Jahr	Laufendes Jahr
1. Markenrechte und Software	397.380,90	711.395,80	149.069,97	103.420,09	0,00
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>397.380,90</b>	<b>711.395,80</b>	<b>149.069,97</b>	<b>103.420,09</b>	<b>0,00</b>
1. Bauten auf fremden Grund	327.840,09	1.434.210,41	1.245.492,43	177.161,83	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	564.962,10	673.270,56	730.488,47	388.440,07	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>892.802,19</b>	<b>2.107.480,97</b>	<b>1.975.980,90</b>	<b>565.601,90</b>	<b>0,00</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	382.083.379,09	6.640.074.739,49	6.654.955.786,96	14.881.047,47	0,00
2. Beteiligungen	0,00	850.000,00	850.000,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	8.129.033,31	8.129.033,31	0,00	0,00
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	7.078.334,05	7.078.334,05	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	0,00	172.644.852,04	145.755.598,51	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>382.083.379,09</b>	<b>6.821.698.624,84</b>	<b>6.809.690.418,78</b>	<b>14.881.047,47</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>383.373.562,18</b>	<b>6.824.517.501,61</b>	<b>6.811.815.469,65</b>	<b>15.550.069,46</b>	<b>0,00</b>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012/13

## A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11. Die IMMOFINANZ AG (in der Folge IMMOFINANZ) ist das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns, auch IMMOFINANZ Group genannt. Die Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung. Die IMMOFINANZ notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse. Zum Stichtag 30. April 2013 waren 1.128.952.687 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 3,105 am Ende des Geschäftsjahres 2012/13 rund EUR 3,5 Mrd. Zum 30. April 2013 wurden 5,8% der IMMOFINANZ-Aktien von der FRIES Familien-Privatstiftung und der Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung sowie von den Ehegatten Rudolf und Anna Fries und in enger Beziehung stehenden Personen gehalten. JPMorgan Chase & Co hat gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen 6,1% der IMMOFINANZ-Aktien gehalten. Die restlichen 88,1% der Aktien befanden sich im Streubesitz von privaten und institutionellen Anlegern.

## B. Tätigkeit

**Die IMMOFINANZ Group –  
ein ertragreiches, stabiles und risikooptimiertes Immobilienunternehmen**

### Immobilienmaschine mit nachhaltiger Dividendenpolitik

#### Wer wir sind

Die IMMOFINANZ Group ist ein an der Wiener und Warschauer Börse notierter Immobilieninvestor und -entwickler. Wir haben seit unserer Gründung im Jahr 1990 ein hochwertiges Immobilienportfolio mit derzeit mehr als 1.500 Bestandsobjekten und einem Buchwert von rund EUR 9,4 Mrd. aufgebaut. Insgesamt verwalten wir aktuell eine vermietbare Fläche von 6.526.550 m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad liegt bei 89,5% und bestätigt die Qualität unseres Portfolios.

#### Wo wir uns engagieren

Wir erwirtschaften mit erstklassigen Immobilien nachhaltige Erträge für unsere Aktionäre. Dabei konzentrieren wir unsere Aktivitäten auf Topimmobilien in den vier Kernsegmenten Einzelhandel, Büro, Logistik und Wohnen. Gleichzeitig sorgen wir mit unserem geografischen Portfolio in den acht Kernländern Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, der Slowakei, Rumänien, Ungarn und Russland für eine ausgewogene Risikostreuung.

#### Woran wir täglich arbeiten

Als **Immobilienmaschine** konzentrieren wir uns auf die Verzahnung unserer drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiumlagen, die professionelle Bewirtschaftung der Objekte und zyklusoptimierte Verkäufe. Unser aktives und dezentrales Asset Management sorgt für eine Steigerung der Mieterträge und gleichzeitig für die Reduktion von Leerständen. Die aus unseren Verkäufen erwirtschafteten liquiden Mittel reinvestieren wir in neue Entwicklungsprojekte. Unser Ziel ist, mit einem klar definierten, standardisierten und industrialisierten Prozess mehr Profitabilität entlang der gesamten Wertschöpfungskette zu generieren und unseren Aktionären eine nachhaltige Dividendenpolitik zu bieten.

#### Warum wir auf CEE setzen

Unser Portfolio befindet sich rund zur Hälfte in Ost- und Westeuropa. Dabei verdienen wir in CEE deutlich mehr Geld als im Westen und sind von der langfristigen Wachstumsstory und dem Aufholpotenzial der Region überzeugt. Für die Gesamtrendite der CEE-Immobilien von 2010 bis 2012 wurden wir mit dem „IPD Property Investment Award in Central & Eastern Europe for balanced funds“ ausgezeichnet.



## C. Geschäftsverlauf

### Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Bilanzsumme beträgt EUR 7.763.712.877,28. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 113.494.624,90 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf den Rückkauf von Wandelanleihen, Rückkauf eigener Aktien, die Ausgabe einer Unternehmensanleihe sowie eine neue Finanzierung zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 72,82% (VJ: 75,99%).

### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2012/13 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 38.976.795,53 (2011/12: TEUR 306.716). Dies ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung der Konzerngesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zurückzuführen.

### Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR 110.376 (VJ: TEUR -22.401). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 249.565 (VJ: TEUR 159.524). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -1.363 (VJ: TEUR -1.288). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -137.826 (VJ: TEUR 180.638) und beruht im Wesentlichen auf der Ausgabe einer Unternehmensanleihe und einer Bankenfinanzierung unter Verwendung eigener Aktien zur Besicherung.

### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien von 1.618 auf 1.542 gesenkt. Damit einhergehend ändert sich die vermietbare Fläche der Bestandsimmobilien von 6,696 Mio. m<sup>2</sup> auf 6,527 Mio. m<sup>2</sup> geringfügig.

<b>Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	
Jahresüberschuss	38.976.795,83
Abschreibungen auf Anlage- und Umlaufvermögen	16.158.783,67
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00
Veränderung Rückstellungen	-1.530.432,74
Veränderung Forderungen	33.169.050,84
Veränderung Verbindlichkeiten	162.931.788,25
Veränderung Rechnungsabgrenzung	-140.540,53
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>249.565.445,32</b>
<b>Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	
Auszahlungen aus Zugang Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögensgegenstände	-1.370.287,31
Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	7.439,42
<b>Summe</b>	<b>-1.362.847,89</b>
<b>Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	
Veränderung Kreditinstitute und Anleihen	112.397.527,58
Rückkauf Wandelanleihen	-24.053.702,68
Auszahlung aus Rückkauf Eigene Anteile	-62.361.443,45
Zahlung Dividende	-163.808.864,10
<b>Summe</b>	<b>-137.826.482,65</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>110.376.114,78</b>
<b>Veränderung Finanzmittelbestand</b>	
Stand am Anfang der Periode	871.711,02
Stand am Ende der Periode	111.247.825,80
<b>Summe</b>	<b>110.376.114,78</b>

## D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Im Mai 2013 wurde ein 2006 aufgenommenener und mit einer Garantie der IMMOFINANZ AG, der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung sowie durch Liegenschaften besicherter syndizierter Kredit i.H.v. EUR 173,5 Mio. getilgt.

## E. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2013 EUR 1.172.059.877,28 (30. April 2012: EUR 1.184.026.409,36). Dieses Grundkapital ist in 1.128.952.687 (2011/12: 1.140.479.102) stimmberechtigte, nennbeitragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt.

Sämtliche Aktien der Gesellschaft lauten auf Inhaber und berechtigen gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte. 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) Z 4 UGB.

Es gibt kein Beteiligungsprogramm der IMMOFINANZ AG für Arbeitnehmer. Daher entfällt die Angabe der Stimmrechtskontrolle gemäß § 243a (1) Z 5 UGB.

Die Entwicklung der Aktienanzahl hat sich im Geschäftsjahr 2012/13 wie folgt dargestellt:

	Stück Aktien	Differenz	Sachverhalt
30. April 2012	1.140.479.102		
Oktober 2012	1.128.952.687	11.526.415	Einziehung eigener Aktien
<b>30. April 2013</b>	<b>1.128.952.687</b>		

## Wandelanleihen

### Wandelanleihe 2014 (WA 2014)

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

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2014 im Gesamtnominale von EUR 96,2 Mio. Die WA 2014 ist zum 30. April 2013 im Gesamtnominale von EUR 25,7 Mio. aushaftend. Auf Grundlage des geltenden Wandlungspreises von EUR 13,33 (zuletzt angepasst am 8. Oktober 2012 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2011/12) berechtigt die ausstehende WA 2014 zur Wandlung in insgesamt 1.927.982 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG.

### Wandelanleihe 2017 (WA 2017)

IMMOFINANZ AG hat am 19. November 2007 auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 27. September 2007 Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 750,0 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 19. November 2017 emittiert (ISIN XS0332046043). Zur Bedienung der Umtauschrechte aus den WA 2017 besteht bedingtes Kapital (§ 159 AktG) gemäß den Beschlüssen der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2006, 27. September 2007 und 2. Oktober 2009.

### Vorzeitige Rückzahlung der WA 2017 im Geschäftsjahr 2012/13

Gemäß den Emissionsbedingungen war jeder Inhaber der WA 2017 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 19. November 2012 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Insgesamt wurden WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 144,3 Mio. zur Rückzahlung gekündigt und von der IMMOFINANZ AG getilgt.

In der verbleibenden Restlaufzeit ist gemäß den Emissionsbedingungen jeder Inhaber der WA 2017 berechtigt, die WA 2017 zum 19. November 2014 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen.

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio. Die WA 2017 ist zum 30. April 2013 im Gesamtnominale von EUR 35,1 Mio. aushaftend. Auf Grundlage des geltenden Wandlungspreises von EUR 8,41 (zuletzt angepasst am 8. Oktober 2012 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2011/12) berechtigt die ausstehende WA 2017 zur Wandlung in insgesamt 4.173.602 Stück Aktien der Gesellschaft.

### Wandelanleihe 2018 (WA 2018)

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

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

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

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio. Zum 30. April 2013 ist die WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 508.684.500 ausstehend. Auf Grundlage des geltenden Wandlungspreises von EUR 3,74 (zuletzt angepasst am 8. Oktober 2012 infolge der Dividendenauszahlung für das Geschäftsjahr 2011/12) berechtigt die ausstehende WA 2018 zur Wandlung in insgesamt 136.011.903 Stück Aktien der Gesellschaft.

### Keine Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2012/13

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden keine Umtauschrechte aus Wandelanleihen ausgeübt und somit von der IMMOFINANZ AG keine Bezugsaktien ausgegeben.

Zusammenfassung der Entwicklung der Nominale der Wandelanleihen im Geschäftsjahr 2012/13:

	ISIN	Nominale per 30. April 2012 in TEUR	Wandlungen 2012/13 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen 2012/13 in TEUR	Nominale per 30. April 2013 in TEUR
WA 2014	XS0283649977	25.700,0	0,0	0,0	25.700,0
WA 2017	XS0332046043	195.000,0	0,0	-159.900,0	35.100,0
WA 2018	XS0592528870	515.120,0	0,0	-6.435,4	508.684,5
<b>Gesamt</b>		<b>735.820,0</b>			<b>569.484,5</b>

### Ermächtigung zur Ausgabe neuer Wandelanleihen

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

## Eigene Aktien

### **Erwerbe von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2010/11 aufgrund der Vereinbarungen zum „IBAG Bond“ und Aviso Zeta**

Von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, wurden am 23. August 2010 im Zuge des Closings der Vereinbarungen zwischen IMMOFINANZ Group und Constantia Packaging B.V. zum sogenannten „IBAG Bond“ (EUR 512 Mio.) als Leistungsbestandteil der Constantia Packaging B.V. 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie von EUR 2,75 gegen Verrechnung mit Finanzierungsforderungen der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erworben. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Weiters hat IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH 2.066.020 Stück IMMOFINANZ-Aktien von Aviso Zeta AG (nunmehrige 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG) am 29. September 2010 zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie i.H.v. EUR 2,708 pro Aktie gekauft. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG.

Die insgesamt von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erworbenen 57.071.429 Stück IMMOFINANZ-Aktien umfassen einen anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 59.250.607,08 entsprechend 5,06% des Grundkapitals zum 30. April 2013.

Durch den Erwerb sämtlicher Aktien der Aviso Zeta AG durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Dezember 2010 erfolgte mittelbar ein Erwerb von sechs Stück auf Inhaber lautende Aktien (ehemalige Namensaktien) der IMMOFINANZ AG. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands „Schadensabwehr“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG). Die sechs IMMOFINANZ-Aktien entsprechen einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 6,23.

### **Aktienrückkaufprogramm 2010–2011**

Auf Grundlage der von der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 28. September 2010 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien zu erwerben, hat IMMOFINANZ AG zwischen 12. November 2010 und 18. März 2011 ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden von IMMOFINANZ AG insgesamt 47.350.248 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 145.755.598,48 erworben. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese Aktien EUR 49.158.238,87, das entspricht 4,19% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2013.

### **Einziehung von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2012/13**

Aufgrund der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. September 2011 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands, gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien einzuziehen, wurden von den im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2010–2011 erworbenen 47.350.248 Stück eigenen Aktien 11.526.415 Stück, entsprechend einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft von EUR 11.966.532,08 mit Wirkung zum 3. Oktober 2012 eingezogen und das Grundkapital der Gesellschaft durch vereinfachte Kapitalherabsetzung gemäß § 192 Abs. 3 Z 2 AktG entsprechend um EUR 11.966.532,08 auf EUR 1.172.059.877,27, zerlegt in 1.128.952.687 auf den Inhaber lautende Stückaktien, herabgesetzt.

### **Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien**

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

### **Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien**

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

### **Aktienrückkaufprogramm 2012–2013**

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 28. September 2011 sowie der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 5. Oktober 2012 jeweils zum Rückerwerb von eigenen Aktien hat IMMOFINANZ AG

zwischen 1. Oktober 2012 und 25. Februar 2013 ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden von IMMOFINANZ AG insgesamt 20.000.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 62.361.443,45 inklusive Spesen erworben. Der anteilige Betrag dieser Aktien am Grundkapital der Gesellschaft beträgt EUR 20.763.666,91, das entspricht 1,77% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2013.

### Finanzierung mit eigenen Aktien

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

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

Die Gesellschaft ist berechtigt, während der Laufzeit jederzeit die 101.605.741 Stück Aktien gegen Rückführung der Finanzierungen (EUR 150 Mio.) rückzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist die Gesellschaft zum Rückerwerb der Aktien gegen Tilgung der Finanzierungen verpflichtet. Die von der Gesellschaft während der Laufzeit zu leistenden Zinsen sind an den EURIBOR gekoppelt. Während der Laufzeit von der Gesellschaft ausgeschüttete Dividenden werden an die Gesellschaft rückgeführt. Der vereinbarte Rückerwerbspreis für die Aktien entspricht dem Verkaufspreis, sodass Kursrisiko und -chance der Aktien bei der Gesellschaft verbleiben. Wirtschaftlich handelt es sich um eine Kreditfinanzierung mit Besicherung durch eigene Aktien, als echtes Pensionsgeschäft, welche im Anlagevermögen als eigene Aktien und der Finanzierungsbetrag innerhalb der Bilanzposition Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wird.

Die Entwicklung der eigenen Aktien stellt sich wie folgt dar:

Datum Erwerb	Aktienanzahl	Besitzgesellschaft	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2013 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2013 in %	Kaufpreis in EUR
Aug. 2010	55.005.409	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Closing der Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum „IBAG-Bond“ (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	4,87	151.264.874,75
Sep. 2010	2.066.020	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Abwicklung Bankgeschäft Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,18	5.594.782,16
Dez. 2010	6	Aviso Zeta AG	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0	16,85
Nov. 2010–März 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,19	145.755.598,51
Okt. 2012	-11.526.415	IMMOFINANZ AG	Einzug eigene Aktien (§ 65 Abs. 1 Z 8 Satz 3 AktG)	-11.966.532,08	-1,02	-35.472.189,92
Okt. 2012–Feb. 2013	20.000.000	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2012–2013 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	20.763.666,91	1,77	62.361.443,45 (inkl. Spesen)
<b>Gesamt</b>	<b>112.895.268</b>			<b>117.205.987,01</b>	<b>10</b>	<b>329.504.525,80</b>
<b>Davon Besicherung für Finanzierung</b>						
Jän. 2013	-44.534.312	IMMOFINANZ AG	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-46.234.781,01	-3,94	-65.745.000,00
Jän. 2013	-57.071.429	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-59.250.607,08	-5,06	-84.255.000,00
	<b>-101.605.741</b>		<b>Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)</b>	<b>-105.485.388,09</b>	<b>-9</b>	<b>-150.000.000,00</b>

Zum 30. April 2013 hält IMMOFINANZ AG als zivilrechtliche Eigentümerin insgesamt 11.289.521 Stück eigene Aktien. Sechs Stück eigene Aktien werden von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG gehalten. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese in Summe 11.289.527 Stück Aktien insgesamt EUR 11.720.598,91, das entspricht 1,00% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2013.

### **Genehmigtes Kapital**

Mit Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 2. Oktober 2009 wurde der Vorstand bis zum 22. Oktober 2014 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 238.289.496,40 durch Ausgabe von bis zu 229.525.447 Stück neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen und zwar auch unter Bezugsrechtsausschluss bei Sacheinlagen oder zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption („Greenshoe“) oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen.

## **Kontrollwechselbestimmungen („Change of Control“)**

### **Wandelanleihen**

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

### **Syndicated Loan**

Ein Syndikat österreichischer und internationaler Banken hat der IMMOFINANZ Finance B.V. 2006 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. Das aushaftende Nominale beträgt per 30. April 2013 EUR 173,5 Mio. Kurz nach Ende des Wirtschaftsjahres wurde die noch aushaftende Resttranche aus dem Syndicated Loan aus vorhandenen liquiden Mitteln plangemäß zur Gänze rückgeführt.

### **Unternehmensanleihe 2017**

IMMOFINANZ AG hat im Juli 2012 die 5,25% 2012–2017 Teilschuldverschreibungen (ISIN AT0000A0VDP8) („Unternehmensanleihe 2017“) im Gesamtvolumen von EUR 100,0 Mio. begeben. Die Laufzeit der Anleihe 2017 beträgt fünf Jahre (3. Juli 2012 bis 2. Juli 2017). Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibungen zu kündigen und sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen, falls ein Kontrollwechsel erfolgt und dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der IMMOFINANZ AG führt, ihre Verpflichtungen aus den Schuldverschreibungen zu erfüllen. Als Kontrollwechsel gilt die Erlangung einer kontrollierenden Mehrheit von 30% an IMMOFINANZ AG durch eine Person (oder mehrere gemeinsam vorgehende Rechtsträger), die zum Zeitpunkt der Begebung der Unternehmensanleihe 2017 keine kontrollierende Beteiligung gehalten haben.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten. Diese können zu einer Vertragsbeendigung führen.

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

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

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

### **Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und -abberufungen**

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

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

### **Bedeutende Beteiligungen**

Am 15. April 2011 wurde die Gesellschaft darüber informiert, dass die FRIES Familien-Privatstiftung sowie die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung und die Ehegatten Rudolf und Anna Fries (alle zusammen „Fries-Gruppe“) direkt und über ihre Beteiligungsgesellschaften gemeinsam 52.873.309 Stimmrechte und damit eine Beteiligung von mehr als 5% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG zum 15. April 2011 halten.

Im Rahmen der Finanzierung mit eigenen Aktien hat die IMMOFINANZ AG 67.737.161 Stück eigene Aktien am 10. Jänner 2013 an J.P. Morgan Securities plc veräußert. JPMorgan Chase & Co. hat am 11. Jänner 2013 bekannt gegeben, gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen am 10. Jänner 2013 eine meldepflichtige Anteilsschwelle überschritten zu haben und einen relevanten Anteil hinsichtlich 69.131.831 Stück IMMOFINANZ-Aktien entsprechend einem Stimmrechtsanteil von 6,12% der Gesamtzahl der stimmberechtigten Aktien von IMMOFINANZ AG zum 10. Jänner 2013 zu halten.

## **F. Forschung und Entwicklung**

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

## **G. Zweigniederlassungen**

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

## **H. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung**

Als international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler ist die IMMOFINANZ Group unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Mit systematischem Risikomanagement stellt das Unternehmen sicher, dass jene Entwicklungen, die strategische und operative Ziele gefährden könnten, rechtzeitig erkannt und in den jeweiligen Entscheidungsprozessen berücksichtigt werden.

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter optimiert. Wirtschaftsprüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS jährlich, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilienpezifische Risiken. Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Markt- und immobilienpezifische Risiken ergeben sich aus der mikro- bzw. makroökonomischen Entwicklung in den einzelnen Ländern bzw. aus Entwicklungen auf Immobilienebene. Dazu zählen das Marktpreisrisiko und die Wettbewerbssituation sowie das Transaktionsrisiko.

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

## Finanzielle Risikofaktoren

### Ausfall-/Kreditrisiko

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

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien: Bankgarantien oder Barkautionen) verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten erster Bonität abgeschlossen werden. Trotzdem wird in Zukunft, auch im Hinblick auf die in der EU geplanten, regulatorischen Veränderungen im Bankensektor, erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, veranlagt die IMMOFINANZ Group doch aufgrund des Geschäftsmodells immer wieder signifikante Beträge bei Banken.

### Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für die IMMOFINANZ Group von hoher strategischer Bedeutung. Signifikante Schwankungen an den Kapitalmärkten können die Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital gefährden. Um das Refinanzierungsrisiko gering zu halten, achtet die IMMOFINANZ Group auf einen ausgewogenen Mix zwischen Eigen- und Fremdkapital bzw. auf unterschiedliche Laufzeiten der Bankfinanzierungen.

Um Risiken mangelnder Kapitalmarkt-Compliance zu vermeiden, verfügt die IMMOFINANZ Group über eine Compliance-Richtlinie, die die Einhaltung der Kapitalmarktverpflichtungen sicherstellt und insbesondere die missbräuchliche Verwendung oder Weitergabe von Insiderinformationen verhindert. Zu diesem Zweck wurden u.a. die Compliance-Organisation definiert sowie Befugnisse und Aufgaben des Compliance-Verantwortlichen festgelegt. Ständige und fallweise vorübergehende Vertraulichkeitsbereiche werden eingerichtet und Sperrfristen bzw. Handelsverbote für die in diesen Vertraulichkeitsbereichen tätigen Personen festgelegt.

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der IMMOFINANZ Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem bei Immobiliendienstleistungen sowie Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss die IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. Die IMMOFINANZ Group überwacht die Einhaltung dieser Covenants permanent und steht dazu in engem Kontakt mit den Kreditgebern. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, kann es unter gewissen Umständen zu einer Kündigung des Kreditvertrags durch den Kreditgeber kommen. Derzeit sind keine wesentlichen Covenant-Brüche, die die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

### Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist dem Währungsrisiko in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt.

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

### Zinsänderungsrisiko

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

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ Group limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix



verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. CAPS und SWAPS). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte und nicht als Sicherungsgeschäfte bilanziert.

### **Liquiditätsrisiko**

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

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio bzw. Debt Service Coverage Ratio) und ihre Marktwerte (Loan-to-Value-Ratio) berücksichtigt werden.

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

### **Rechtliche Risiken**

Als international tätiges Unternehmen ist die IMMOFINANZ Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. Risiken im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture- bzw. Development-Partnern. Eine Auflistung der wesentlichsten Rechtsstreitigkeiten ist im Kapitel Rechtsstreitigkeiten ersichtlich.

Die Ergebnisse von gegenwärtig anhängigen bzw. künftigen Verfahren können nicht mit Sicherheit vorausgesehen werden. Daher können aufgrund von gerichtlichen oder behördlichen Entscheidungen oder Vergleichsvereinbarungen Aufwendungen entstehen, die nicht oder nicht in vollem Umfang durch Versicherungsleistungen bzw. durch bestehende Rückstellungen abgedeckt sind und daher Auswirkungen auf die Ergebnisse der IMMOFINANZ Group haben können.

### **Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken**

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist stark von den konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklungen abhängig.

Diese Risiken betreffen die mikro- und makroökonomische Entwicklung der Länder, in denen die IMMOFINANZ Group tätig ist, und die des globalen Finanz- und Investmentmarkts. Die daraus resultierenden Auswirkungen auf Marktpreis, Marktmieten und Renditen spielen ebenfalls eine wichtige Rolle.

Immobilienpezifische Risiken beziehen sich vor allem auf den Immobilienstandort, auf die Architektur und den qualitativen 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 dieser 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.

Durch eine sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken sehr gut ausgeglichen werden. Da die IMMOFINANZ Group im Allgemeinen hochwertige Immobilien in guten Lagen besitzt, besteht besonderer Schutz gegenüber den oben genannten Risiken. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen

werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der IMMOFINANZ Group vorgesehen. 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 Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilienpezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Gesamtvorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen. Die IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem sie Projekte in der Regel erst ab einer bestimmten Vorvermietungsquote startet und mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet.

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

Zum Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group gehört es, Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte zu attraktiven Konditionen zu erwerben und Immobilien ertragreich zu verkaufen. Diesem Transaktionsrisiko wird vor allem mit der Diversifikation des Immobilienportfolios Rechnung getragen. Durch das breit aufgestellte Portfolio in acht Kernländern und vier Assetklassen werden kontinuierlich Verkäufe über dem Fair Value getätigt. Mittels eines permanenten Screenings der Märkte und der weitreichenden Geschäftsbeziehungen sowie aufgrund der tiefen Marktkenntnis der Gruppe ist es möglich, Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen und als Chance für neue Entwicklungsprojekte zu nutzen.

### **Konzentrationsrisiko**

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

In Bezug auf Russland bestehen mehrere spezifische Konzentrationsrisiken. Zum einen verfügt die IMMOFINANZ Group mit dem Moskauer Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* über ein einzelnes Investment, das gemessen am Verkehrswert mehr als 10% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios ausmacht. Zum anderen konzentrieren sich die Investments der IMMOFINANZ Group in Russland auf den Moskauer Einzelhandelsmarkt, der 16,8% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios beträgt.

### **Rechtsstreitigkeiten**

In diesem Kapitel wird der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem vormaligen Managementvertrag mit Constantia Privatbank Aktiengesellschaft (jetzt: Aviso Zeta AG) stehen.

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Ver-

fahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und des Erwerbs von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 „Sammelklagen“ österreichischer Prägung, in denen zwischen 10 und 910 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG geltend machen.

Bis Ende April 2013 wurden 810 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA mit einem Streitwert von insgesamt ca. EUR 253 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder den Prozessfinanzierer AdvoFin. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich nach wie vor im Anfangsstadium. In vielen Verfahren wurden bereits die Kläger vernommen, erst in wenigen erfolgten umfangreichere Beweisaufnahmen. In 43 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In acht weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das Oberlandesgericht Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. In 17 Verfahren haben die Kläger ihre Klage wieder zurückgezogen. Insgesamt wurden bisher 70 Verfahren beendet (19 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 17 Klagsrückziehungen, 34 Vereinbarungen ewigen Ruhens).

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	376	25,3
IMBEA	66	7,7
IFAG und IMBEA	376	218

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

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

Bis Ende April 2013 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 334 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 226 Verfahren den Streit, auch in Sammelklagen, die gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH geführt werden. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 40 Verfahren gegen die Swiss Life Select Österreich GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, teilweise obsiegt sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	334	36,9
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	226	17,6
<b>Gesamt</b>	<b>560</b>	<b>54,5</b>

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

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete umfassende Stellungnahmen zu den Anträgen. Das Handelsgericht Wien hat das gesetzlich vorgesehene Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses (§ 225g AktG) beauftragt.

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

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

### Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Dieses Verfahren befindet sich noch im Anfangsstadium.

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

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

### Internes Kontrollsystem

Im Geschäftsjahr 2012/13 hat die IMMOFINANZ Group die Weiterentwicklung der Abteilung Internal Audit & Control konsequent vorangetrieben und Maßnahmen zur Optimierung des Internen Kontrollsystems (IKS) gesetzt.

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung und der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem soll das IKS die Einhaltung der vom Vorstand vorgeschriebenen

Geschäftspolitik unterstützen. Bei der Gestaltung und Evaluierung der Kontrollen wird auf IKS-Benchmarks zurückgegriffen. Die Zielsetzung dabei ist, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu halten.

Als international tätiges Unternehmen bezieht sich die IMMOFINANZ Group bei der Ausgestaltung des IKS auf das Rahmenwerk des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO), das aus fünf Komponenten besteht: Kontrollumfeld, Risikobeurteilung, Kontrollmaßnahmen, Information und Kommunikation sowie Überwachung.

Das Kontrollumfeld auf Unternehmensebene umfasst die Rahmenbedingungen, unter denen die internen Kontrollmaßnahmen ausgestaltet und umgesetzt werden. Wesentliche Bestandteile sind gesetzliche Bestimmungen, unternehmensindividuelle Vorgaben und Richtlinien der IMMOFINANZ Group – wie z.B. die Kompetenzordnung, die Compliance-Richtlinie, die Investitionsrichtlinie, IT General Controls – sowie die klare Führungs- und Unternehmensstruktur und die Kommunikation der Grundwerte durch das Management.

#### **Kontrollumfeld: Vorgaben und Richtlinien**

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.

#### **Prozessbasierte Risikobeurteilung**

Das IKS sorgt in der Konzernrechnungslegung und der Finanzberichterstattung dafür, dass die Ordnungsmäßigkeit, Sicherheit und Wirtschaftlichkeit gewährleistet werden und die notwendigen Informationen richtig, vollständig und zeitnah vorliegen. Die Eckpunkte des IKS im Rechnungslegungsprozess bei der IMMOFINANZ Group sind: eine angemessene Funktionstrennung, durchgehende Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, Verwendung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ Group IFRS Accounting Manuals), Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit, in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen und die Automatisierung wesentlicher Kontrollen über angemessene Systemeinstellungen der Finanzbuchhaltung Navision und der Konsolidierungssoftware Hyperion.

Die Implementierung von neuen Richtlinien und Kontrollmaßnahmen wird von laufenden Informationsveranstaltungen und Feedbackrunden unterstützt. Anschließend werden die Fortschritte und Verbesserungspotenziale in planmäßigen Managementgremien berichtet. Im Rahmen der monatlichen internen Berichterstattung werden Budgetdaten mit Ist-Daten verglichen und Abweichungen analysiert, damit Risiken frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Die Einhaltung der Kontrollen wird durch die Interne Revision im Rahmen des Revisionsauftrags überwacht. Die Interne Revision, als Stabsstelle dem Gesamtvorstand der IMMOFINANZ AG und disziplinarisch dem Finanzvorstand (Mag. Birgit Noggler) unterstellt, ist konzernweit für die Erbringung der Revisionstätigkeit zuständig. Für sämtliche Revisionsaktivitäten gilt die entsprechende, konzernweit gültige Organisationsrichtlinie.

Auf Grundlage eines von Vorstand und Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft die Interne Revision unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt. Geprüft werden dabei vor allem die Ordnungsmäßigkeit, die internen Kontrollsysteme und Möglichkeiten der Effizienzverbesserung.

#### **Überwachung durch Interne Revision**

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

## I. Ausblick

Im Geschäftsjahr 2012/13 konnte die **Immobilienmaschine** ihre Drehzahl deutlich erhöhen. Dies gilt vor allem für die Verkaufsaktivitäten, wo mit einem Volumen von rund EUR 661,3 Mio. ein neuer Rekordwert in der Geschichte des Konzerns erreicht wurde. Damit haben wir auch den Zielwert von EUR 1,5 Mrd. nach drei Jahren um EUR 153,2 Mio. somit um 10,2% übertroffen. Nicht enthalten sind hierbei jene Immobilien, welche in der Bilanz zum 30. April 2013 mit einem Buchwert i.H.v. EUR 583,4 Mio. als zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen klassifiziert sind. Bei vielen dieser Immobilien ist zwischenzeitlich der Verkauf bereits erfolgt oder zumindest der Vertrag schon unterschrieben. Nicht zuletzt dadurch wurde das operative Ergebnis im Geschäftsjahr 2012/13 um rund EUR 71,9 Mio. von EUR 470,1 Mio. auf EUR 542,1 Mio. verbessert, obwohl die Beiträge aus der Immobilienentwicklung negativ ausfielen.

Wesentliche Zielsetzung für das laufende Geschäftsjahr 2013/14 ist einerseits, die Entwicklungsaktivitäten deutlich zu erhöhen und entsprechende Ergebnisbeiträge zu generieren, andererseits alle Voraussetzungen zu schaffen, die Immobilienmaschine auf ein neues Aktivitätsniveau zu heben: Für 2014 planen wir, die in der BUWOG gebündelten Wohnungsbewirtschaftungs- und Wohnungsentwicklungsaktivitäten in Deutschland und Österreich von der IMMOFINANZ Group zu trennen und in ein eigenständiges Unternehmen überzuführen. Dies wird entweder durch einen Börsengang via Initial Public Offering (IPO) oder durch einen „Spin-off“ passieren, abhängig davon, wie sich das relevante Marktumfeld zum Umsetzungszeitpunkt präsentieren wird.

Beide Optionen werden jedenfalls so gestaltet sein, dass ein fairer Ausgleich der Interessen von Unternehmen und Aktionären stattfindet, insbesondere im Hinblick auf die Liquiditätsmäßigen Konsequenzen der einzelnen Alternativen.

Der verbleibende, kommerzielle Teil des Konzerns wird sich auf die hochprofitablen Marktsegmente Einzelhandel, Büros und Logistik mit Schwerpunkt Zentral- und Osteuropa konzentrieren, mit einem starken Fokus auf die Immobilienentwicklung, die auch Eigentumswohnungsentwicklung zum Verkauf in Zentral- und Osteuropa miteinschließt.

Darüber hinaus werden uns – wie bisher auch – die immobilienwirtschaftlichen Optimierungsziele, wie

- > die weitere Reduktion der Leerstände in einzelnen Ländern bzw. Assetklassen und
- > die Portfoliosimplifizierung durch Verkauf von Immobilien in Nicht-Kernländern und den Segmenten Opportunistic Office und Opportunistic Retail

beschäftigen und durch finanzwirtschaftliche Zielsetzungen ergänzt, wie dem Rest-Verkauf von Vermögenswerten, die keine direkten und von uns kontrollierten Immobilieninvestitionen sind (z.B. Fonds-Investments etc.) – mit dem Ziel der Erhöhung des prozentuellen Anteils an direkt gehaltenem Immobilienvermögen in der Bilanz.

Mit diesen Maßnahmen und der konsequenten Weiterführung des 2010/11 gestarteten, bisher extrem erfolgreich verlaufenen Verkaufsprogramms als wesentlichen Cash-Generator in unserer Immobilienmaschine, der Intensivierung der Entwicklungsaktivitäten mit Schwerpunkten in Deutschland, Polen, Russland und Rumänien sowie der selektiv-opportunistischen Wahrnehmung von Zukaufsmöglichkeiten zur Portfolioergänzung werden wir die Portfolioumschlagshäufigkeit und -profitabilität weiter erhöhen.

Wir sind zuversichtlich, auch im Geschäftsjahr 2013/14 erneut den Unternehmenswert der IMMOFINANZ Group zu steigern und einen wachsenden, risikooptimierten Cashflow für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Wien, am 2. August 2013

Der Vorstand



Mag. Birgit Noggler  
CFO



Dr. Eduard Zehetner  
CEO



Mag. Daniel Riedl FRICS  
COO

## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis zum 30. April 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2013 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 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis zum 30. April 2013 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 2. August 2013

#### **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

  
Mag. Marieluise Krimmel  
Wirtschaftsprüfer

  
Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthafft  
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.