

Deloitte.

Schlussbilanz und Anhang

zum 31. Oktober 2013

der

IMMOFINANZ AG

Wien

SCHLUSSEBILANZ zum 31. Oktober 2013
(Beträge in Euro)

AKTIVA

	30.04.2013 TEUR
A. Anlagevermögen	
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	
1. Markenrechte und Software	646.030,41
II. <u>Sachanlagen</u>	
1. Bauten auf fremdem Grund	1.343.623,71
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	550.973,07
III. <u>Finanzanlagen</u>	
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.545.532.330,00
2. Beteiligungen	850.000,00
3. Eigene Anteile	137.730.057,09
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31
	<u>6.692.241.520,40</u>
B. Umlaufvermögen	
I. <u>Forderungen</u>	
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.391,35
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	445.057.017,41
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.307.912,32
4. sonstige Forderungen	12.455.049,15
	<u>476.825.370,23</u>
II. <u>Wertpapiere und Anteile</u>	
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	126.858.054,66
III. <u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	
	48.019.509,28
	<u>111.248.563,94</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	
	935.097
	1.099
	<u>7.346.964.720,10</u>

	30.04.2013 TEUR
PASSIVA	
	7.111
A. Eigenkapital	
I. <u>Grundkapital</u>	
II. <u>Kapitalrücklagen</u>	
1. gebundene	1.172.059,877,28
III. <u>Gewinnrücklagen</u>	
1. andere Rücklage (freie Rücklagen)	4.017.779,656,75
2. Rücklage für eigene Anteile	20.056,196,51
	<u>137.730.057,09</u>
IV. <u>Bilanzgewinn</u>	
davon Gewinnvortrag EUR 10.542.807,46 (NJ: TEUR 11.267)	0,00
	<u>5.347.625.787,63</u>
B. Rückstellungen	
1. Rückstellungen für Abfertigungen	238.600,52
2. Steuerrückstellungen	16.111.620,17
3. sonstige Rückstellungen	27.806.704,31
	<u>44.156.925,00</u>
C. Verbindlichkeiten	
1. Anleihen	812.113.731,16
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	185.505.688,10
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.332.374,62
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	953.428.117,31
5. sonstige Verbindlichkeiten	802.096,28
davon aus Steuern EUR 357.446,87 (NJ: TEUR 504)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 366.885,75 (NJ: TEUR 409)	
	<u>1.955.182.007,47</u>
	2.089.530
	<u>7.346.964.720,10</u>
	7.763.713
	85.470.214,78
	249.723

Haftungsverhältnisse

Handwritten signature: wof - feldner stid

ANHANG

1. Allgemeine Grundsätze

Die Schlussbilanz der IMMOFINANZ AG zum 31. Oktober 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 und Finanzlage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Halbjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum vom 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013.

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

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

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. Für IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH liegt zum Stichtag der Schlussbilanz ein externes Bewertungsgutachten vor, welches der Bewertung zu Grunde gelegt wurde. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-cashflow-Methode.

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. Potentielle 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:

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	3 - 10
Sachanlagen	2 - 10

Die Veränderung der **Anteile an verbundenen Unternehmen** ist auf die Abwertung der Beteiligung IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH iHv EUR 174.890.909,49 (VJ: TEUR 0) zurückzuführen. Für IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH liegt zum Stichtag der Schlussbilanz ein externes Bewertungsgutachten vor, welches der Bewertung zu Grunde gelegt wurde. Die Bewertung erfolgt nach der Discounted-cashflow-Methode. Weitere Änderungen sind auf einen indirekten Zuschuss an die GENA ZWEI Immobilienholding GmbH iHv EUR 80.223.000,00 und den Erwerb von drei Beteiligungen, GENA SECHS Immobilienholding GmbH, BUWOG AG und Parthica Immobilien GmbH, zurückzuführen.

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

Die Gesellschaft hält zum 31.10.2013 **Eigene Anteile** iHv EUR 137.730.057,09 (VJ: TEUR 172.645) im Anlagevermögen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Wert der Eigenen Anteile, bewertet zum Börsenkurs zum 31. Oktober 2013, TEUR 143.623. Am 2. August 2013 wurden 11.289.521 Stück eigene Anteile im Wert von EUR 34.914.794,95 mit einem Verkaufspreis von EUR 35.449.095,94 an IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH verkauft.

Die IMMOFINANZ AG hält zum 31.10.2013 44.534.312 Stück eigene Aktien. Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zu diesem Zeitpunkt insgesamt 68.360.950 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden 6 Stück Aktien gehalten. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 31.10.2013 knapp unter 10% (VJ: 10%) des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

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

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

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

Zum 31. Oktober 2013 wurden von IMMOFINANZ AG 44.534.312 Stück eigene 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	antelliger Betrag am Grundkapital 31.10.2013 (in EUR)	antelliger Betrag Grundkapital 31.10.2013 (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	0,00	16,85
Nov 2010 - Mfr 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010 – 2011 (§65 Abs 1Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,19	145.755.598,51
Okt.12	-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
Gesamt	112.895.268			117.205.987,01	10,00	329.504.525,80
davon Besicherung für Finanzierung						
Jän.13	-44.534.312	IMMOFINANZ AG	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-46.234.781,01	-3,94	
Jän.13	-57.071.429	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-59.250.607,08	-5,06	
	-101.605.741		Veräußerung zur Finanzierung mit eigenen Aktien (§ 65 Abs. 1b AktG)	-105.485.388,09	-9,00	

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	31. Oktober 2013	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	4.391,35	4.391,35	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	445.057.017,41	445.057.017,41	0,00	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.307.912,32	19.307.912,32	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	12.456.049,15	12.456.049,15	0,00	0,00
Summe	476.825.370,23	476.825.370,23	0,00	0,00

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	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	680.988.387,16	680.988.387,16	0,00	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.758.923,59	11.758.923,59	0,00	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.044.132,35	9.044.132,35	0,00	0,00
Summe	702.028.717,69	702.028.717,69	0,00	0,00

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Forderungen aus Leistungen in Höhe von EUR 28.260.621,69 (VJ: TEUR 53.432) sowie Forderungen im Zusammenhang mit der Zinsenabgrenzung für die Genussrechte an der RentCon Handels- und Leasing GmbH in Höhe von EUR 183.175,36 (VJ: TEUR 363). Weiters beinhalten die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sonstige Forderungen in Höhe von EUR 12.744.403,64 (VJ: TEUR 27.588), Dividendenforderungen in Höhe von EUR 50.137.331,34 (VJ: TEUR 240.014) sowie Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 428.128.218,95 (VJ: TEUR 432.298) die mit EUR 74.396.733,57 (VJ: TEUR 72.707) wertberichtigt sind. Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Im Geschäftsjahr bzw. in Vorjahren kam es bei Immobilienwerten der Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG zu einer Werterholung und daher hätte man Zuschreibungen zu wertberichtigten Forderungen in Höhe von EUR 14.471.835,59 (VJ: TEUR 16.864) vornehmen können. Diese Zuschreibungen hätten zu einer ertragsteuerlichen Belastung geführt und da steuerlich keine Zuschreibungspflicht vorliegt, wurde diese unterlassen.

Die sonstigen Forderungen enthalten im Wesentlichen eine Forderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von EUR 6.386.629,03 (VJ: TEUR 6.548).

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 22.400) und 1.562.000 Stück Wandelanleihen 2018 mit einem Nominale von EUR 6.435.440,00 (VJ: TEUR 6.435). Im Berichtszeitraum 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013 gab es keine Veränderung in den sonstigen Wertpapieren und Anteilen.

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 1.172.060) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück	Grundkapital EUR	Stück	Grundkapital EUR
	31.10.2013	31.10.2013	30.04.2013	30.04.2013
Inhaberaktien	1.128.952.687	1.172.059.877,28	1.128.952.687	1.172.059.877,28
Summe	1.128.952.687	1.172.059.877,28	1.128.952.687	1.172.059.877,28

Das Eigenkapital zum 31. Oktober 2013 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	31.10.2013	30.04.2013
Grundkapital	1.172.059.877,28	1.172.059.877,28
Kapitalrücklagen		
1) gebundene	4.017.779.656,75	4.017.779.656,75
Gewinnrücklagen		
1) andere Rücklagen (freie Rücklagen)	20.056.196,51	117.536.790,24
2) Rücklage für eigene Anteile	137.730.057,09	172.644.852,04
Bilanzgewinn	0,00	173.205.563,71
Eigenkapital	5.347.625.787,63	5.653.226.740,02

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die Rücklagen in der unternehmensrechtlichen Schlussbilanz 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 Gewinnrücklagen beruht auf dem im Berichtszeitraum durchgeführten Verkauf von Eigenen Anteilen an die 100% Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH. Weiters wurde für die Abdeckung des sonst entstandenen Bilanzverlustes die Gewinnrücklage iHv EUR 97.480.593,73 aufgelöst.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen (EUR 238.600,52 VJ: TEUR 239) wurde versicherungsmathematisch mit einem Rechenzinssatz von 3,5 % und einem Pensionseintrittsalter von 60 Jahren für Männer ermittelt.

In den Steuerrückstellungen sind im Wesentlichen der Schlussausgleich mit BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und deren Tochtergesellschaften von EUR 7.827.383,00 enthalten und die Rückstellung für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe in Höhe von EUR 6.794.388,07. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für 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,- 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 09. 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 iHv. EUR 77,6 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt.

Zum 31. Oktober 2013 ist ein Nominale von EUR 25,7 Mio. (2013: 25,7 Mio.) aushaftend, welches am 20. Jänner 2014 (Fälligkeitstag) getilgt wurde.

Wandelanleihe 2007 – 2017, ISIN XS0332046043 (WA 2017)

Am 19. November 2007 wurden 7.500 Stück Wandelanleihen im Nominale von je EUR 100.000,- 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 Anleiheinhabern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

In der Berichtsperiode 2012/13 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 31. Oktober 2013 ist ein Nominale von EUR 35,1 Mio. (2013: 35,1 Mio.) aushaftend.

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

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% per annum, zahlbar halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 8. März und 8. September jeden Jahres beginnend mit 8. September 2011. Zusätzlich wurde eine Wandlungsprämie iHv. 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 Anleiheinhabern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

Zum 31. Oktober 2013 ist ein Nominale von EUR 508,7 Mio. (2013: 508,7 Mio.) aushaftend.

Wandlungen und Rückkäufe

In der Berichtsperiode wurden keine Wandlungsrechte ausgeübt.

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	31. Oktober 2013	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Anleihen	812.113.731,16	130.110.990,28	682.002.740,88	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	186.505.688,10	788.782,93	152.400.000,00	33.316.905,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.332.374,62	2.332.374,62	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	953.428.117,31	953.428.117,31	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	802.096,28	802.096,28	0,00	0,00
Summe	1.955.182.007,47	1.087.462.361,42	834.402.740,88	33.316.905,17

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	0,00
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	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.087.229.061,49	1.087.229.061,49	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	984.916,57	984.916,57	0,00	0,00
Summe	2.089.530.007,42	1.222.490.343,00	833.322.759,24	33.716.905,18

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

Im Geschäftsjahr 2012/13 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 Rükckerwerb 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 31. Oktober 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 Rükckerwerb 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.) rükckzuerwerben. Am Ende der Laufzeit ist die Gesellschaft zum Rükckerwerb 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 rükckgeführt. Der vereinbarte Rükckerwerbspreis 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, welche analog einem echten Pensionsgeschäft wie folgt bilanziert wird: die eigenen Aktien werden im Anlagevermögen und der Finanzierungsbetrag innerhalb der Bilanzposition Verbindlichkeit gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 350.771.414,13 (VJ: TEUR 568.110), sonstige Verbindlichkeiten an die IMMOEAST Beteiligungs GmbH iHv EUR 522.331.257,05 (VJ: TEUR 515) und Parthica Immobilien GmbH von EUR 80.223.000,00 (VJ: TEUR 0) 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 zu Gunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG dafür, Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der

betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 85.470.214,78 (VJ: TEUR 249.723). Der aushaftende Kreditbetrag gegenüber der Landesbank Hessen-Thüringen, für den die IMMOFINANZ AG in Zusammenhang mit dem Revolving Credit Facility die Haftung übernommen hat, wurde am 15. Mai 2013 getilgt. Dadurch erlosch die Haftung in Höhe von EUR 173.493.975,90.

Finanzinstrumente

Die Gesellschaft hat Verträge über folgende derivative Finanzinstrumente abgeschlossen:

Art	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	Net Present Value 31.10.2013
FX FORWARD TRANSACTION	Raiffeisen Bank International AG	USD	50.000.000,00	27.9.2013 - 31.1.2014	-381.132,37
SWAP	Deutsche Bank AG	EUR	163.588.739,88	31.7.2013 - 6.10.2016	-7.677.772,03
SWAP	Deutsche Bank AG	EUR	40.308.898,72	31.7.2013 - 6.10.2016	-1.013.356,03
in den sonstigen Rückstellungen erfasst					-9.072.260,43

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

4. 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

iHv. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlustes eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

Im Berichtszeitraum wurde eine Rückstellung in Höhe von EUR 6.794.388,07 für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe gebildet.

Weiters wurde die Rückstellung in Höhe von EUR 5,32 Mio für verwertete negative Steuerergebnisse von Gruppenmitgliedern der IMMOFINANZ Steuergruppe nicht gebildet, da die Immofinanz daraus keine zukünftigen Steuerbelastungen erwartet.

Vor 2011/12 hatte das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlustes des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein KöSt-Satz von 12,5% angewandt wurde.

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 immobilienpezifische Risiken.

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 der in der EU geplanten, regulatorischen Veränderungen im Bankensektor, erhöhtes Augenmerk auf die Bonität der Banken zu legen sein, veranlagt die IMMOFINANZ Group 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

Immobilien dienstleistungen 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 Kostentüberschreitungen 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 immobilisenspezifische 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.

Immobilisenspezifische 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. Ziel der IMMOFINANZ Group ist, ein homogenes Immobilienportfolio in vier Assetklassen und acht Kernmärkten zu bewirtschaften.

Durch diese sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken sehr gut ausgeglichen werden. Da die IMMOFINANZ Group im Allgemeinen qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen besitzt, besteht besonderer Schutz gegenüber den oben genannten Risiken. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar 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 ertrageich 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 Gesamtmiet Erlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2%.

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

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 unter anderem 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 zehn und 908 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG geltend machen.

Bis Ende Oktober 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 60 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In 6 weiteren Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. In einem Verfahren wurde der Klage stattgegeben. Die IMMOFINANZ AG hat gegen dieses Urteil berufen. Die Entscheidung des OLG Wien wird in den nächsten Monaten 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 19 Verfahren haben die Kläger ihre Klage wieder zurückgezogen. Insgesamt wurden bisher 94 Verfahren beendet (29 rechtskräftige klagsabweisende Urteile, 19 Klagsrückziehungen, 46 Vereinbarungen ewigen Ruhens).

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	362	24,8
IMBEA	59	7,5
IFAG und IMBEA	373	217,7

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 substanzieller Transaktionen der ehemaligen Constantia Privatbank AG mit Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und zweck- und prospektwidrige Verwendung von Anlegergeldern behauptet. Die Kläger begehren den Ersatz bzw. die Feststellung entstandener Vermögensschäden. Die Kläger brachten in diesen Fällen keine direkten Klagen gegen IMMOFINANZ AG/IMMOEAST AG ein. IMMOFINANZ AG und IMBEA sind aber an zahlreichen dieser Verfahren gegen die Aviso Zeta AG oder die Swiss Life Select Österreich GmbH als Nebenintervenienten beteiligt. Ein Nebenintervenient ist jeder, der ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen anderen Personen anhängigen Rechtsstreit eine Partei obsiegt. Hintergrund dieser Nebenintervention ist, dass sich die Beklagten im Falle des Verlusts an IMMOFINANZ AG/IMBEA regressieren wollen und daher IMMOFINANZ AG/IMBEA den Streit verkünden. Würden IMMOFINANZ AG/IMBEA den Verfahren nicht beitreten, könnten sie in allfälligen Regressprozessen keine nicht schon im Vorprozess erörterten Punkte mehr entgegenhalten. Das Hauptargument der Beklagten gegen IMMOFINANZ AG/IMBEA ist, dass der Schaden der Kläger durch Handlungen der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG, die in einem Strafverfahren von der Staatsanwaltschaft Wien untersucht werden, verursacht worden wäre.

Bis Ende Oktober 2013 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 376 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die

Swiss Life Select Österreich GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 230 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 43 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 obsiegten sie. Weder die Swiss Life Select Österreich GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht. Ein Großteil der Verfahren gegen Swiss Life Select Österreich GmbH ist bereits abgeschlossen.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	376	40.1
AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH)	230	32.3
Gesamt	606	72.4

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 unter anderem von zwei der drei in diesem Verfahren Beklagten, sowie (ebenfalls nicht rechtskräftig) ein Zuspruch an die IMBEA in Höhe von rund EUR 7 Mio. Weiters wurde der Aviso Zeta ein Betrag in Höhe von 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 Vorstandsmitgliedes treuwidrig an Dritte geleistet wurden. In diesem Verfahren hat – nach Aufhebung der vom Erstgericht beschlossenen Unterbrechung – das Beweisverfahren begonnen.

Schließlich brachte die IMMOFINANZ AG im Oktober 2013 eine Klage gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied ein, mit der Ansprüche wegen Sorgfaltspflichtverletzungen des Vorstandsmitgliedes in den Jahren 2007 und 2008 geltend gemacht werden.

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	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag	Jahresüberschuss / - fehlbetrag
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	30.04.2013	100%	4.579.601.647,01 EUR	-27.496.283,53 EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30.04.2013	100%	200.814.281,15 EUR	10.449.222,13 EUR
GENA SECHS Immobilienholding GmbH, Wien	30.04.2013	100%	12.318,38 EUR	-2.876,68 EUR
BUWOG AG, Wien	30.04.2013	100%	-6.085,79 EUR	-3.621,74 EUR

Parthica Immobilien GmbH, Wien	30.04.2013	100%	10.999,27 EUR	-2.653,96 EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31.12.2012	49%	4.037.832,78 EUR	3.916.832,78 EUR

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

	Stand 31.10.2013	Stand 30.04.2013
Angestellte	270	271
Gesamt	270	271

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	31.10.2013 EUR	30.04.2013 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	1.259.004,14	2.355
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	6.089.522,95	7.012

Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand:

Dr. Eduard Zehetner (Vorsitzender)

Mag. Daniel Riedl

Mag. Birgit Noggler

Die Mitglieder des Vorstands haben im Berichtszeitraum 1. Mai 2013 bis 31. Oktober 2013 Vergütungen iHv. EUR 2,4 Mio. (2012/13: EUR 5,5 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse iHv. TEUR 22,7 (2012/13: TEUR 117,2) sowie Pensionskassenbeiträge iHv. TEUR 70,5 (2012/13: TEUR 188,6) geleistet.

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

Aufsichtsrat:

Dr. Michael Knap – Vorsitzender (seit 02.10.2013)

(Dr. Michael Knap – Stellvertreter des Vorsitzenden bis 02.10.2013)

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden (seit 02.10.2013)

(Dr. Rudolf Fries – Mitglied bis 02.10.2013)

Univ.Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler (seit 02.10.2013)

(Univ.Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler – Vorsitzender bis 02.10.2013)

Mag. Vitus Eckert

MBA Nick van Ommen

Mag. Klaus Hübner

Mag. Christian Böhm

Dipl. Ing. Siegfried Burger-Schattauer (vom Betriebsrat delegiert seit 02.10.2013)

Mag. Mark Anthony Held (vom Betriebsrat delegiert seit 02.10.2013)

Nikolaus Obermair (vom Betriebsrat delegiert seit 02.10.2013)

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair (vom Betriebsrat delegiert seit 02.10.2013)

Prokuristen:

Mag. Gerold Hellmich (seit 21.08.2013)

Wolfgang Idl

Mag. Josef Mayer

Mag. Alfons Mähr (seit 17.01.2013 bis 31.08.2013)

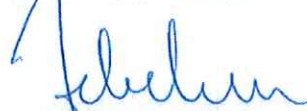
Mag. Dietmar Reindl

Dipl. Wirt. Inf. (DH) Mario Josef Schmalzl

Martina Wimmer

Wien, 27. Jänner 2014

DER VORSTAND



Dr. Eduard Zehetner e.h.

Vorsitzender



Mag. Daniel Riedl e.h.



Mag. Birgit Noggler e.h.

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Stand 1. Mai 2013	Ausschaffungs- oder Herstellungskosten		Umb- chungen	Stand 31. Oktober 2013	Abschreibung		Buchwert 30. April 2013	Zuschreibungen	
		Zugänge	Abgänge			kumuliert	31. Oktober 2013		laufendes Jahr	laufendes Jahr
1. Markenrechte und Software	1.108.776,70	71.852,03	0,00	0,00	1.180.628,73	534.598,32	646.030,41	711.395,80	137.217,42	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.108.776,70	71.852,03	0,00	0,00	1.180.628,73	534.598,32	646.030,41	711.395,80	137.217,42	0,00
1. Bauten auf fremden Grund	1.762.050,50	0,00	0,00	0,00	1.762.050,50	418.421,79	1.343.628,71	1.434.210,41	90.581,70	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.238.232,66	37.570,98	0,00	0,00	1.275.803,64	724.825,57	550.978,07	673.270,56	159.863,47	0,00
Suchanlagen	3.000.283,16	37.570,98	0,00	0,00	3.037.854,14	1.143.247,36	1.894.606,78	2.107.480,97	250.445,17	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	7.022.158.118,58	80.348.500,00	0,00	0,00	7.102.506.618,58	556.974.288,58	6.545.532.330,00	6.640.074.739,49	174.890.909,49	0,00
2. Beteiligungen	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	850.000,00	850.000,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere (Verrichte) des Anlagevermögens davon gegenüber verbundenen Unternehmen	8.129.033,31	0,00	0,00	0,00	8.129.033,31	0,00	8.129.033,31	8.129.033,31	0,00	0,00
	7.078.334,05	0,00	0,00	0,00	7.078.334,05	0,00	7.078.334,05	7.078.334,05	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	172.644.852,04	0,00	34.914.794,95	0,00	137.730.057,09	0,00	137.730.057,09	172.644.852,04	0,00	0,00
Finanzanlagen	7.203.782.003,93	80.348.500,00	34.914.794,95	0,00	7.249.215.708,98	556.974.288,58	6.692.241.420,40	6.821.698.624,84	174.890.909,49	0,00
Summe Anlagevermögen	7.207.891.063,79	80.457.923,01	34.914.794,95	0,00	7.253.434.191,85	558.652.134,26	6.694.782.057,59	6.824.517.501,61	175.278.572,08	0,00

Bestätigungsvermerk

Bericht zur Schlussbilanz und zum Anhang

Wir haben die beigefügte Schlussbilanz der IMMOFINANZ AG, Wien, zum 31. Oktober 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die Schlussbilanz sowie für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt der Schlussbilanz verantwortlich, die ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage 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 der Schlussbilanz und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit diese 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 der Schlussbilanz 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 die Schlussbilanz frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben in der Schlussbilanz. 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 der Schlussbilanz und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens- und Finanzlage 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 der Schlussbilanz.

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 die Schlussbilanz nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 31. Oktober 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Wien, am 27. Jänner 2014

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüfer


Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthafft
Wirtschaftsprüfer


Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH
Renngasse 1/
Freyung
1010 Wien

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