

# Konzernabschluss



**Konzernabschluss**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	130
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	131
Konzernbilanz	132
Konzern-Cashflow-Statement	133
Konzern-Eigenkapitalentwicklung	134
Segmente	136
Konzernanhang	142
1. Allgemeine Angaben	142
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	146
3. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse	160
4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	168
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz	178
6. Erläuterungen zum Konzern-Cashflow-Statement	200
7. Sonstige Angaben	200
Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG	223
Erklärung des Vorstands	241
Bestätigungsvermerk	242

**Einzelabschluss**

Bilanz zum 30. April 2013	244
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012/13	246
Anhang	247
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	265
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012/13	266
Bestätigungsvermerk	281

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2012– 30. April 2013	1. Mai 2011– 30. April 2012
Büro		144.371,9	142.750,7
Logistik		74.032,9	73.817,0
Einzelhandel		281.339,5	210.946,8
Wohnen		125.833,4	129.758,8
Sonstige Mieterträge		30.269,0	28.414,0
<b>Mieterlöse</b>	<b>4.1.1</b>	<b>655.846,7</b>	<b>585.687,3</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		198.652,0	179.584,7
Sonstige Umsatzerlöse		14.717,7	16.171,2
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.1.2</b>	<b>869.216,4</b>	<b>781.443,2</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	4.1.3	-162.024,7	-162.639,3
Betriebskostenaufwendungen	4.1.4	-194.163,6	-172.950,3
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>4.1</b>	<b>513.028,1</b>	<b>445.853,6</b>
Verkauf von Immobilien		290.787,2	220.255,5
Buchwertabgang		-290.787,2	-220.184,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		46.785,9	16.270,7
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-7.540,0	-5.737,6
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		74.144,8	42.570,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>		<b>113.390,7</b>	<b>53.174,0</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		-2.625,4	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.2</b>	<b>110.765,3</b>	<b>53.174,0</b>
Verkauf von Immobilienvorräten		84.953,4	71.270,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-73.086,9	-56.415,1
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte		-2.484,2	-2.319,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		-18.096,8	-12.060,8
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.7.1	-17.530,0	34.468,8
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>4.3</b>	<b>-26.244,5</b>	<b>34.944,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.7.1	7.804,5	-4.869,4
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>4.3</b>	<b>-18.440,0</b>	<b>30.074,7</b>
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	35.216,4	40.184,7
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>		<b>640.569,8</b>	<b>569.287,0</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	4.5	-98.505,0	-99.163,8
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>542.064,8</b>	<b>470.123,2</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.7.1	37.939,4	208.655,1
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.7.1	96.634,2	87.369,9
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	4.7.2	-168.894,9	-76.098,3
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	4.7.3	1.125,8	2.821,2
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>		<b>-33.195,5</b>	<b>222.747,9</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>508.869,3</b>	<b>692.871,1</b>
Finanzierungsaufwand		-258.569,1	-249.712,1
Finanzierungsertrag		23.797,3	61.900,0
Wechselkursveränderungen		-32.462,9	-118.124,9
Sonstiges Finanzergebnis		-43.681,4	-56.558,4
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	5.5	-2.910,6	-11.861,9
<b>Finanzergebnis</b>	<b>4.8</b>	<b>-313.826,7</b>	<b>-374.357,3</b>

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2012– 30. April 2013	1. Mai 2011– 30. April 2012
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>195.042,6</b>	<b>318.513,8</b>
Ertragsteueraufwendungen	4.9	-23.654,3	-11.460,0
Steuerabgrenzungen	4.9	-60.552,3	-35.877,4
<b>Konzernergebnis</b>		<b>110.836,0</b>	<b>271.176,4</b>
<b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>		<b>111.094,8</b>	<b>271.760,9</b>
<b>Anteil der Minderheiten</b>		<b>-258,8</b>	<b>-584,5</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>4.10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,27</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>	<b>4.10</b>	<b>0,11</b>	<b>0,26</b>

Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.2).

## Konzern–Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	1. Mai 2012– 30. April 2013	1. Mai 2011– 30. April 2012
<b>Konzernergebnis</b>	<b>110.836,0</b>	<b>271.176,4</b>
<b>Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile</b>		
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen	-8.700,4	1.938,3
Währungsänderungen	-67.667,8	-3.119,0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen	4.755,8	-3.894,2
<b>Summe Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile</b>	<b>-71.612,4</b>	<b>-5.074,9</b>
<b>Gesamtkonzernergebnis</b>	<b>39.223,6</b>	<b>266.101,5</b>
<b>Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft</b>	<b>39.461,0</b>	<b>266.135,2</b>
<b>Anteil der Minderheiten</b>	<b>-237,4</b>	<b>-33,7</b>

# Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30. April 2013	30. April 2012	1. Mai 2011
Immobilienvermögen	5.1	9.297.431,3	9.915.201,1	8.797.068,3
In Bau befindliches Immobilienvermögen	5.2	344.170,1	300.615,8	299.646,5
Sonstige Sachanlagen	5.3	19.594,7	20.900,0	23.873,6
Immaterielle Vermögenswerte	5.4	275.243,7	281.920,5	208.110,2
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.5	72.320,4	78.910,4	105.750,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.6	390.603,4	357.696,6	784.613,0
Steuererstattungsansprüche		16.861,0	18.607,0	56,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.7	213.859,3	247.609,2	247.242,1
Latente Steueransprüche	5.8	45.034,2	58.917,1	61.862,4
<b>Langfristiges Vermögen</b>		<b>10.675.118,1</b>	<b>11.280.377,7</b>	<b>10.528.222,6</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.6	305.887,7	284.594,9	234.763,3
Steuererstattungsansprüche		15.190,8	17.171,1	33.609,2
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.7	0,0	0,0	41.613,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.9	583.403,2	42.205,3	304.585,7
Immobilienvorräte	5.10	262.649,6	148.305,7	140.742,6
Liquide Mittel	5.11	738.454,9	559.163,2	525.633,7
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		<b>1.905.586,2</b>	<b>1.051.440,2</b>	<b>1.280.947,9</b>
<b>Aktiva</b>		<b>12.580.704,3</b>	<b>12.331.817,9</b>	<b>11.809.170,5</b>
Grundkapital		1.172.059,9	1.184.026,4	1.085.289,4
Kapitalrücklagen		4.518.235,9	4.541.741,6	4.445.686,1
Eigene Aktien		-329.504,5	-302.615,3	-302.615,3
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-82.168,5	-271.074,7	-11.309,2
Erwirtschaftete Ergebnisse		37.692,4	77.912,3	-94.606,9
		<b>5.316.315,2</b>	<b>5.229.990,3</b>	<b>5.122.444,1</b>
Minderheitenanteile		10.751,7	287.545,6	14.270,3
<b>Eigenkapital</b>	<b>5.12</b>	<b>5.327.066,9</b>	<b>5.517.535,9</b>	<b>5.136.714,4</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.13	525.221,4	509.844,2	683.242,9
Finanzverbindlichkeiten	5.14	4.106.969,8	3.835.891,1	3.799.539,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.15	243.943,3	348.234,0	145.564,1
Steuerschulden		366,7	736,6	378,7
Rückstellungen	5.16/5.17	53.380,2	39.153,2	5.814,3
Latente Steuerschulden	5.8	577.181,0	541.252,1	460.168,8
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>5.507.062,4</b>	<b>5.275.111,2</b>	<b>5.094.708,7</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.13	28.887,0	219.522,6	297.849,4
Finanzverbindlichkeiten	5.14	756.533,5	809.382,9	529.642,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.15	610.076,9	410.266,3	526.011,8
Steuerschulden		31.583,8	18.874,8	38.560,0
Rückstellungen	5.16/5.17	57.018,0	81.124,2	109.207,4
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	5.9	262.475,8	0,0	76.476,1
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>1.746.575,0</b>	<b>1.539.170,8</b>	<b>1.577.747,4</b>
<b>Passiva</b>		<b>12.580.704,3</b>	<b>12.331.817,9</b>	<b>11.809.170,5</b>

Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.2).

# Konzern-Cashflow-Statement

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Konzernergebnis vor Steuern (EBT)		195.042,6	318.513,8
Neubewertung/Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte		-113.526,1	-276.420,0
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	5.5	2.910,6	11.861,9
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		171,1	2.309,8
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten		60.469,8	174.953,0
Gezahlte Ertragsteuern		-13.672,5	-21.754,0
Zinsensaldo		234.394,3	190.075,9
Ergebnis aus der Anteilsveränderung		-49.067,7	-11.419,1
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		91.739,5	-9.862,1
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>		<b>408.461,6</b>	<b>378.259,2</b>
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		-85.578,8	11.854,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.687,1	-5.942,5
Rückstellungen		7.374,6	-16.900,8
Sonstige Verbindlichkeiten		63.403,2	-27.707,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>396.347,7</b>	<b>339.562,9</b>
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-95.246,0	-153.155,8
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-131.142,6	-181.121,0
Erwerb von Objektgesellschaften inkl. Veränderung Joint-Venture-Forderungen, abzüglich liquide Mittel (EUR 8,0 Mio.; 2011/12: EUR 29,7 Mio.)	3.5/3.6	-138.871,4	-212.456,3
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-3.657,7	-2.831,9
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-1.655,8	-7.230,9
Erwerb von Finanzanlagen		-9.056,6	-13.388,1
Geldfluss aus Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquide Mittel	3.7	99.777,0	84.661,8
Geldfluss aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		223.051,5	214.232,5
Geldfluss aus Veräußerung von Finanzanlagen		9.684,4	142.209,8
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		20.801,3	15.798,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-26.315,9</b>	<b>-113.281,8</b>
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		828.759,3	550.120,7
Geldzufluss aus Anleihenbegebung		98.729,8	0,0
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen		-521.945,6	-427.021,5
Erwerb eigener Aktien		-62.361,4	0,0
Geldzu-/abfluss aus Anteilsveränderungen		-1.364,0	-1.367,1
Tilgung von Wandelanleihen inkl. Zinsen		-188.130,9	-111.409,7
Geldabfluss aus Derivatgeschäften		-32.535,2	-18.285,0
Gezahlte Zinsen		-166.530,7	-160.582,5
Ausschüttung		-155.333,6	-99.020,3
Auszahlungen aus Kapitalherabsetzungen		-359,4	0,0
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-201.071,7</b>	<b>-267.565,4</b>
Differenzen aus der Währungsumrechnung		10.331,6	33.200,5
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>6.</b>	<b>179.291,7</b>	<b>-8.083,8</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.	559.163,2	567.247,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.	738.454,9	559.163,3
<b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>6.</b>	<b>179.291,7</b>	<b>-8.083,8</b>

# Konzern-Eigenkapitalentwicklung

Den Eigentümern des  
Mutterkonzerns zuzurechnen

2012/13				Kumuliertes übriges Eigenkapital	
	Werte in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage
<b>Stand zum 30. April 2012</b>	<b>1.184.026,4</b>	<b>4.541.741,6</b>	<b>-302.615,3</b>	<b>-168.892,3</b>	<b>8.707,6</b>
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen					-8.700,4
Währungsänderungen					
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapital- veränderungen von assoziierten Unternehmen					
<b>Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile</b>					<b>-8.700,4</b>
Konzernergebnis zum 30. April 2013					
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>-8.700,4</b>
Rückkauf eigene Aktien				-62.361,4	
Einzug eigene Aktien	-11.966,5	-23.505,7	35.472,2		
Ausschüttung					
Strukturveränderungen/Kapitalverwässerung					
Änderung der Einbezugsmethode/Zugang Konsolidierungskreis					
Minderheitenanteil aus Gangaw Investments Ltd.				275.449,9	
Abgang Konsolidierungskreis				-15.146,6	
<b>Stand zum 30. April 2013</b>	<b>1.172.059,9</b>	<b>4.518.235,9</b>	<b>-329.504,5</b>	<b>91.411,0</b>	<b>7,2</b>
<b>2011/12</b>					
<b>Werte in TEUR</b>	<b>Grundkapital</b>	<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>Eigene Aktien</b>	<b>Neubewertungs- rücklage</b>	<b>AfS-Rücklage</b>
<b>Stand zum 30. April 2011 (berichtet)</b>	<b>1.085.289,4</b>	<b>4.445.686,1</b>	<b>-302.615,3</b>	<b>106.557,6</b>	<b>6.769,3</b>
Anpassung gemäß IAS 8					
<b>Stand zum 30. April 2011 (angepasst)</b>	<b>1.085.289,4</b>	<b>4.445.686,1</b>	<b>-302.615,3</b>	<b>106.557,6</b>	<b>6.769,3</b>
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen					1.938,3
Währungsänderungen					
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapital- veränderungen von assoziierten Unternehmen					
<b>Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile</b>					<b>1.938,3</b>
Konzernergebnis zum 30. April 2012					
<b>Gesamtergebnis</b>					<b>1.938,3</b>
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen	98.737,0	97.490,3			
Kosten der Kapitalerhöhung		-1.434,8			
Ausschüttung					
Strukturveränderungen					
Änderung der Einbezugsmethode/Zugang Konsolidierungskreis					
Minderheitenanteil aus Gangaw Investments Ltd.				-275.449,9	
Abgang Konsolidierungskreis					
<b>Stand zum 30. April 2012</b>	<b>1.184.026,4</b>	<b>4.541.741,6</b>	<b>-302.615,3</b>	<b>-168.892,3</b>	<b>8.707,6</b>

Den Eigentümern des  
Mutterkonzerns zuzurechnen

2012/13	Kumuliertes übriges Eigenkapital					
	Werte in TEUR	Währungs- umrechnungsrücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Minder- heitenanteile	Summe Eigenkapital
<b>Stand zum 30. April 2012</b>	<b>-110.890,0</b>	<b>77.912,3</b>	<b>5.229.990,3</b>	<b>287.545,6</b>	<b>5.517.535,9</b>	
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen				-8.700,4	-8.700,4	
Währungsänderungen	-67.689,2			-67.689,2	21,4	
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapital- veränderungen von assoziierten Unternehmen	4.755,8			4.755,8	4.755,8	
<b>Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile</b>	<b>-62.933,4</b>			<b>-71.633,8</b>	<b>21,4</b>	
Konzernergebnis zum 30. April 2013			111.094,8	111.094,8	-258,8	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-62.933,4</b>		<b>111.094,8</b>	<b>39.461,0</b>	<b>-237,4</b>	
Rückkauf eigene Aktien				-62.361,4	-62.361,4	
Einzug eigene Aktien					0,0	
Ausschüttung			-155.248,1	-155.248,1	-85,5	
Strukturveränderungen/Kapitalverwässerung			-1.186,9	-1.186,9	-586,7	
Änderung der Einbezugsmethode/Zugang Konsolidierungskreis	-306,9			-306,9	-434,4	
Minderheitenanteil aus Gangaw Investments Ltd.				275.449,9	-275.449,9	
Abgang Konsolidierungskreis	543,6		5.120,3	-9.482,7	-9.482,7	
<b>Stand zum 30. April 2013</b>	<b>-173.586,7</b>		<b>37.692,4</b>	<b>5.316.315,2</b>	<b>10.751,7</b>	
<b>2011/12</b>						
<b>Werte in TEUR</b>		<b>Währungs- umrechnungsrücklage</b>	<b>Erwirtschaftete Ergebnisse</b>	<b>Summe</b>	<b>Minder- heitenanteile</b>	<b>Summe Eigenkapital</b>
<b>Stand zum 30. April 2011 (berichtet)</b>	<b>-124.636,1</b>	<b>-61.210,0</b>	<b>5.155.841,0</b>	<b>14.270,3</b>	<b>5.170.111,3</b>	
Anpassung gemäß IAS 8			-33.396,9	-33.396,9	-33.396,9	
<b>Stand zum 30. April 2011 (angepasst)</b>	<b>-124.636,1</b>	<b>-94.606,9</b>	<b>5.122.444,1</b>	<b>14.270,3</b>	<b>5.136.714,4</b>	
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen				1.938,3	1.938,3	
Währungsänderungen	-3.669,8			-3.669,8	550,8	
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapital- veränderungen von assoziierten Unternehmen	-3.894,2			-3.894,2	-3.894,2	
<b>Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile</b>	<b>-7.564,0</b>			<b>-5.625,7</b>	<b>550,8</b>	
Konzernergebnis zum 30. April 2012			271.760,9	271.760,9	-584,5	
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-7.564,0</b>		<b>271.760,9</b>	<b>266.135,2</b>	<b>-33,7</b>	
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen				196.227,3	196.227,3	
Kosten der Kapitalerhöhung				-1.434,8	-1.434,8	
Ausschüttung			-99.020,3	-99.020,3	-99.020,3	
Strukturveränderungen			-226,3	-226,3	-1.140,8	
Änderung der Einbezugsmethode/Zugang Konsolidierungskreis	20.887,9			20.887,9	-1.000,1	
Minderheitenanteil aus Gangaw Investments Ltd.				-275.449,9	275.449,9	
Abgang Konsolidierungskreis	422,2		4,9	427,1	427,1	
<b>Stand zum 30. April 2012</b>	<b>-110.890,0</b>		<b>77.912,3</b>	<b>5.229.990,3</b>	<b>287.545,6</b>	

# Segmente

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Büro	38.185,1	38.805,7	6.500,2	3.286,0
Logistik	1.642,3	1.700,3	33.633,1	33.880,1
Einzelhandel	36.379,2	37.210,3	522,7	754,5
Wohnen	6.331,5	6.548,8	787,0	626,7
Sonstige Mieterträge	11.619,6	10.846,2	1.962,8	1.586,4
<b>Mieterlöse</b>	<b>94.157,7</b>	<b>95.111,3</b>	<b>43.405,8</b>	<b>40.133,7</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.524,6	19.363,8	9.095,1	9.909,3
Sonstige Umsatzerlöse	2.881,4	2.973,1	117,1	784,6
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>116.563,7</b>	<b>117.448,2</b>	<b>52.618,0</b>	<b>50.827,6</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-37.936,5	-32.869,2	-8.931,2	-9.213,4
Betriebskostenaufwendungen	-19.783,2	-19.703,2	-9.204,2	-10.006,7
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>58.844,0</b>	<b>64.875,8</b>	<b>34.482,6</b>	<b>31.607,5</b>
Verkauf von Immobilien	49.108,7	98.507,3	51.235,0	16.352,6
Buchwertabgang	-49.108,7	-98.411,3	-51.235,0	-16.352,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	3.897,3	496,4	110,4	14.044,8
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.843,5	-2.276,2	-933,1	-81,1
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	9.845,7	11.644,1	3.866,6	856,4
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>11.899,5</b>	<b>9.960,3</b>	<b>3.043,9</b>	<b>14.820,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>11.899,5</b>	<b>9.960,3</b>	<b>3.043,9</b>	<b>14.820,1</b>
Verkauf von Immobilienvorräten	196,2	17.414,3	0,0	1,8
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-285,0	-13.329,3	0,0	-1,8
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	-30,3	-56,6	0,0	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-174,0	-64,9	-1.135,2	-1.541,2
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	1.178,9	196,9	-4.138,0	-2.505,0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>885,8</b>	<b>4.160,4</b>	<b>-5.273,2</b>	<b>-4.046,2</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>885,8</b>	<b>4.160,4</b>	<b>-5.273,2</b>	<b>-4.046,2</b>
Sonstige betriebliche Erträge	6.274,2	10.361,7	1.011,3	2.635,9
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>	<b>77.903,5</b>	<b>89.358,2</b>	<b>33.264,6</b>	<b>45.017,3</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-6.875,4	-9.387,5	-4.203,5	-5.653,0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>71.028,1</b>	<b>79.970,7</b>	<b>29.061,1</b>	<b>39.364,3</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	14.515,4	5.159,7	-5.539,7	-2.456,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-2.991,2	-1.394,8	-19.130,1	-12.147,8
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	0,0	-8.982,5
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>11.524,2</b>	<b>3.764,9</b>	<b>-24.669,8</b>	<b>-23.586,3</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>82.552,3</b>	<b>83.735,6</b>	<b>4.391,3</b>	<b>15.778,0</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
Steueraufwand				
<b>Konzernergebnis</b>				
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Immobilienvermögen	1.460.237,2	1.513.040,7	411.800,0	460.867,5
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	14.199,0	90.198,0	36.101,3
Firmenwerte	0,0	0,0	508,4	508,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	60.478,0	39.200,0	47.720,2	0,0
Immobilienvorräte	3.319,7	3.028,1	37.859,6	20.268,7
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.524.034,9</b>	<b>1.569.467,8</b>	<b>588.086,2</b>	<b>517.745,9</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>11.391,1</b>	<b>77.437,3</b>	<b>56.496,8</b>	<b>7.993,5</b>

Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.2).

Werte in TEUR	BUWOG		Polen	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Büro	397,1	595,2	28.897,2	26.536,5
Logistik	2.366,3	1.263,2	2.625,3	2.543,4
Einzelhandel	653,5	635,2	26.092,4	22.152,6
Wohnen	103.431,1	108.075,0	0,0	0,0
Sonstige Mieterträge	2.624,7	2.529,4	2.820,2	2.363,6
<b>Mieterlöse</b>	<b>109.472,7</b>	<b>113.098,0</b>	<b>60.435,1</b>	<b>53.596,1</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	59.592,6	54.410,0	23.286,1	20.208,2
Sonstige Umsatzerlöse	2.096,2	1.140,7	1.489,1	2.608,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>171.161,5</b>	<b>168.648,7</b>	<b>85.210,3</b>	<b>76.412,7</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-36.124,9	-54.757,2	-7.460,6	-5.602,3
Betriebskostenaufwendungen	-56.817,9	-48.914,1	-22.017,8	-19.114,0
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>78.218,7</b>	<b>64.977,4</b>	<b>55.731,9</b>	<b>51.696,4</b>
Verkauf von Immobilien	153.777,4	104.276,3	61,3	14,4
Buchwertabgang	-153.777,4	-104.301,5	-61,3	-14,4
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	102,2	1.027,6
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.068,2	-3.073,0	-14,9	-11,9
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	42.997,5	29.751,2	15.293,7	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>39.929,3</b>	<b>26.653,0</b>	<b>15.381,0</b>	<b>1.015,7</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-2.625,4	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>39.929,3</b>	<b>26.653,0</b>	<b>12.755,6</b>	<b>1.015,7</b>
Verkauf von Immobilienvorräten	72.175,4	48.956,7	734,9	75,3
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-61.986,6	-39.006,2	-86,9	-99,8
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	-1.384,7	-2.050,4	-266,4	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-5.415,5	-3.976,7	-2.374,2	-1.288,2
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.710,6	-9.796,9	-3.893,2	47.925,8
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>1.678,0</b>	<b>-5.873,5</b>	<b>-5.885,8</b>	<b>46.613,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-203,8	-1.546,4
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>1.678,0</b>	<b>-5.873,5</b>	<b>-6.089,6</b>	<b>45.066,7</b>
Sonstige betriebliche Erträge	5.046,6	9.237,3	1.138,3	3.285,4
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>	<b>124.872,6</b>	<b>94.994,2</b>	<b>63.536,2</b>	<b>101.064,2</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-9.920,6	-13.744,8	-5.744,9	-6.399,8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>114.952,0</b>	<b>81.249,4</b>	<b>57.791,3</b>	<b>94.664,4</b>
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	69.321,4	59.547,7	-16.652,9	42.506,5
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	-3.881,6	33.591,9
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-7.020,8	-7.900,5	-9.029,3	-11.487,6
Dotierung/ Auflösung Drohverlustrückstellung	-13,0	0,0	0,0	0,0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>62.287,6</b>	<b>51.647,2</b>	<b>-29.563,8</b>	<b>64.610,8</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>177.239,6</b>	<b>132.896,6</b>	<b>28.227,5</b>	<b>159.275,2</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
Steueraufwand				
<b>Konzernergebnis</b>				
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Immobilienvermögen	2.511.796,2	2.420.761,1	534.932,5	944.935,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	12.832,0	53.352,6	33.256,8	21.760,0
Firmenwerte	394,2	463,2	12.466,6	13.511,8
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	64.805,0	3.005,3	410.400,0	0,0
Immobilienvorräte	145.283,2	50.708,5	17.671,1	10.265,9
<b>Segmentvermögen</b>	<b>2.735.110,6</b>	<b>2.528.290,7</b>	<b>1.008.727,0</b>	<b>990.472,7</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>103.041,4</b>	<b>0,0</b>	<b>19.341,8</b>	<b>171.101,8</b>

## Segmente

Werte in TEUR	Tschechien		Slowakei	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Büro	24.930,4	26.504,5	5.616,7	5.565,0
Logistik	1.137,2	1.128,2	964,5	877,0
Einzelhandel	10.617,3	10.907,3	14.133,0	12.875,1
Wohnen	22,1	5,0	0,0	0,0
Sonstige Mieterträge	2.549,5	2.646,7	489,6	464,1
<b>Mieterlöse</b>	<b>39.256,5</b>	<b>41.191,7</b>	<b>21.203,8</b>	<b>19.781,2</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.158,7	13.553,5	11.303,6	9.638,7
Sonstige Umsatzerlöse	516,4	855,0	530,7	2.029,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>51.931,6</b>	<b>55.600,2</b>	<b>33.038,1</b>	<b>31.449,3</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-6.538,8	-5.494,0	-3.590,4	-2.585,1
Betriebskostenaufwendungen	-12.143,6	-13.614,0	-9.912,0	-9.635,2
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>33.249,2</b>	<b>36.492,2</b>	<b>19.535,7</b>	<b>19.229,0</b>
Verkauf von Immobilien	0,4	7,0	0,0	0,0
Buchwertabgang	-0,4	-7,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	4.649,7	-184,7	0,9	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-424,0	-1,0	0,0	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>4.225,7</b>	<b>-185,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>4.225,7</b>	<b>-185,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>
Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	0,0	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-1.951,4	-1.719,9	-87,7	-133,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	176,0	1.546,1	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-1.775,4</b>	<b>-173,8</b>	<b>-87,7</b>	<b>-133,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	1.592,6	674,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-182,8</b>	<b>500,2</b>	<b>-87,7</b>	<b>-133,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	553,7	1.374,7	-38,7	530,8
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>	<b>37.845,8</b>	<b>38.181,4</b>	<b>19.410,2</b>	<b>19.626,7</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.343,5	-6.873,8	-1.417,7	-3.301,8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>34.502,3</b>	<b>31.307,6</b>	<b>17.992,5</b>	<b>16.324,9</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-16.015,8	-12.154,2	-18.622,5	-3.772,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	20.169,2	16.228,9	0,0	0,0
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-3.598,0	-7.540,7	-757,3	-1.106,6
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>555,4</b>	<b>-3.466,0</b>	<b>-19.379,8</b>	<b>-4.878,6</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>35.057,7</b>	<b>27.841,6</b>	<b>-1.387,3</b>	<b>11.446,3</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
Steueraufwand				
<b>Konzernergebnis</b>				
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Immobilienvermögen	543.259,1	613.107,2	282.590,0	299.880,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	47.884,8	40.322,9	0,0	0,0
Firmenwerte	31.681,8	37.910,0	1.055,6	1.010,3
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	0,0	0,0	13.073,4	13.170,0
<b>Segmentvermögen</b>	<b>622.825,7</b>	<b>691.340,1</b>	<b>296.719,0</b>	<b>314.060,3</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>13.038,8</b>	<b>6.342,4</b>	<b>619,9</b>	<b>1.588,9</b>

Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.2).

Werte in TEUR	Ungarn		Rumänien	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Büro	13.481,9	14.297,4	23.581,1	24.417,0
Logistik	3.932,6	4.173,6	3.616,9	3.033,5
Einzelhandel	11.437,6	12.977,8	19.533,9	18.237,9
Wohnen	0,0	0,0	125,7	46,8
Sonstige Mieterträge	969,1	1.017,7	2.611,0	1.406,3
<b>Mieterlöse</b>	<b>29.821,2</b>	<b>32.466,5</b>	<b>49.468,6</b>	<b>47.141,5</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.737,3	12.452,9	20.915,3	19.547,6
Sonstige Umsatzerlöse	240,5	757,4	2.359,8	2.823,1
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>42.799,0</b>	<b>45.676,8</b>	<b>72.743,7</b>	<b>69.512,2</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-7.103,1	-5.796,4	-16.020,6	-16.287,6
Betriebskostenaufwendungen	-12.473,6	-12.485,4	-21.837,1	-20.194,6
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>23.222,3</b>	<b>27.395,0</b>	<b>34.886,0</b>	<b>33.030,0</b>
Verkauf von Immobilien	0,0	182,5	11.902,2	0,0
Buchwertabgang	0,0	-182,5	-11.902,2	0,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-0,2	1,5	0,0	0,0
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	0,0	-0,9	-142,0	-13,1
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	-25,9	-409,6	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-0,2</b>	<b>-25,3</b>	<b>-551,6</b>	<b>-13,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-0,2</b>	<b>-25,3</b>	<b>-551,6</b>	<b>-13,1</b>
Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	0,0	7.045,4	2.377,4
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	-6.967,5	-1.955,6
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	0,0	0,0	-531,1	-76,3
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	0,0	-47,6	-2.662,4	-508,8
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-3,4	0,0	0,0	19.348,0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-3,4</b>	<b>-47,6</b>	<b>-3.115,6</b>	<b>19.184,7</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,3	0,0	0,0	1.691,0
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-3,1</b>	<b>-47,6</b>	<b>-3.115,6</b>	<b>20.875,7</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.314,8	3.202,1	5.654,2	4.692,7
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>	<b>26.533,8</b>	<b>30.524,2</b>	<b>36.873,0</b>	<b>58.585,3</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.419,5	-5.327,2	-8.862,0	-12.030,0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>24.114,3</b>	<b>25.197,0</b>	<b>28.011,0</b>	<b>46.555,3</b>
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-20.807,3	-25.517,7	-30.705,2	-28.295,4
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	22.275,2	44.814,3	-15.335,2	62.491,1
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-1.528,8	-2.150,5	-7.659,2	-28.343,8
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	1.499,8	-188,5	-1.036,2	13.272,3
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>1.438,9</b>	<b>16.957,6</b>	<b>-54.735,8</b>	<b>19.124,2</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>25.553,2</b>	<b>42.154,6</b>	<b>-26.724,8</b>	<b>65.679,5</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
Steueraufwand				
<b>Konzernergebnis</b>				
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Immobilienvermögen	517.470,0	532.853,5	959.799,3	991.070,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	28,5	0,0	0,0	0,0
Firmenwerte	5.603,5	6.155,0	22.821,4	21.427,3
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	0,0	0,0	41.896,8	43.385,4
<b>Segmentvermögen</b>	<b>523.102,0</b>	<b>539.008,5</b>	<b>1.024.517,5</b>	<b>1.055.882,8</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>3.541,6</b>	<b>1.733,5</b>	<b>7.466,5</b>	<b>93.863,8</b>

## Segmente

Werte in TEUR	Russland		Sonstige Nicht-Kernländer	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Büro	677,2	0,0	2.105,0	2.743,4
Logistik	3.112,2	4.030,9	21.002,5	21.186,8
Einzelhandel	160.316,0	93.584,2	1.653,9	1.611,9
Wohnen	0,0	0,0	15.136,0	14.456,5
Sonstige Mieterträge	216,9	222,3	4.405,6	5.331,3
<b>Mieterlöse</b>	<b>164.322,3</b>	<b>97.837,4</b>	<b>44.303,0</b>	<b>45.329,9</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	27.215,3	17.330,4	2.823,4	3.170,3
Sonstige Umsatzerlöse	3.956,5	1.915,3	530,0	284,2
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>195.494,1</b>	<b>117.083,1</b>	<b>47.656,4</b>	<b>48.784,4</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-20.375,4	-13.432,5	-17.943,2	-16.601,6
Betriebskostenaufwendungen	-27.215,3	-15.768,0	-2.758,9	-3.515,1
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>147.903,4</b>	<b>87.882,6</b>	<b>26.954,3</b>	<b>28.667,7</b>
Verkauf von Immobilien	172,6	172,1	24.529,6	743,3
Buchwertabgang	-172,6	-172,1	-24.529,6	-743,2
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	38.025,6	885,1
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	0,0	-1,2	-1.114,3	-279,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-48,6	64,8	2.599,5	279,4
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>-48,6</b>	<b>63,6</b>	<b>39.510,8</b>	<b>885,4</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-48,6</b>	<b>63,6</b>	<b>39.510,8</b>	<b>885,4</b>
Verkauf von Immobilienvorräten	0,0	0,0	4.801,5	2.445,2
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	-3.760,9	-2.022,4
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	0,0	0,0	-271,7	-136,2
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.974,3	-1.970,9	-1.322,1	-809,5
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-11.353,8	-22.006,5	2.214,1	-239,6
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-14.328,1</b>	<b>-23.977,4</b>	<b>1.660,9</b>	<b>-762,5</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	6.415,4	-5.389,9	0,0	-298,1
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-7.912,7</b>	<b>-29.367,3</b>	<b>1.660,9</b>	<b>-1.060,6</b>
Sonstige betriebliche Erträge	6.034,5	1.925,5	2.359,6	3.385,9
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>	<b>145.976,6</b>	<b>60.504,4</b>	<b>70.485,6</b>	<b>31.878,4</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-5.556,0	-5.098,2	-8.197,5	-9.609,3
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>140.420,6</b>	<b>55.406,2</b>	<b>62.288,1</b>	<b>22.269,1</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	87.082,9	152.778,2	-24.636,9	20.858,3
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	73.148,9	-41.221,9	257,7	-28.534,4
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-109.627,6	8.249,4	-6.366,2	-10.876,5
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	675,2	-1.280,1
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>50.604,2</b>	<b>119.805,7</b>	<b>-30.070,2</b>	<b>-19.832,7</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>191.024,8</b>	<b>175.211,9</b>	<b>32.217,9</b>	<b>2.436,4</b>
<b>Finanzergebnis</b>				
Steueraufwand				
<b>Konzernergebnis</b>				
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Immobilienvermögen	1.610.000,0	1.514.310,0	465.547,0	624.376,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	159.970,0	125.970,0	0,0	8.910,0
Firmenwerte	182.099,9	143.933,7	15.316,8	19.184,0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	0,0	0,0	3.545,8	7.479,1
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.952.069,9</b>	<b>1.784.213,7</b>	<b>484.409,6</b>	<b>659.949,1</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>129.834,6</b>	<b>323.073,9</b>	<b>22.143,3</b>	<b>14.047,8</b>

Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe Kapitel 2.2).

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12	2012/13	2011/12
Büro	144.371,9	142.750,7	0,0	0,0	144.371,9	142.750,7
Logistik	74.032,9	73.817,0	0,0	0,0	74.032,9	73.817,0
Einzelhandel	281.339,5	210.946,8	0,0	0,0	281.339,5	210.946,8
Wohnen	125.833,4	129.758,8	0,0	0,0	125.833,4	129.758,8
Sonstige Mieterträge	30.269,0	28.414,0	0,0	0,0	30.269,0	28.414,0
<b>Mieterlöse</b>	<b>655.846,7</b>	<b>585.687,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>655.846,7</b>	<b>585.687,3</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten	198.652,0	179.584,7	0,0	0,0	198.652,0	179.584,7
Sonstige Umsatzerlöse	14.717,7	16.171,2	0,0	0,0	14.717,7	16.171,2
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>869.216,4</b>	<b>781.443,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>869.216,4</b>	<b>781.443,2</b>
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-162.024,7	-162.639,3	0,0	0,0	-162.024,7	-162.639,3
Betriebskostenaufwendungen	-194.163,6	-172.950,3	0,0	0,0	-194.163,6	-172.950,3
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>513.028,1</b>	<b>445.853,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>513.028,1</b>	<b>445.853,6</b>
Verkauf von Immobilien	290.787,2	220.255,5	0,0	0,0	290.787,2	220.255,5
Buchwertabgang	-290.787,2	-220.184,6	0,0	0,0	-290.787,2	-220.184,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	46.785,9	16.270,7	0,0	0,0	46.785,9	16.270,7
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-7.540,0	-5.737,6	0,0	0,0	-7.540,0	-5.737,6
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	74.144,8	42.570,0	0,0	0,0	74.144,8	42.570,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>113.390,7</b>	<b>53.174,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>113.390,7</b>	<b>53.174,0</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.625,4	0,0	0,0	0,0	-2.625,4	0,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>110.765,3</b>	<b>53.174,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>110.765,3</b>	<b>53.174,0</b>
Verkauf von Immobilienvorräten	84.953,4	71.270,7	0,0	0,0	84.953,4	71.270,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-73.086,9	-56.415,1	0,0	0,0	-73.086,9	-56.415,1
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	-2.484,2	-2.319,5	0,0	0,0	-2.484,2	-2.319,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-18.096,8	-12.060,8	0,0	0,0	-18.096,8	-12.060,8
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-17.530,0	34.468,8	0,0	0,0	-17.530,0	34.468,8
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-26.244,5</b>	<b>34.944,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-26.244,5</b>	<b>34.944,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7.804,5	-4.869,4	0,0	0,0	7.804,5	-4.869,4
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-18.440,0</b>	<b>30.074,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-18.440,0</b>	<b>30.074,7</b>
Sonstige betriebliche Erträge	31.348,5	40.632,0	3.867,9	-447,3	35.216,4	40.184,7
<b>Operatives Ergebnis vor nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen</b>	<b>636.701,9</b>	<b>569.734,3</b>	<b>3.867,9</b>	<b>-447,3</b>	<b>640.569,8</b>	<b>569.287,0</b>
Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen	-56.540,6	-77.425,4	-41.964,4	-21.738,4	-98.505,0	-99.163,8
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>580.161,3</b>	<b>492.308,9</b>	<b>-38.096,5</b>	<b>-22.185,7</b>	<b>542.064,8</b>	<b>470.123,2</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	37.939,4	208.655,1	0,0	0,0	37.939,4	208.655,1
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	96.634,2	87.369,9	0,0	0,0	96.634,2	87.369,9
Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen	-167.708,5	-74.699,4	-1.186,4	-1.398,9	-168.894,9	-76.098,3
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	1.125,8	2.821,2	0,0	0,0	1.125,8	2.821,2
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-32.009,1</b>	<b>224.146,8</b>	<b>-1.186,4</b>	<b>-1.398,9</b>	<b>-33.195,5</b>	<b>222.747,9</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>548.152,2</b>	<b>716.455,7</b>	<b>-39.282,9</b>	<b>-23.584,6</b>	<b>508.869,3</b>	<b>692.871,1</b>
<b>Finanzergebnis</b>					<b>-313.826,7</b>	<b>-374.357,3</b>
Steueraufwand					-84.206,6	-47.337,4
<b>Konzernergebnis</b>					<b>110.836,0</b>	<b>271.176,4</b>
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Immobilienvermögen	9.297.431,3	9.915.201,1	0,0	0,0	9.297.431,3	9.915.201,1
In Bau befindliches Immobilienvermögen	344.170,1	300.615,8	0,0	0,0	344.170,1	300.615,8
Firmenwerte	271.948,2	244.103,7	0,0	0,0	271.948,2	244.103,7
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	583.403,2	42.205,3	0,0	0,0	583.403,2	42.205,3
Immobilienvorräte	262.649,6	148.305,7	0,0	0,0	262.649,6	148.305,7
<b>Segmentvermögen</b>	<b>10.759.602,4</b>	<b>10.650.431,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>10.759.602,4</b>	<b>10.650.431,6</b>
<b>Segmentinvestitionen</b>	<b>366.915,8</b>	<b>697.182,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>366.915,8</b>	<b>697.182,9</b>

# Konzernanhang

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Generelles

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 Aktie notiert im „Prime Market“ der Wiener Börse. Die Zahl der Aktionäre liegt bei ca. 100.000.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde zum 30. April 2013 erstellt und basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der Europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards, welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihrer Konzernabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) verpflichtet. Anzuwenden sind jene Standards, welche im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden.

In IFRS existiert keine Definition des EBIT und des EBT. Dies hat zur Folge, dass das von anderen Unternehmen veröffentlichte EBIT und EBT nicht mit dem von IMMOFINANZ vergleichbar sein müssen. IMMOFINANZ verwendet für die Berechnung des EBIT und des EBT die EPRA Best Practice Policy Empfehlungen.

Der Konzernabschluss ist in Tausend Euro („TEUR“, gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Konzernabschluss ist mit Ausnahme der folgenden Positionen auf Basis von Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten erstellt:

- > Fertiggestelltes und in Bau befindliches Immobilienvermögen wird zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Derivative finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten („zu Handelszwecken gehalten“) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Beim erstmaligen Ansatz als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet eingestufte finanzielle Vermögenswerte (Fair Value Option) sowie zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente (AFS) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Zur Veräußerung bestimmte finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

### 1.2 Übereinstimmung mit IFRS

#### 1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

Der von der IMMOFINANZ aufgestellte Konzernabschluss entspricht vollumfänglich den International Financial Reporting Standards in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden.

Die IFRS umfassen die vom International Accounting Standards Board (IASB) erlassenen IFRS und die International Accounting Standards (IAS) sowie die Interpretationen des „International Financial Reporting Interpretations Committee“ („IFRIC“) vormals „SIC“.

## 1.2.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2012/13 erstmals angewandt:

Standard	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1</sup>
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>		
IFRS 7	Angaben zum Transfer von finanziellen Vermögenswerten	1. Juli 2011

<sup>1</sup> Die Regelungen sind jeweils für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung beginnen.

### IFRS 7 Angaben zum Transfer von finanziellen Vermögenswerten

Die Änderungen an IFRS 7 betreffen erweiterte Angabepflichten bei der Übertragung finanzieller Vermögenswerte und haben daher keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. des Cashflows.

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

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

Standard	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1</sup>
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>		
IFRS 10	Konzernabschlüsse	1. Jänner 2014
IFRS 11	Joint Arrangement	1. Jänner 2014
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	1. Jänner 2014
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts	1. Jänner 2013
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>		
IAS 1	Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	1. Juli 2012
IAS 12	Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte	1. Jänner 2013
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Jänner 2013
IAS 27	Einzelabschlüsse	1. Jänner 2014
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	1. Jänner 2014
IAS 32	Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	1. Jänner 2013
IFRIC 20	Abraumbeseitigungskosten im Tagebergbau	1. Jänner 2013
IFRS 1	Übergangslinien (Änderungen an IFRS 10, 11, 12)	1. Jänner 2013
IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	1. Jänner 2013
IFRS 1	Verbesserungen/Anpassungen IFRS	1. Jänner 2013
IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand	1. Jänner 2013
IFRS 7	Angaben zu Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	1. Jänner 2013

<sup>1</sup> Die Regelungen sind jeweils für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung beginnen.

### IFRS 10 Konzernabschlüsse

Dieser Standard ersetzt IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse und SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften. Der Begriff Beherrschung wird neu definiert. Beherrschung liegt vor, wenn ein Investor dem Risiko von variablen Rückflüssen aus dem Unternehmen, an dem er beteiligt ist, ausgesetzt ist bzw. einen Anspruch auf variable Rückflüsse hat und aufgrund seines Einflusses auf das Unternehmen die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse zu steuern. Wenn sich eines dieser Elemente ändert, ist neu zu beurteilen, ob Beherrschung vorliegt. Es wird keine wesentliche Änderung des Konsolidierungskreises erwartet.

**IFRS 11 Joint Arrangements**

IFRS 11 ersetzt IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen und regelt die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Vereinbarungen und knüpft dabei an die Art der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Verpflichtungen anstelle ihrer rechtlichen Form an. Der Standard ist von allen Unternehmen anzuwenden, die Partei eines Joint Arrangements sind. IFRS 11 klassifiziert gemeinschaftliche Vereinbarungen in zwei Gruppen: gemeinschaftliche Tätigkeiten – Joint Operations und Gemeinschaftsunternehmen – Joint Ventures. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte an den Vermögenswerten und Schulden aus der Vereinbarung überträgt. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte am Nettovermögen aus der Vereinbarung überträgt. Gemäß IFRS 11 hat ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit die seinem Anteil entsprechenden Vermögenswerte und Schulden (und entsprechende Erträge und Aufwendungen) zu bilanzieren. Ein Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens hat seine Beteiligung nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen zu bilanzieren. Im IMMOFINANZ Konzern werden derzeit quotenkonsolidierte Unternehmen zukünftig voraussichtlich nach der Equity-Methode konsolidiert.

Dieser Standard wird sich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ auswirken.

**IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen**

Dieser Standard regelt Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten.

**IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

In diesem Standard werden der beizulegende Zeitwert sowie die dazu erforderlichen Anhangsangaben definiert.

**IAS 1 Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses**

Im sonstigen Ergebnis sind Zwischensummen für recycelfähige und nicht recycelfähige Posten anzulegen.

**IAS 12 Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte**

Bei als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist es oftmals schwierig zu beurteilen, ob sich bestehende temporäre steuerliche Differenzen im Rahmen der fortgeführten Nutzung oder im Zuge einer Veräußerung umkehren. Mit der Änderung des IAS 12 wird nun klargestellt, dass die Umkehrung grundsätzlich durch Veräußerung erfolgt. Als Konsequenz der Änderung gilt SIC 21 „Ertragsteuern – Realisierung von neubewerteten, nicht planmäßig abzuschreibenden Vermögenswerten“ nicht mehr für zum beizulegenden Zeitwert bewertete, als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien. Die übrigen Leitlinien wurden in IAS 12 integriert und der SIC 21 wurde demzufolge zurückgezogen.

**IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer**

Aus der Anwendung dieses Standards ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ, allerdings wird es dadurch in Zukunft zu weiteren Angaben im Anhang kommen.

**IAS 27 Einzelabschlüsse, IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen**

IFRS 10 Konzernabschlüsse, IFRS 11 Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen sowie Folgeänderungen zu IAS 27 Einzelabschlüsse (geändert 2011) und IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen (geändert 2011) enthalten Verbesserungen von Rechnungslegungs- und Angabevorschriften zu den Themen Konsolidierung, außerbilanzielle Aktivitäten und gemeinschaftliche Vereinbarungen.

**IAS 32 Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden/  
IFRS 7 Angaben zu Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden**

Die Änderungen an IAS 32 betreffen die Anwendungsleitlinien zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Schulden. Ziel ist die Vereinheitlichung der Anwendung der derzeitigen Saldierungskriterien in der Praxis. Die Änderungen beinhalten zum einen eine Klarstellung hinsichtlich der Auslegung des Kriteriums „Hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Rechtsanspruch auf Verrechnung“, zum anderen wird die Anwendung im Zusammenhang mit Abwicklungssystemen, wie z.B. zentralen Clearingstellen, die einen Bruttoausgleich vornehmen, bei dem die einzelnen Geschäftsvorfälle jedoch nicht gleichzeitig eintreten, präzisiert.

Durch die neuen Angabepflichten des IFRS 7 sollen die Abschlussadressaten nützliche Informationen zur Beurteilung der (potenziellen) Auswirkungen von Verrechnungsverträgen auf die Finanzlage eines Unternehmens und zur Analyse/Vergleich von Jahresabschlüssen, die nach IFRS oder US-GAAP erstellt wurden, erhalten.

### IFRIC 20 Abraumbeseitigung im Tagbergbau

Diese Interpretation betrifft die Bilanzierung im Zusammenhang mit Abraum während der Produktionsphase einer Mine, die im Tagebau geführt wird.

### IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Die Änderungen im IFRS 1 betreffen nur IFRS Erstanwender.

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

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

Standard	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1</sup>
<b>Neue Standards und Interpretationen</b>		
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Jänner 2015
<b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b>		
IAS 36	Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte	1. Jänner 2014
IAS 39	Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung	1. Jänner 2014
IFRIC 21	Abgaben	1. Jänner 2014
Diverse	Investmentgesellschaften (Änderungen an IFRS 10, 12 und IAS 27)	1. Jänner 2014

<sup>1</sup> Die Regelungen sind jeweils für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen. Es wird das Inkrafttreten laut Standard bzw. Interpretation angeführt, jenes laut EU-Verordnung kann abweichen.

### IFRS 9 Finanzinstrumente

Zum Bilanzstichtag ist der neue Standard zu Finanzinstrumenten, IFRS 9, noch nicht vollständig veröffentlicht. IFRS 9 könnte eine geänderte Klassifikation und Bewertung von bestimmten Finanzinstrumenten zur Folge haben.

### IAS 36 Erzielbarer Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte

Mit dieser Veröffentlichung wird der erzielbare Betrag für nicht finanzielle Vermögenswerte neu definiert und die Angaben hierfür werden klargestellt.

### IAS 39 Novationen von Derivaten und Fortsetzung der Sicherungsbilanzierung

Die Änderung legt die Bilanzierung von Derivaten als Sicherungsinstrumente nach einer Novation fest.

### IFRIC 21 Abgaben

Diese Interpretation bietet Leitlinien für den Ansatz von Abgabenschulden, die von Regierungen im Rahmen von Gesetzen eingehoben werden. Steuern werden von dieser Interpretation nicht abgedeckt.

### IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 Investmentgesellschaften

Diese Regelungen beziehen sich auf Investmentgesellschaften und definierte Ausnahmen bei der Konsolidierung von Tochterunternehmen. Stattdessen wird der Vermögenswert mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Das Management der IMMOFINANZ untersucht derzeit die Auswirkungen dieser neuen und geänderten Standards auf den Konzernabschluss. Eine freiwillige vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

## 2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1 Konsolidierungsmethoden

#### 2.1.1 Konsolidierungsgrundsätze

Die Abschlüsse aller wesentlichen voll- und quotenkonsolidierten in- und ausländischen in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (siehe Kapitel 2.1.2 und Kapitel 2.1.3) wurden auf IFRS übergeleitet, im Falle von Unternehmenserwerben neu bewertet (siehe Kapitel 2.1.5) und von unabhängigen Wirtschaftsprüfern einer Prüfung bzw. einer prüferischen Durchsicht im Einklang mit den International Standards on Auditing (ISA) bzw. International Standards on Review Engagements (ISRE) unterzogen. Sämtliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden vereinheitlicht und an die von der IMMOFINANZ ausgeübten Wahlrechte angepasst. Abschlussstichtag des Konzernabschlusses ist der Abschlussstichtag des Mutterunternehmens. Die Abschlüsse der im Rahmen der Voll- und Quotenkonsolidierung einbezogenen Unternehmen wurden zum Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten, Umsätze, andere Erträge und Aufwendungen aus der Verrechnung zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden eliminiert. Sämtliche Zwischenergebnisse, welche vornehmlich aus der konzerninternen Übertragung von Anteilen und Liegenschaften herrühren, werden eliminiert.

#### 2.1.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen (Mutterunternehmen) beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem Control-Konzept. Gemäß den für den vorliegenden Abschluss angewandten Regelungen des IAS 27 (2008) wird unter Beherrschung (control) die Möglichkeit verstanden, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeiten Nutzen zu ziehen. Es genügt die Möglichkeit der Beherrschung, auf deren unmittelbare Ausübung kommt es nicht an. Als widerlegbare Vermutung für das Vorliegen einer Beherrschung gilt das direkte oder indirekte Verfügen über mehr als 50,00% der Stimmrechte eines Unternehmens. IAS 27.13 gibt eine Reihe von Kriterien an, deren Erfüllung zum Vorliegen einer Beherrschung führen kann, wenn das Mutterunternehmen über keine Anteilsmehrheit verfügt. Die Regelungen des IAS 27, die die Konzernabschlüsse betreffen, werden künftig durch IFRS 10 ersetzt, der u.a. das Control-Konzept neu definiert (siehe Kapitel 1.2.3).

#### 2.1.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen

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

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

## 2.1.4 Assoziierte Unternehmen

Anteile an assoziierten Unternehmen sind nach der Equity-Methode zu bilanzieren. Bei der Equity-Methode werden die anteiligen Eigenkapitalveränderungen sowie das anteilige Ergebnis des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen und erhöhen bzw. verringern so den Buchwert der Beteiligung.

Die Beteiligung am assoziierten Unternehmen wird zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Equity-Methode ist eine Methode für die Folgebewertung der Beteiligung. Sie basiert auf denselben Grundsätzen wie die Vollkonsolidierung. Die Vermögenswerte und Schulden des assoziierten Unternehmens werden jedoch nicht in den Abschluss übernommen, sondern dienen nur der Ermittlung des Firmenwerts. Die Differenz zwischen dem neu bewerteten Vermögen des assoziierten Unternehmens und den Anschaffungskosten der Beteiligung stellt den Firmenwert dar. Der Firmenwert wird in der Bilanz als Teil des Beteiligungsbuchwerts der assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Die Wertansätze der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie die Höhe der Erträge und Aufwendungen werden gemäß den für den vorliegenden Abschluss geltenden Regelungen des IAS 28 (2003) einheitlich nach den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der IMMOFINANZ Group bestimmt (IAS 28.26). Im Falle von abweichenden Stichtagen von assoziierten Unternehmen wird ein Zwischenabschluss im Sinne des IAS 28.25, dessen Stichtag innerhalb von drei Monaten um den Stichtag der IMMOFINANZ liegt, erstellt.

Die Untersuchung der Werthaltigkeit der Anteile der IMMOFINANZ Group an assoziierten Unternehmen richtet sich nach den Regelungen des IAS 39 hinsichtlich der Indikatoren für eine Wertminderung und den Regelungen des IAS 36 hinsichtlich der durchzuführenden Werthaltigkeitsprüfung. Der im Beteiligungsbuchwert enthaltene Firmenwert wird entsprechend IAS 28.33 nicht gesondert auf seine Werthaltigkeit hin untersucht.

## 2.1.5 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Von der IMMOFINANZ erworbene Objektgesellschaften werden gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschlüsse nach der Erwerbsmethode berücksichtigt, wenn es sich um den Erwerb eines Geschäftsbetriebs handelt, andernfalls werden nur Vermögenswerte und Schulden gekauft.

Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber.

Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- > die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunkts,
- > den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- > die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines negativen Unterschiedsbetrags aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert, welcher nach erneuter Überprüfung ergebniswirksam vereinbart wird.

Die IMMOFINANZ nimmt im Regelfall das Wahlrecht zur Bewertung von Minderheitenanteilen zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 3.19 nicht wahr. Minderheitenanteile werden mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt. Im Zuge des Erwerbs der restlichen 50,00% an der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, zu 100% hält, wurden die Minderheitsanteile zum 30. April 2012 zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Bei Unternehmenszusammenschlüssen, die in einer Anteilsquote unter 100% resultieren, wird in der Eigenkapitalüberleitung der Anstieg des Fremdanteils als „Zugang Konsolidierungskreis“ ausgewiesen. Minderheitenanteile werden entsprechend dem in IAS 27.4 und IAS 1.54 (q) verankerten Einheitsgrundsatz innerhalb des Eigenkapitals getrennt vom Eigenkapital des Mutterunternehmens ausgewiesen. Minderheitenanteile am Konzernergebnis werden gleichfalls gesondert angegeben.

Bei neu erworbenen Objektgesellschaften entsteht anlässlich der Erstkonsolidierung ein Geschäfts- oder Firmenwert in der Regel durch den verpflichtenden Ansatz passiver Steuerabgrenzungen auf das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Liegenschaftsvermögen. Anders als das sonstige erworbene Vermögen und die sonstigen erworbenen

Schulden sind passive Steuerabgrenzungen mit ihrem Nominalwert anzusetzen. Bedingt durch diese Bewertungsasymmetrie ergibt sich im Regelfall ein Geschäfts- oder Firmenwert als technische Rechengröße.

Die erstmalige Konsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen erfolgt anteilsmäßig nach den gleichen Grundsätzen.

## 2.1.6 Übergangskonsolidierungen

Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss (Übergangskonsolidierung) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile am Tochterunternehmen erworben, bis letztendlich die Beherrschung über das Unternehmen erlangt wird. Gemäß IFRS 3.42 erfolgt zum Zeitpunkt der Erlangung der Beherrschung eine erfolgswirksame Neubewertung der bereits gehaltenen Anteile an dem erworbenen Unternehmen. Der Firmenwert ermittelt sich als Differenz zwischen dem neu bewerteten Beteiligungsbuchwert zuzüglich Kaufpreiszahlungen für den Erwerb der neuen Anteile zuzüglich Minderheitsanteile abzüglich des erworbenen Nettovermögens.

Im Falle des Übergangs von der Quoten- auf die Vollkonsolidierung erfolgt bis zur Erlangung der Kontrolle über das Nettovermögen der Gesellschaft der Einbezug der Gewinn- und Verlustrechnung quotaal und danach in voller Höhe. Der bis dahin auf den Joint-Venture-Partner entfallende Ergebnisanteil wird als erworbenes Kapital im Zuge der Kapitalaufrechnung eliminiert.

## 2.1.7 Strukturveränderungen

Strukturveränderungen sind Auswirkungen von Anteilsverschiebungen zwischen den Anteilseignern der Muttergesellschaft (IMMOFINANZ) und den Minderheitsgesellschaftern der jeweiligen konsolidierten Tochtergesellschaften bzw. allfälliger quotenkonsolidierter Gesellschaften, die ihrerseits wiederum über konsolidierte Gesellschaften verfügen, an denen Minderheitsgesellschafter beteiligt sind, ohne Änderung der Konsolidierungsart (d.h. ohne Erlangung/Aufgabe der Beherrschung). Gemäß IAS 27 bilanziert IMMOFINANZ eine Änderung des Anteils ohne beherrschenden Einfluss als Eigenkapitaltransaktion zwischen Anteilseignern. Differenzen zwischen dem Buchwert des betreffenden Anteils ohne beherrschenden Einfluss und der zahlbaren Gegenleistung werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt.

Kommt es daher nach Erlangung der Beherrschung zu einem zusätzlichen Erwerb oder werden Anteile übertragen, ohne dass die Beherrschung aufgegeben wird, so wird die Verschiebung zwischen dem bisherigen Minderheitenanteil und der durch die Transaktion erfolgten Kapitalaufrechnung in der Eigenkapitalüberleitung als Strukturveränderung dargestellt.

## 2.1.8 Endkonsolidierungen

Wird ein Tochterunternehmen veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieses Tochterunternehmens nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des endkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen.

Der seit Konzernzugehörigkeit erwirtschaftete Ergebnisvortrag des endkonsolidierten Tochterunternehmens beeinflusst den Endkonsolidierungserfolg, da diese Ergebnisbeiträge bereits in Vorperioden im Konzernabschluss erfasst wurden.

Bei Endkonsolidierung ausländischer Tochterunternehmen erhöht bzw. verringert sich der Endkonsolidierungserfolg um die nun erfolgswirksam zu erfassenden Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung, die während der Konzernzugehörigkeit im Eigenkapital erfasst wurden.

## 2.1.9 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei quotenkonsolidierten Gesellschaften wird die funktionale Währung anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in welchem die jeweilige Gesellschaft operiert, bestimmt. Grundlegende Determinante hierfür ist jene Währung, in der

der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Bei den IMMOFINANZ-Gesellschaften entspricht die Landeswährung jeweils der funktionalen Währung.

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurde die lokale Situation der Tochtergesellschaften in den Kernländern (RO, PL, CZ und HU) hinsichtlich ihrer funktionalen Währung neu eingeschätzt, siehe hierzu Kapitel 7.5.

## 2.1.10 Fremdwährungstransaktionen

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

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

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierter Unternehmen (im Folgenden gemeinsam als ausländische Geschäftsbetriebe bezeichnet) nach dem Konzept der funktionalen Währung in der Ausprägung der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewogenen durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Der einem ausländischen Geschäftsbetrieb zugeordnete Geschäfts- oder Firmenwert wird mit dem Stichtagskurs umgerechnet. Das Eigenkapital des ausländischen Geschäftsbetriebs sowie allfällige Beteiligungsbuchwerte ausländischer Geschäftsbetriebe in Fremdwährung werden mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung umgerechnet. Ausschüttungen in Fremdwährung werden anlässlich ihrer Eliminierung im Rahmen der Konsolidierung mit dem Devisenmittelkurs umgerechnet. Erwirtschaftete (historische) Konzerneigenkapitalbestandteile ausländischer Geschäftsbetriebe werden mit dem historischen Durchschnittskurs umgerechnet. Differenzen, die sich aus der beschriebenen Verwendung unterschiedlicher Umrechnungskurse für die einzelnen Abschlussbestandteile bzw. von Periode zu Periode ergeben, werden als Veränderung des Ausgleichspostens aus der Währungsumrechnung in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Währungsumrechnung wurden als Stichtagskurse zum 30. April 2013 folgende von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichte Kurse zugrunde gelegt:

Währung	Stichtagskurs 30. April 2013	Stichtagskurs 30. April 2012	Durchschnittskurs 2012/13	Durchschnittskurs 2011/12
HUF	300,03000	287,63000	289,11500	287,31333
PLN	4,14290	4,17210	4,16368	4,22177
CZK	25,79500	24,86500	25,40275	24,85008
RON	4,32370	4,39700	4,46513	4,30174
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95580
RSD	110,54260	111,89810	113,88105	103,85776
HRK	7,60068	7,53144	7,54091	7,49665
BAM	1,95585	1,95585	1,95585	1,95585
LVL	0,70000	0,69940	0,69761	0,70378
RUB	40,83580	38,92030	40,32403	40,73774
UAH	10,60000	10,62300	10,43663	10,96315
USD	1,30720	1,32140	1,28548	1,36714
CHF	1,22380	1,20180	1,21282	1,20617
SEK	8,54200	8,91850	8,57431	9,01082
TRY	2,35200	2,32340	2,31478	2,40825
GBP	0,84430	0,81295	0,81698	0,85720

## 2.2 Änderung von Vergleichsinformationen

Aufgrund werterhellender Erkenntnisse wurde unter Anwendung des IAS 8 eine nachträgliche Kaufpreisanpassung für die im Vorjahr vollständig erworbene Gesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, bzw. ihre Tochtergesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, durchgeführt, welche das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* besitzt. Der Firmenwert sowie entsprechend die offene Kaufpreisverbindlichkeit erhöhten sich dadurch zum 30. April 2012 um EUR 33,5 Mio. (siehe Kapitel 3.6, 5.4.1 und 5.15).

Eine Neubeurteilung des Ausweises von Sonderposten, die sich aus dem österreichischen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) ergeben, bedingte die folgenden Änderungen der Vorjahreswerte:

- > In Österreich werden für geförderte Wohnungen Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. In der Regel handelt es sich um unbefristete Mietverträge, die jederzeit gekündigt werden können. Gemäß IAS 8 wird entgegen der ursprünglichen Bilanzierung zum Zeitwert der geschätzten Rückzahlungen die Verbindlichkeit nun zum Nominale bilanziert und erhöht sich zum 1. Mai 2011 um EUR 97,8 Mio., da der Mieter jederzeit kündigen kann und es in diesem Fall zu einer Auszahlung kommen würde. Die in den Finanzierungsbeiträgen enthaltenen erwarteten Mietvorauszahlungen wurden bei der Immobilienbewertung berücksichtigt und erhöhten zum 1. Mai 2011 den Immobilienwert um EUR 53,2 Mio. Der ursprüngliche Effekt aus der Bewertung i.H.v. EUR -1,9 Mio. wurde aus dem operativen Ergebnis herausgenommen und im Gegenzug verringerte sich das sonstige Bewertungsergebnis um EUR 2,1 Mio.
- > Die Verbindlichkeit aus Finanzierungsbeiträgen wird nunmehr zur Gänze als kurzfristig ausgewiesen, daher wurden EUR Mio. 22,9 Mio. aus den langfristigen Verbindlichkeiten umgegliedert.
- > Die Erstbewertung der Finanzierungsbeiträge und Wohnbauförderungsdarlehen wurde vom operativen Ergebnis bzw. vom Finanzergebnis in das sonstige Bewertungsergebnis umgegliedert und kompensiert so das durch die Mietpreisbindung bedingte geringere Bewertungsergebnis (siehe Kapitel 2.3.5).
- > Der Zinseffekt aus der Bewertung der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge II (EVb II) wurde aus dem operativen Ergebnis in das Finanzergebnis umgegliedert.
- > Der Zinseffekt aus der Aufzinsung geförderter Darlehen wurde i.H.v. EUR -11,9 Mio. vom sonstigen Finanzergebnis in den Finanzierungsaufwand umgegliedert.

Bisher in den sonstigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen ausgewiesene Steuerschulden wurden nun separat ausgewiesen.

Aufgrund einer Neuberechnung hat sich der zum 30. April 2012 im NNNAV berücksichtigte Zeitwert von Finanzverbindlichkeiten von EUR 5.417,8 Mio. auf EUR 5.477,9 Mio. erhöht, der NNNAV wurde daher von EUR 5,28 auf EUR 5,14 angepasst.

Aufgrund der beschriebenen Änderungen wurden folgende Bilanzpositionen der Vorjahre angepasst:

Bilanz	1. Mai 2011				30. April 2012				
	Wie berichtet	Anpassungen Umgliederung	Finanzierungs- beiträge	1. Mai 2011 Angepasst	Wie berichtet	Anpassungen Umgliederung	Finanzierungs- beiträge	Kaufpreisan- passung	30. April 2012 Angepasst
Immobilienvermögen	8.743.824,4	0,0	53.243,9	8.797.068,3	9.864.104,0	0,0	51.097,1	0,0	9.915.201,1
Immaterielle Vermögenswerte	208.110,2	0,0	0,0	208.110,2	248.445,2	0,0	0,0	33.475,3	281.920,5
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	168.508,0	-22.943,9	0,0	145.564,1	354.464,9	-22.040,2	0,0	15.809,3	348.234,0
Langfristige Steuerschulden	0,0	378,7	0,0	378,7	0,0	736,6	0,0	0,0	736,6
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	409.017,6	19.221,1	97.773,1	526.011,8	277.789,5	18.904,3	95.906,5	17.666,0	410.266,3
Kurzfristige Steuerschulden	0,0	38.560,0	0,0	38.560,0	0,0	18.874,8	0,0	0,0	18.874,8
Kurzfristige Rückstellungen	144.423,3	-35.215,9	0,0	109.207,4	97.599,7	-16.475,5	0,0	0,0	81.124,2
Passive latente Steuern	471.301,1	0,0	-11.132,3	460.168,8	552.454,5	0,0	-11.202,4	0,0	541.252,1
Eigenkapital	5.170.111,3	0,0	-33.396,9	5.136.714,4	5.551.143,0	0,0	-33.607,1	0,0	5.517.535,9

Gewinn- und Verlustrechnung	1. Mai 2011–30. April 2012		Anpassungen		1. Mai 2011–30. April 2012
	Wie berichtet	Umgliederung	Finanzierungsbeiträge	Angepasst	
Operatives Ergebnis	478.629,9	-10.373,3	1.866,6	470.123,2	
Sonstiges Bewertungsergebnis	212.370,0	12.524,8	-2.146,9	222.747,9	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	690.999,9	2.151,5	-280,3	692.871,1	
Finanzergebnis	-372.205,8	-2.151,5	0,0	-374.357,3	
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	318.794,1	0,0	-280,3	318.513,8	
Ertragsteueraufwendungen	-11.460,0	0,0	0,0	-11.460,0	
Steuerabgrenzungen	-35.947,5	0,0	70,1	-35.877,4	
<b>Konzernergebnis</b>	<b>271.386,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-210,2</b>	<b>271.176,4</b>	
Triple Net Asset Value (NNNAV)	5.466.122,1			5.327.688,1	
Triple Net Asset Value je Aktie (in EUR)	5,28			5,14	

Zur besseren Darstellung der operativen Geschäftsbereiche der IMMOFINANZ Group wurden folgende Umgliederungen in der Vorjahres-Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen:

- > Jene Erlöse i.H.v. EUR 8,8 Mio., die aus der Verwaltung der eigenen Objekte erwirtschaftet wurden, wurden aus den sonstigen Umsatzerlösen in die weiterverrechenbaren Betriebskosten umgegliedert.
- > Im Sinne eines Umsatzkostenverfahrens wurden Personal- und Sachaufwendungen den Betriebskostenaufwendungen i.H.v. EUR 9,8 Mio., den Bereichen Asset Management i.H.v. EUR 13,1 Mio., Immobilienverkäufe i.H.v. EUR 4,4 Mio. und Immobilienentwicklung i.H.v. EUR 13,1 Mio. zugeordnet, sodass nun Bereichsergebnisse und nicht mehr Bereichserträge ausgewiesen werden. Die verbleibenden Personal- und Sachaufwendungen wurden in der Position nicht direkt zurechenbare Aufwendungen ausgewiesen.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung des Bereichs Residential West und eines möglichen Börsengangs der BUWOG wurde dieser Geschäftsbereich aus den Segmenten Österreich und Deutschland herausgelöst und in einem eigenen Segment BUWOG dargestellt, was die interne Berichterstattung widerspiegelt. Die Änderung wurde in allen im Anhang gezeigten Tabellen übernommen. Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Weiters wurden in der Segmentberichterstattung die lokalen Servicegesellschaften, die ursprünglich in der Überleitung gezeigt wurden, den einzelnen Segmenten nun zugeordnet. In der Position Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen wurden Umgliederungen der länderspezifischen Zuordnung vorgenommen.

## 2.3 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.3.1 Erlösrealisierung

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

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

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

### 2.3.2 Wertminderungen

Gemäß IAS 36 werden Vermögenswerte bei Vorliegen von Anhaltspunkten einer Wertminderung einem Wertminderungstest (Impairment Test) unterzogen. Unabhängig davon, ob solche Anhaltspunkte für eine Wertminderung vorliegen, werden immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer sowie Geschäfts- und Firmenwerte jährlich einem Wertminderungstest unterzogen. Dieser Test ist grundsätzlich für jeden Vermögenswert einzeln durchzuführen. Nur wenn einem Vermögenswert keine Zahlungsströme direkt zuordenbar sind und somit eine Einzelbewertung nicht möglich ist, erfolgt die Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene sogenannter zahlungsmittelgenerierender Einheiten. Dabei handelt es sich um die kleinste Einheit oder Gruppen von Einheiten, denen selbstständig erwirtschaftete Zahlungsströme zugeordnet werden können. Eine zahlungsmittelgenerierende Einheit darf nicht größer sein als ein nach IFRS 8 bestimmtes Geschäftssegment.

Der relevante Wertmaßstab für den Wertminderungstest nach IAS 36 ist der erzielbare Betrag. Dieser ergibt sich als höherer Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert.

Beim beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten handelt es sich um jenen Betrag, der durch Verkauf des Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen Parteien nach Abzug der Veräußerungskosten erzielt werden könnte. Die Veräußerungskosten sind die zusätzlichen Kosten, die dem Verkauf eines Vermögenswerts oder der zahlungsmittelgenerierenden Einheit direkt zugeordnet werden können, mit Ausnahme der Finanzierungskosten.

Der Nutzungswert ist der Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit abgeleitet werden können. Die Planungen der Cashflows müssen auf vernünftigen und vertretbaren Annahmen (auf aktuellen Finanzplänen) beruhen. Die Ermittlung des Nutzungswerts entspricht methodisch einer Unternehmensbewertung mit einem Discounted-Cashflow-Verfahren. Auch in diesem Bereich sind Schätzungen vorzunehmen (siehe Kapitel 2.4).

Übersteigt der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag, wird in Höhe der Differenz erfolgswirksam eine Abwertung (sogenannte Wertminderung) erfasst. Ein entsprechend den oben stehenden Grundsätzen ermittelter Wertminderungsbetrag ist wie folgt auf die in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit erfassten Vermögenswerte zu verteilen: Zunächst ist der Buchwert des in einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit enthaltenen Firmenwerts abzuwerten. Ein darüber hinausgehender Abwertungsbedarf ist auf die verbleibenden Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Verhältnis ihrer Buchwerte zu verteilen. Bei der Zuordnung des Wertminderungsaufwands auf die einzelnen Vermögenswerte darf der Buchwert eines Vermögenswerts nicht unter den höchsten der folgenden Werte abgewertet werden:

- > den beizulegenden Zeitwert abzüglich der Veräußerungskosten
- > den Nutzungswert
- > Null

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Zuschreibung der betroffenen Vermögenswerte bis zur Höhe der fortgeschriebenen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Eine Zuschreibung von abgewerteten Geschäfts- oder Firmenwerten ist unzulässig.

Das Management der IMMOFINANZ betrachtet den Erwerb von Objektgesellschaften als Unternehmenszusammenschluss (siehe Erläuterungen dazu in Kapitel 2.1.5). Alle aus solchen Unternehmenszusammenschlüssen resultierenden Geschäfts- oder Firmenwerte werden jährlich einem Impairment Test unterzogen. Als zahlungsmittelgenerierende Einheit wird hierbei im Regelfall eine einzelne Immobilie oder ein Immobilienportfolio betrachtet. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit setzt sich aus dem beizulegenden Zeitwert der in ihr enthaltenen Immobilie(n) laut Gutachten und dem beizulegenden Zeitwert der erfassten passiven Steuerabgrenzungen auf Immobilienaufwertungen zusammen, wobei dieser mittels Bewertungsverfahren ermittelt wird. Die passive Steuerabgrenzung findet sich im erzielbaren Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheit im Regelfall mit einem Wert von Null wieder. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass Immobilientransaktionen üblicherweise durch Share Deals abgewickelt werden und in den Immobilienmärkten, in welchen das Unternehmen tätig ist, im Falle von An- und Verkäufen von Objektgesellschaften der Abzug der passiven Steuerabgrenzung typischerweise nicht durchsetzbar ist. Der erzielbare Betrag wird im Rahmen des Wertminderungstests mit den Buchwerten der enthaltenen Immobilie(n) und passiven Steuerabgrenzungen auf Immobilienaufwertungen verglichen.

### 2.3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien stellen Vermögen dar, das zur Erzielung von Miet- oder Pächterlösen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten wird und nicht für die Produktion oder sonstige Leistungserstellung oder zur Veräußerung im normalen Geschäftsverlauf genutzt wird. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können aus Grundstücken und/oder Gebäuden oder Teilen davon bestehen. Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, hierauf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu errichten, werden im Zugangszeitpunkt als unter IAS 40 fallende Immobilien klassifiziert und in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Gemäß IAS 40 werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Diese Kosten dürfen keine Gründungs- und/oder Anlaufkosten oder anfänglichen Betriebsverluste, die anfallen, bevor die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien die geplante Belegungsquote erreichen, enthalten.

Das Management der IMMOFINANZ hat entschieden, der Best Practices Policy Recommendation 2.2 der European Public Real Estate Association (im Folgenden: EPRA) zu folgen, die EPRA-Mitgliedern empfiehlt, für die Folgebewertung von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien das Modell des beizulegenden Zeitwerts nach IAS 40 anzuwenden.

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Der beizulegende Zeitwert hat die aktuelle Marktlage und die Umstände zum Bilanzstichtag widerzuspiegeln. Den bestmöglichen substantziellen Hinweis für den beizulegenden Zeitwert erhält man normalerweise durch auf einem aktiven Markt notierte aktuelle Preise ähnlicher Immobilien, die sich am gleichen Ort und im gleichen Zustand befinden und Gegenstand vergleichbarer Mietverhältnisse und anderer mit den Immobilien zusammenhängender Verträge sind.

Die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien der IMMOFINANZ erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Im Zuge der Immobilienbewertung zum 30. April 2013 hat die IMMOFINANZ entsprechend den Konzernrichtlinien eine Neuausschreibung der Gutachter durchgeführt und für die verschiedenen Portfoliobestandteile die folgenden externen und unabhängigen Gutachter bestellt: Mit der Bewertung der Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland sowie einzelner Büro- und Einzelhandelsimmobilien in Österreich hat IMMOFINANZ CB Richard Ellis (CBRE) beauftragt. Jones Lang LaSalle (JLL), ein internationales Finanz-, Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen im Immobilienbereich, bewertet Liegenschaften der IMMOFINANZ Group in den Regionen CEE, SEE und CIS. Mit der Bewertung der Immobilien in den Niederlanden, den USA, der Schweiz und Frankreich sowie in Österreich und Deutschland mit Ausnahme der österreichischen Wohnimmobilien hat die IMMOFINANZ BNP Paribas Real Estate Consult GmbH beauftragt.

Als Bewertungsverfahren wurde bei Bestandsobjekten das Discounted-Cashflow-Verfahren in der Ausprägung des Term-and-Reversion-Modells sowie die Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet. Beim Term-and-Reversion-Modell werden die aktuellen Reinerträge bis zum Ende der Vertragslaufzeit auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert (Term). Für den Zeitraum danach (also bei Anschluss- oder Neuvermietung) wird eine marktconforme Miete für die Bestimmung der ewigen Rente (Reversion), die mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert und ebenfalls auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert wird, angesetzt. Zur Diskontierung wird der gleiche Zinssatz, der zur Kapitalisierung als ewige Rente herangezogen wird, angewandt. Je nach Risikoeinschätzung, die sich sowohl nach dem Immobilientypus, der Lage, der Region und dem aktuellen Marktniveau orientiert, werden für die Abzinsung der aktuellen Miete und der Kapitalisierung der ewigen Rente unterschiedliche Zinssätze angesetzt (der anzuwendende Zinssatz des Terms liegt in der Regel knapp unterhalb jenes Zinssatzes, der zur Berechnung der Reversion verwendet wird). Ein allfälliger Leerstand wird ebenso wie die ewige Rente unter Berücksichtigung eines entsprechenden Ausmietungszeitraums und unter Ansatz einer marktconformen Miete sowie unter Berücksichtigung einer angenommenen maximalen Auslastung, die sich an den oben beschriebenen Kriterien orientiert, kapitalisiert. Die angesetzten Werte für Inflation, Leerstand- und Instandhaltungsaufwand entsprechen den zukünftigen Erwartungen. Die Berechnungsmethodik der Hardcore-and-Top-Slice-Methode ist der Logik des Term-and-Reversion-Modells ähnlich. Dabei wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete (Hardcore-Anteil) über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil (Reinertragsanteil des Terms, der über der Marktmiete liegt) wird mit dem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit des Bestandsverhältnisses ab.

Unbebaute Grundstücke werden mit dem Wert, der aus vergleichbaren Transaktionen, vergleichbarer Größe und Lage erzielt werden könnte, angesetzt.

In Bau befindliches Immobilienvermögen, Immobilienentwicklungsobjekte und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden nach der Verkehrswertmethode unter Anwendung des Residualwertverfahrens bewertet. Objekte, bei denen die Immobilienentwicklung eingestellt wurde, werden nach dem Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Approach) bewertet.

Wertänderungen der Verkehrswerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Posten Währungsvereinigte Neubewertung und Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen, von in Bau befindlichem Immobilienvermögen und von verkauftem Immobilienvermögen erfasst.

### 2.3.4 Leasingverhältnisse

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

Im Rahmen des Finanzierungsleasings gemietete Sachanlagen werden aus der Sicht des Leasingnehmers in Höhe des beizulegenden Zeitwerts bzw. des niedrigeren Barwerts der Mindestleasingzahlung aktiviert und linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. gegebenenfalls über die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die für Operating Leasing zu leistenden Zahlungen werden dem Konzernergebnis in gleichmäßigen Raten über die Leasingdauer verteilt als Aufwand zugeführt.

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

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

IAS 40.6 eröffnet die Möglichkeit, Immobilienvermögen, welches auf Basis eines Operating-Leasingvertrags genutzt wird, als Investment Property zu klassifizieren, wenn die Verkehrswertmethode angewendet wird und die Immobilie ansonsten die Kriterien für Investment Property erfüllt. Von dieser Methode kann im Einzelfall Gebrauch gemacht werden.

Im Immobilienvermögen sind Finanzierungsleasing- sowie auch Operating-Leasingobjekte enthalten. Gemäß IAS 40.6 werden diese als Investment Property klassifiziert und mit dem Verkehrswert zum Bilanzstichtag angesetzt.

### 2.3.5 Zuwendungen der öffentlichen Hand

Zuwendungen der öffentlichen Hand sind Subventionen, die an ein Unternehmen durch Übertragung von Mitteln gewährt werden und die zum Ausgleich für die vergangene oder künftige Erfüllung bestimmter Bedingungen im Zusammenhang mit der betrieblichen Tätigkeit eines Unternehmens dienen.

Zuwendungen der öffentlichen Hand für Vermögenswerte, einschließlich nicht monetärer Zuwendungen zum beizulegenden Zeitwert, kürzen die Anschaffungskosten des subventionierten Vermögenswerts.

Die IMMOFINANZ erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise zinsgünstige Darlehen. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen) gebunden. Derartige Verbindlichkeiten werden zum Zeitpunkt des Entstehens der Verbindlichkeit entsprechend der Bestimmungen von IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Der Ertrag aus der Erstbewertung des Förderdarlehens wird sofort ergebniswirksam vereinnahmt. Diesem Ertrag steht der verminderte Fair Value der nach IAS 40 zum Fair Value Model bewerteten Immobilien gegenüber. Dadurch ist gewährleistet, dass sich der mit der Erfüllung der Förderbedingungen verbundene Aufwand und der aus der Zuwendung resultierende Vorteil periodenrichtig im Ergebnis der IMMOFINANZ gegenüberstellen.

Laufende Zinszuschüsse der öffentlichen Hand werden in jener Periode, für die sie gewährt wurden, ertragswirksam vereinnahmt.

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr keine aufwandsbezogenen Zuwendungen der öffentlichen Hand erhalten.

### 2.3.6 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden gemäß IAS 23 als Herstellungskosten aktiviert, wenn sie im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Herstellung und der Produktion von qualifizierten Vermögenswerten entstehen. Fremdkapitalkosten sind Zinsen und weitere im Zusammenhang mit der Aufnahme von Fremdkapital angefallene Kosten eines Unternehmens. Die Aktivierung von Fremdkapitalkosten wird mit Fertigstellung des Vermögenswerts beendet. Im Fall einer Unterbrechung wird die Aktivierung der Fremdkapitalkosten ausgesetzt.

### 2.3.7 Sonstige Sachanlagen

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

Wenn die Bezahlung der Sachanlage die üblichen Zahlungsfristen überschreitet, sind Marktzinsen zu erfassen oder einzurechnen. Hierzu wird auf das Kapitel 2.3.6 verwiesen.

Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

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

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	25–50
Sonstige Sachanlagen	4–10

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

### 2.3.8 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Nachträgliche Ausgaben für einen immateriellen Vermögenswert nach dessen Erwerb oder Fertigstellung sind in der Periode als Aufwand zu erfassen, in der sie anfallen, es sei denn, dass es wahrscheinlich ist, dass der Vermögenswert mithilfe dieser Ausgaben einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen erzeugen wird, der über seine ursprünglich geschätzte Ertragskraft hinausgeht, diese Ausgaben zuverlässig bemessen und genau diesem Vermögenswert zugeordnet werden können.

Mit Ausnahme von Geschäfts- oder Firmenwerten weisen sämtliche immaterielle Vermögenswerte der IMMOFINANZ Group eine bestimmbare Nutzungsdauer auf und werden planmäßig abgeschrieben (pro rata temporis).

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	<b>Nutzungsdauer in Jahren</b>
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3–15

Der Vermögenswert wird darüber hinaus auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Das Unternehmen hat keine selbsterstellten immateriellen Vermögenswerte.

### 2.3.9 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

Nicht-finanzielle Forderungen werden ebenso grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich entsprechender Wertberichtigungen bewertet.

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerten siehe die Finanzinstrumente-Definition in Kapitel 7.2.1.

### 2.3.10 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Wertpapiere und Wertrechte, stille und sonstige Beteiligungen, Ausleihungen sowie derivative Finanzinstrumente. Die Ausleihungen betreffen im Wesentlichen Kaufpreisstundungen aus der BUWOG/ESG.

Wertpapiere und Wertrechte sowie vor dem 1. Mai 2004 erworbene und erfolgsneutral bewertete Beteiligungen werden gemäß IAS 39 als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte („available for sale“, AFS) klassifiziert und mit ihrem beizulegenden Zeitwert, d.h. mit dem am Bilanzstichtag bestehenden Markt- oder Börsenwert angesetzt. Stehen solche nicht zur Verfügung und kann auch nicht auf Vergleichswerte abgestellt werden, wird der Zeitwert mittels allgemein anerkannter Bewertungsverfahren oder im Falle von Immobiliengesellschaften mittels Net Asset Value ermittelt. Die Erstbewertung erfolgt zum Erfüllungstag. Schwankungen im Marktwert werden erfolgsneutral im Eigenkapital bilanziert und erst bei Realisierung durch Verkauf des Wertpapiers oder bei dauernder Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Liegen objektive Hinweise auf eine Wertminderung eines Vermögenswerts vor, wird dieser abgeschrieben.

Ab dem 1. Mai 2004 erworbene Beteiligungen werden im Regelfall zum Erwerbszeitpunkt gemäß IAS 39 als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende Finanzinstrumente designiert (Fair Value Option), da sie Teil eines Portfolios sind, dessen Ergebnis auf Fair Value Basis gemessen wird, und über das auch auf Fair Value Basis periodisch an das Management berichtet wird. Die Bewertung am Bilanzstichtag erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. Änderungen der Zeitwerte werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ausleihungen werden gemäß IAS 39 als Kredite und Forderungen („loans and receivables“, L&R) klassifiziert und sind grundsätzlich mit den Anschaffungskosten bzw. mit den niedrigeren Barwerten am Bilanzstichtag bewertet.

Derivate werden als selbstständige Geschäfte bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Fremdwährungs- und Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten erster Bonität abgeschlossen. Derivate mit positivem Zeitwert sind der Kategorie zu Handelszwecken gehalten („held for trading“, HFT) zugeordnet und werden erfolgswirksam mit dem aktuellen Marktwert am Bilanzstichtag bewertet. Der Marktwert wird von dem jeweiligen Kreditinstitut ermittelt und uns zur Verfügung gestellt. Hedge Accounting wird nicht angewendet.

Hinsichtlich der Konditionen und Marktwerte der Derivate wird auf Kapitel 7.3.5.1 und 7.3.5.2 verwiesen.

Kurzfristig gehaltene sonstige finanzielle Vermögenswerte werden gemäß IAS 39 als Finanzinstrumente des Handelsbestands („held for trading“, HFT) klassifiziert und mit dem am Bilanzstichtag bestehenden Markt- oder Börsenwert angesetzt. Alle Käufe und Verkäufe werden am Erfüllungstag gebucht. Als Erfüllungstag gilt der Tag der Übergabe des Vermögenswerts. Temporäre Schwankungen im Marktwert werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

### 2.3.11 Latente Steueransprüche und –schulden

Die Ermittlung der Steuerabgrenzung erfolgt gemäß der in IAS 12 verankerten Balance Sheet–Liability–Methode für alle temporären Unterschiede zwischen den Wertansätzen der Bilanzposten im IFRS–Konzernabschluss und den bei den einzelnen Gesellschaften bestehenden Steuerwerten. Temporäre Differenzen können entweder:

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

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerforderung oder Steuerschuld anzusetzen, es sei denn, die Differenz erwächst aus dem erstmaligen Ansatz des Geschäfts– oder Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher

- > kein Unternehmenszusammenschluss ist, und
- > zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das handelsrechtliche Periodenergebnis (vor Ertragsteuern) noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in den einzelnen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Dabei werden die am Bilanzstichtag gültigen bzw. verabschiedeten steuerlichen Vorschriften berücksichtigt.

Aktive Steuerabgrenzungen aus abzugsfähigen temporären Differenzen und Verlustvorträgen werden in dem Ausmaß erfasst, in dem eine künftige Verwertbarkeit aufgrund von positiven steuerlichen Ergebnissen erwartet wird, wobei sich die steuerlichen Konsequenzen aus der Realisierung des Buchwerts von Immobilienvermögen durch einen Verkauf ergeben. Die diesbezügliche Einschätzung des Managements wird zu jedem Bilanzstichtag auf Basis der aktuellen Steuerplanung aktualisiert.

### 2.3.12 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen

Als „zur Veräußerung gehalten“ gelten nach IFRS 5 Vermögenswerte, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Dabei handelt es sich um einzelne langfristige Vermögenswerte. Diese Vermögenswerte werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert zum Zeitpunkt der Klassifizierung und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Voraussetzung für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten sind a) das Vorliegen einer konkreten Veräußerungsabsicht, b) die unmittelbare Verfügbarkeit des Vermögenswerts und c) mit bestimmten Ausnahmen die Veräußerung innerhalb von zwölf Monaten.

Sind die Bedingungen für die Klassifizierung als zur Veräußerung gehalten nicht mehr erfüllt, wird der Vermögenswert in die jeweilige Bilanzposition umgegliedert und mit dem niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs– oder Herstellungskosten und erzielbarem Betrag bewertet. Die Wertanpassung wird erfolgswirksam in der Gewinn– und Verlustrechnung erfasst.

Ausgenommen von den Bewertungsvorschriften des IFRS 5 sind als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend der Verkehrswertmethode bewertet werden. Es gelten jedoch die besonderen Ausweisvorschriften nach IFRS 5.

### 2.3.13 Immobilienvorräte

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

Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ als Immobilienunternehmen schließt den Kauf, die Vermietung und die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten ein, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von

IMMOFINANZ-Tochtergesellschaften zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind daher als Vorrat gemäß IAS 2 zu behandeln.

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

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

Die Herstellungskosten aller Immobilienvorräte werden den mittels Gutachten ermittelten Verkehrswerten (Nettoveräußerungswert) gegenübergestellt. Insoweit der Nettoveräußerungswert unter den Herstellungskosten liegt, werden Abwertungen vorgenommen. Hinsichtlich der Ermittlung der Verkehrswerte und der damit verbundenen Unsicherheiten siehe Kapitel 2.3.3 und 2.4.

### 2.3.14 Liquide Mittel

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

### 2.3.15 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenso zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten siehe die Finanzinstrumente-Definition in Kapitel 7.2.1.

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzählung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrags abzüglich Transaktionskosten erfasst. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (Agio, Disagio oder sonstiger Unterschiedsbetrag) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird der Effektivzinsmethode entsprechend erfasst und über die Laufzeit der Finanzierung hinweg im Finanzergebnis erfasst. Sollte der Differenzbetrag von unwesentlicher Bedeutung sein, so wird dieser linear über die Laufzeit der Verbindlichkeit hinweg erfasst. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalelemente enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen. Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Ein eingebettetes Derivat (embedded derivative) ist fallweise getrennt vom Basisvertrag zu bilanzieren.

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

### 2.3.16 Rückstellungen

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verbindlichkeit mit unsicherem zeitlichen Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es aufgrund der Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung auf-

grund vorhergehender Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt, und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

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

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

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

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

### 2.3.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgelder werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected Unit Credit-Methode“) errechnet. Diese Methode errechnet den jeweiligen Barwert der bis zum Bilanzstichtag erworbenen Ansprüche der Mitarbeiter, wobei angenommene durchschnittliche Bezugssteigerungen von rund 2,00% berücksichtigt wurden. Der Berechnung liegt das frühestmögliche Pensionsalter gemäß den aktuellen gesetzlichen Regelungen, u.a. abhängig von Geschlecht und Geburtsdatum, zugrunde. Bei den Pensions-, Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen wurde ein Zinssatz von 3,50% (2011/12: 4,25%) zugrunde gelegt. Angemessene Fluktuationsabschläge werden – gestaffelt nach Dienstjahren – bei der Berechnung berücksichtigt. Der versicherungsmathematischen Berechnung wurden in Österreich die Sterbetafeln Pagler & Pagler AVÖ 2008-P zugrunde gelegt.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden sofort zur Gänze in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## 2.4 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch die Unternehmensleitung, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

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

- > Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens der IMMOFINANZ (Buchwert 30. April 2013: EUR 10.225,0 Mio.) sowie der Nettoveräußerungswert mancher Immobilienvorräte erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden in der überwiegenden Anzahl der Fälle auf Basis von DCF-Modellen durch Abzinsung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen, wie z.B. zum angewandten Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung oder zur künftigen Mietpreisentwicklung zu treffen. Es liegt in der Natur von DCF-Modellen, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So führt eine Reduktion des angewendeten Diskontierungsfaktors bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung des ermittelten Immobilienwerts. Im Gegenzug führt eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung des ermittelten Immobilienwerts. Die angewendeten Annahmen und Parameter werden zu jedem Stichtag sorgfältig auf

Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. der Gutachter hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse geschätzt. Diese Einschätzung ist zu jedem Bewertungsstichtag zu aktualisieren, was zu erheblichen Wertschwankungen der ermittelten Immobilienwerte führen kann.

- › Die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts mancher Immobilienvorräte basiert auf Berechnungen basierend auf dem erwarteten Verkaufserlös abzüglich der geschätzten noch anfallenden Kosten für die Fertigstellung und den Verkauf. Diese Werte sind zu jedem Bewertungsstichtag zu aktualisieren, was zu erheblichen Wertschwankungen der ermittelten Immobilienwerte führen kann.
- › Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Geschäfts- oder Firmenwerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Diskontierungszinssatz zugrunde gelegt. Die Mittelüberschüsse entsprechen den Werten der zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung aktuellsten Einschätzungen (siehe Kapitel 5.3 und 5.4).
- › Zur Beurteilung der Werthaltigkeit von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten Parameter beruhen teilweise auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die betroffenen Buchwerte sind in Kapitel 7.2.4 ersichtlich.
- › Für die Bewertung der bestehenden Pensions- und Abfertigungsverpflichtungen werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugserhöhungen verwendet (siehe Kapitel 2.3.17).
- › Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwertung erwirtschaftet werden (siehe Kapitel 5.8).
- › Der Ansatz von Kaufpreisverbindlichkeiten aufgrund zukünftiger Earn-out-Zahlungen basiert auf der aktuellen Einschätzung der erwarteten Entwicklung.
- › Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund von geschätzten Beträgen. Die Schätzungen wurden teilweise durch Sachverständige durchgeführt. Erfahrungswerte aus der Vergangenheit wurden bestmöglich berücksichtigt.
- › Zu den in der Bilanz nicht erfassten Verpflichtungen und Wertminderungen aufgrund von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig Einschätzungen vorgenommen, ob eine bilanzielle Erfassung im Abschluss zu erfolgen hat (Kapitel 7.3.2 und 7.4.1).
- › Bei der erstmaligen Bewertung von Wandelanleihen basiert die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Schuldkomponente gemäß IAS 32.32 auf zu diesem Zeitpunkt geltenden, fristenkonformen SWAP-Sätzen sowie den durchschnittlichen Risikoaufschlägen für Finanzierungen der IMMOFINANZ Group.

Die Schätzungen und die zugrunde liegenden Annahmen werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen zum Bilanzstichtag entwickeln. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt und die Prämissendarstellung wird entsprechend angepasst.

## 3. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

### 3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im vorliegenden Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierung	Quotenkonsolidierung	Equity-Bewertung	Gesamt
<b>Stand zum 30. April 2012</b>	<b>659</b>	<b>72</b>	<b>27</b>	<b>758</b>
Im Berichtsjahr erstmals einbezogen	47	0	1	48
Abgang bzw. Verschmelzung	-17	-10	-2	-29
Änderung der Konsolidierungsmethode	9	-10	1	0
<b>Stand zum 30. April 2013</b>	<b>698</b>	<b>52</b>	<b>27</b>	<b>777</b>
Davon ausländische Unternehmen	406	47	20	473

Eine Übersicht über die Konzernunternehmen der IMMOFINANZ ist am Ende des Konzernanhangs beigefügt.

## 3.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der IMMOFINANZ gehören 291 inländische und 406 ausländische Tochterunternehmen zum Vollkonsolidierungskreis, bei denen die IMMOFINANZ unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter verfügt bzw. die Möglichkeit der rechtlichen und faktischen Beherrschung vorliegt.

## 3.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen

Entsprechend IAS 31 werden fünf inländische und 47 ausländische Gesellschaften im Rahmen der anteilmäßigen Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Durch die mit anderen Gesellschaftern abgeschlossenen Syndikatsverträge über die gemeinschaftliche Führung der Geschäfte gemäß IAS 31.3 i.V.m. IAS 31.9 übt die IMMOFINANZ bei folgenden Unternehmen auch bei vorliegender Stimmrechtsmehrheit keine Beherrschung aus bzw. führt trotz Stimmrechtsminderheit mit anderen Partnern gemeinschaftlich die Geschäfte:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote
Polen	PL	Warschau	Metropol NH Sp. z o.o.	25,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Confidential Business SRL	25,00%
Rumänien	RO	Voluntari	GAD Real Estate SRL	50,10%
Rumänien	RO	Voluntari	Hadas Management SRL	75,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Polivalenta Building SRL	25,00%
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	50,10%
Sonstige	TR	Istanbul	Anadolu Gayrimenkul Yatirimcilig ve Ticaret A.S.	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	NL	Rotterdam	Efgad Europe BV	50,01%
Sonstige	TR	Istanbul	Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Hadimköy Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	LU	Luxemburg	Hekuba S.à r.l.	64,89%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 105 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 106 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 107 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 111 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 205 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 307 LP	90,00%
Sonstige	TR	Istanbul	Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	CY	Nicosia	Phelma Investments Limited	50,10%
Sonstige	HR	Porec	Raski Zaliyey Vile d.o.o.	25,01%
Sonstige	CY	Limassol	Sadira Ltd.	50,10%
Sonstige	HR	Škrjjevo	SBE Rijeka d.o.o.	50,01%
Sonstige	TR	Istanbul	Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	CY	Nicosia	Termanton Enterprises Limited	75,00%

Die oben angeführte Tabelle enthält nur Gemeinschaftsunternehmen, die zum Stichtag dem Konsolidierungskreis angehörten.

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

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012
Langfristiges Immobilienvermögen	316.810,6	416.816,5
Kurzfristiges Immobilienvermögen	3.668,4	35.005,7
Sonstiges langfristiges Vermögen	129.543,9	123.975,0
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	51.528,8	105.819,6
Langfristige Verbindlichkeiten	-403.365,4	-504.054,8
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-78.392,8	-221.064,6
<b>Anteiliges Nettovermögen</b>	<b>19.793,5</b>	<b>-43.502,6</b>

  

Werte in TEUR	2012/13	2011/12
Umsatzerlöse	27.959,0	29.262,6
Neubewertung von Liegenschaften	-13.378,2	4.096,9
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>9.401,5</b>	<b>9.111,7</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-14.158,1</b>	<b>-37.871,9</b>
Steuern vom Einkommen	3.846,0	4.804,5
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-910,6</b>	<b>-23.955,7</b>

### 3.4 Assoziierte Unternehmen

Zum Stichtag wurden im Rahmen der Equity-Bewertung sieben inländische und 20 ausländische Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Voraussetzung für die Equity-Bewertung ist das Vorliegen eines maßgeblichen Einflusses. Dieser kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich.

Bei Vorliegen eines 20,00% oder mehr erreichenden Stimmengewichts an einem Unternehmen wird maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden. An folgenden Unternehmen, die mangels maßgeblichen Einflusses nicht als assoziierte Unternehmen klassifiziert werden, liegt eine vermögensmäßige Anteilsquote von 20,00% oder mehr vor:

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

Die Assoziationsvermutung wird bei den oben angeführten Gesellschaften durch die fehlende organschaftliche Vertretung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern oder Organen der IMMOFINANZ sowie die für allfällige Beschlussfassungen erforderlichen Gesellschafterquoten widerlegt. Daher werden diese Beteiligungen als IAS-39-Beteiligungen bilanziert.

### 3.5 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Folgende Anteilerwerbe und Neugründungen wurden im Bereich der IMMOFINANZ im laufenden Geschäftsjahr getätigt bzw. durchgeführt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
<b>Gründung</b>						
Österreich	AT	Wien	Erste FMZ Rosental Beteiligungsverwaltung GmbH	100,00%	V	20. März 2013
Österreich	AT	Wien	MH 114 GmbH & Co OG	100,00%	V	30. April 2013
Österreich	AT	Wien	Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	100,00%	V	31. Jänner 2013
Österreich	AT	Wien	Zweite FMZ Rosental Beteiligungsverwaltung GmbH	100,00%	V	16. April 2013
BUWOG	AT	Wien	BUWOG – Lindengasse 62 GmbH	100,00%	V	1. November 2012
BUWOG	AT	Wien	BUWOG – Penzinger Straße 76 GmbH	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	AT	Wien	PSD Wohnimmobilien GmbH & Co OG	100,00%	V	16. April 2013
Polen	PL	Warschau	IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych	100,00%	V	1. November 2012
Polen	PL	Warschau	Polluks Real Sp. z o.o.	100,00%	V	31. Jänner 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Czech Republic I B.V.	100,00%	V	30. April 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Czech Republic II B.V.	100,00%	V	30. April 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Holding B.V.	100,00%	V	30. April 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Hungary B.V.	100,00%	V	30. April 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Slovakia I B.V.	100,00%	V	30. April 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Slovakia II B.V.	100,00%	V	30. April 2013
Sonstige	NL	Amsterdam	STOP.SHOP. Slovenia B.V.	100,00%	V	30. April 2013
<b>Akquisition</b>						
BUWOG	AT	Wien	BUWOG – Breitenfurter Straße 239 GmbH	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	DE	Berlin	Blitz-12575 GmbH	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	DE	Berlin	Blitz-12576 GmbH & Co. KG	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Brunnenstraße GmbH & Co. KG	100,00%	V	1. November 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	100,00%	V	1. November 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Chausseestraße 88 GmbH & Co. KG	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Chausseestraße 88 Verwaltungs GmbH	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Gervinusstraße GmbH & Co. KG	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Gervinusstraße Verwaltungs GmbH	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Humboldt Palais GmbH & Co. KG	100,00%	V	22. Mai 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Lindenstraße GmbH & Co. KG	100,00%	V	1. November 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Lindenstraße Verwaltungs GmbH	100,00%	V	1. November 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	100,00%	V	22. Mai 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Regattastraße GmbH & Co. KG	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Regattastraße Verwaltungs GmbH	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Scharnhorststraße 26–27 GmbH & Co. KG	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Scharnhorststraße 26–27 Verwaltungs GmbH	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	100,00%	V	1. August 2012
BUWOG	DE	Berlin	BUWOG – Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	100,00%	V	22. Mai 2012
BUWOG	DE	Berlin	Capricornus High-Deck GmbH	94,90%	V	30. April 2013
BUWOG	DE	Berlin	Capricornus High-Deck Residential GmbH & Co. KG	100,00%	V	30. April 2013
BUWOG	NL	Amsterdam	Euréal Lambda Vastgoed B.V.	94,90%	V	30. April 2013
Polen	PL	Warschau	Kastor Real Sp. z o.o.	100,00%	V	31. Jänner 2013
Polen	PL	Warschau	STOP.SHOP. 4 Sp. z o.o.	100,00%	V	1. Mai 2012
Polen	PL	Warschau	STOP.SHOP. 6 Sp. z o.o.	100,00%	V	31. Jänner 2013

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Polen	PL	Warschau	STOP.SHOP. 7 Sp. z o.o.	100,00%	V	1. Mai 2012
Polen	PL	Warschau	STOP.SHOP. 8 Sp. z o.o.	100,00%	V	31. Jänner 2013
Polen	PL	Warschau	STOP.SHOP. 9 Sp. z o.o.	100,00%	V	1. Mai 2012
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Euroborg B.V.	100,00%	V	19. Dezember 2012
Sonstige	NL	Amsterdam	City Box Properties II B.V.	100,00%	V	19. Dezember 2012
Sonstige	DE	Amsterdam	Walkabout Beteiligungs GmbH	66,67%	E	31. Jänner 2013

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

Die Neugründungen fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IFRS 3.

### Gesamtauswirkung

Im Zuge der Erstkonsolidierung von Objektgesellschaften wurden folgende Vermögenswerte und Schulden, bewertet zu Zeitwerten, übernommen:

Werte in TEUR	2012/13	2011/12
Liquide Mittel	5.502,6	19.358,5
Andere Finanzinstrumente	0,0	8.323,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	12.856,6	88.517,0
Aktive Steuerabgrenzungen	1.752,7	7.614,6
Immobilienvermögen	115.368,9	138.220,2
Sachanlagevermögen	129,1	1.350,2
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	0,0	26,1
Immobilienvorräte	44.560,9	55.352,9
Finanzverbindlichkeiten	-65.785,6	-134.332,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3.578,7	-3.875,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-38.688,6	-91.896,9
Rückstellungen	-275,4	-11.550,8
Passive Steuerabgrenzungen	-10.664,6	-8.678,6
Minderheitenanteile	-2.225,5	999,4
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>58.952,4</b>	<b>69.428,5</b>
(Negative) Firmenwerte	2.262,1	3.635,8
Abzüglich IAS-39-Beteiligung	0,0	-18.383,3
Offener Kaufpreis	0,0	-1.964,8
<b>Kaufpreis bar entrichtet</b>	<b>61.214,5</b>	<b>52.716,2</b>
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-5.502,6	-19.358,5
<b>Nettokaufpreis für Objektgesellschaften</b>	<b>55.711,9</b>	<b>33.357,7</b>

Die wesentlichsten Erstkonsolidierungen, welche im 4. Quartal erfolgten, betreffen ein Portfolio von 40 Gebäuden, mit insgesamt 1.916 Wohnungen in Berlin-Neukölln. Das Portfolio verfügt über eine Mietfläche von 126.233 m<sup>2</sup>. Weiters wurde ein Portfolio in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf erworben, bei dem auf einem 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück rund 100 Wohnungen realisiert werden.

### 3.6 Übergangskonsolidierung

Bei folgenden Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2012/13 eine Übergangskonsolidierung vorgenommen:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Vorher		Nachher		Stichtag
				Direkte Quote	Konsolidierungsart	Direkte Quote	Konsolidierungsart	
Deutschland	DE	Nettetal	FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	50,00%	Q	50,00%	E	31. Oktober 2012
Deutschland	DE	Köln	IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	50,00%	Q	94,90%	V	5. September 2012
Deutschland	DE	Köln	IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	50,00%	Q	94,90%	V	5. September 2012
Polen	PL	Warschau	Riverpark Residential Sp. z o.o.	50,00%	Q	100,00%	V	5. September 2012
Ungarn	HU	Budapest	STOP.SHOP. TB Kft.	51,00%	Q	100,00%	V	9. Mai 2012
Rumänien	CY	Nicosia	Lagerman Properties Limited	50,00%	Q	100,00%	V	3. Jänner 2013
Rumänien	RO	Voluntari	Monorom Construct SRL	50,00%	Q	100,00%	V	3. Jänner 2013
Rumänien	RO	Bukarest	Progeo Development SRL	50,00%	Q	100,00%	V	24. Jänner 2013
Rumänien	RO	Bukarest	Promodo Development SRL	50,00%	Q	100,00%	V	24. Jänner 2013
Rumänien	RO	Bukarest	Snagov Lake Rezidential SRL	50,00%	Q	100,00%	V	24. Jänner 2013

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

#### Gesamtauswirkung

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkungen aus Übergangskonsolidierungen von Objektgesellschaften auf den Konzernabschluss:

Werte in TEUR	2012/13	2011/12
Liquide Mittel	2.470,0	10.363,8
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-17.065,9	5.070,3
Aktive Steuerabgrenzungen	23.083,4	26.281,0
Immobilienvermögen	79.233,9	606.608,9
Sachanlagevermögen	3,8	385,6
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	1,5	85,5
Finanzverbindlichkeiten	-84.959,3	-15.278,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.302,1	-609,4
Sonstige Verbindlichkeiten	-253,1	-285.472,9
Rückstellungen	8.691,1	-54,8
Passive Steuerabgrenzungen	-23.108,8	-87.683,8
Währungsumrechnung	-1.363,9	-6.263,0
Minderheitenanteile	4.538,0	-1,0
<b>Übernommenes Nettovermögen</b>	<b>-10.031,4</b>	<b>253.431,6</b>
(Negative) Firmenwerte	14.036,5	88.289,8
Offener Kaufpreis	0,0	-177.457,2
Abzüglich geleistete Anzahlungen	0,0	-89.398,9
<b>Kaufpreis bar entrichtet</b>	<b>4.005,1</b>	<b>74.865,3</b>
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-2.470,0	-10.363,8
<b>Nettokaufpreis für Objektgesellschaften</b>	<b>1.535,1</b>	<b>64.501,5</b>

Am 5. September 2012 übernahm die IMMOFINANZ Group 44,90% der Anteile am Kölner Immobilienprojekt *Gerling Quartier* sowie an zwei weiteren Gesellschaften vom Koeigentümer FRANKONIA Eurobau AG. Aus der vorläufigen Übergangskonsolidierung der übernommenen Gesellschaften resultiert ein Firmenwert i.H.v. EUR 14,0 Mio. Dieser wurde zur Gänze wertberichtigt. Im Rahmen der Übergangskonsolidierungen wurden die in der Vergangenheit gebildete Wertberichtigung auf Joint-Venture-Forderungen sowie gebildete Drohverlustrückstellungen aufgelöst bzw. verwendet.

### Übergangskonsolidierung Geschäftsjahr 2011/12

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden die restlichen 50,00% an der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, erworben, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, zu 100% hält. Im März 2012 wurde der Vertrag zum Erwerb abgeschlossen und mit Wirkung 30. April 2012 wurde der IMMOFINANZ Group die Kontrolle über die Objektgesellschaft eingeräumt, welche das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino* besitzt. Das Closing wurde mit 16. Mai 2012 abgewickelt. Daher wurden zum 30. April 2012 50% des Nettovermögens im Rahmen der Minderheiten i.H.v. EUR 275,4 Mio. ausgewiesen, die mit 16. Mai 2012 in das Konzerneigenkapital umgliedert wurden.

Der abgezinste noch offene Kaufpreis i.H.v. USD 190,9 Mio. wurde in den Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dieser ändert sich bis zur endgültigen Kaufpreisermittlung per 31. Dezember 2013 in Abhängigkeit von den künftigen Berechnungsannahmen, insbesondere dem Net Operating Income, welcher sich entsprechend auch auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt.

Aufgrund werterhellender Erkenntnisse wurde unter Anwendung des IAS 8 eine nachträgliche Kaufpreisanpassung für 100% der Anteile an der Gesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia durchgeführt. Der Firmenwert sowie entsprechend die offene Kaufpreisverbindlichkeit erhöhten sich dadurch zum 30. April 2012 um EUR 33,5 Mio. (USD 44,2 Mio.).

## 3.7 Endkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2012/13 verkauft oder liquidiert und somit endkonsolidiert:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Österreich	AT	Wien	CPB EINS Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	100,00%	V	28. Dezember 2012
Österreich	AT	Wien	CPB Hepta Anlagen Leasing GmbH	100,00%	V	6. März 2013
Österreich	GG	Guernsey	CPB Lease and Finance Company Limited	100,00%	V	8. April 2013
Österreich	AT	Wien	Gena Eins Immobilienholding GmbH	100,00%	V	16. Mai 2012
Österreich	AT	Wien	Immobilien Delta Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. – in Liquidation	100,00%	V	31. Jänner 2013
Österreich	AT	Wien	Immobilien Epsilon Immobilienvermietungsges.m.b.H. – in Liquidation	100,00%	V	31. Jänner 2013
Österreich	AT	Wien	Mandelgasse 31 Vermietungsgesellschaft m.b.H. – in Liquidation	100,00%	V	31. Jänner 2013
Österreich	AT	Wien	MH53 GmbH & Co OG	100,00%	V	16. Mai 2012
Österreich	AT	Wien	Peter-Jordan-Straße 161 Immobilienprojekt GmbH	100,00%	V	30. November 2012
Österreich	AT	Wien	SELICASTELLO BETA Beteiligungsverwaltung GmbH	50,00%	Q	1. November 2012
Österreich	AT	Wien	SELICASTELLO BETA Liegenschaftsbesitz GmbH	50,00%	Q	1. November 2012
Österreich	AT	Wien	SELICASTELLO GAMMA Beteiligungsverwaltung GmbH	50,00%	Q	1. November 2012
Österreich	AT	Wien	SELICASTELLO GAMMA Liegenschaftsbesitz GmbH	50,00%	Q	1. November 2012
Deutschland	DE	Frankfurt	IMF Warenhaus Vermietungs GmbH	100,00%	V	17. Oktober 2012
Polen	PL	Warschau	Residea Beta Sp. z o.o.	50,00%	Q	4. Juli 2012
Polen	PL	Warschau	Residea Omega Sp. z o.o.	50,00%	Q	12. November 2012
Polen	PL	Warschau	Residea Sigma Sp. z o.o.w likwidacji	50,00%	Q	23. Juni 2012
Tschechien	CZ	Prag	BB C – Building C, s.r.o.	100,00%	V	31. Dezember 2012
Tschechien	CZ	Prag	Diamant Real spol. s.r.o.	51,00%	Q	3. Dezember 2012
Tschechien	CZ	Prag	Veronia Shelf s.r.o.	51,00%	Q	3. Dezember 2012
Slowakei	SK	Bratislava	Immoeast Dunaj s.r.o. v likvidácii	100,00%	V	14. Dezember 2012
Rumänien	RO	Bukarest	Cernica Residential Park SRL	15,00%	E	24. Jänner 2013
Sonstige	GI	Gibraltar	Bluecrest Holdings Limited	64,89%	Q	27. Februar 2013
Sonstige	CH	St. Moritz	Les Bains de St. Moritz Holding AG	100,00%	V	3. Februar 2013
Sonstige	LV	Riga	SIA Unico	20,00%	E	24. Jänner 2013
Sonstige	CH	St. Moritz	St. Moritz Bäder AG	100,00%	V	3. Februar 2013

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

Die Gesamtauswirkung der Endkonsolidierungen wird in folgender Tabelle dargestellt:

Werte in TEUR	2012/13	2011/12
Liquide Mittel	20.837,3	2.438,0
Anteile an assoziierten Unternehmen	384,8	0,0
Andere Finanzinstrumente	8,8	0,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	53.096,0	5.423,2
Aktive Steuerabgrenzungen	14.860,2	12.361,1
Immobilienvermögen	232.433,2	203.536,7
Sonstige Sachanlagen	0,0	266,9
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	633,7	114,9
Firmenwerte	6.367,6	0,0
Finanzverbindlichkeiten	-130.871,5	-36.828,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.169,1	-1.674,9
Sonstige Verbindlichkeiten	-76.968,3	-87.105,7
Rückstellungen	-459,0	-4.252,2
Passive Steuerabgrenzungen	-24.155,6	-22.830,0
Währungsänderungen	-21.786,6	-621,3
<b>Abgegebenes Nettovermögen</b>	<b>73.211,5</b>	<b>70.829,1</b>
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	46.785,9	16.270,7
<b>Verkaufspreis</b>	<b>119.997,4</b>	<b>87.099,8</b>
Abzüglich liquide Mittel	-20.837,3	-2.438,0
<b>Nettoverkaufspreis</b>	<b>99.160,1</b>	<b>84.661,8</b>

Die IMMOFINANZ Group hat im 4. Quartal des Geschäftsjahres 100% der Anteile an der Schweizer Les Bains de St. Moritz Holding AG, Eigentümerin des *Kempinski Grand Hotel des Bains*, an einen internationalen Investor verkauft.

### 3.8 Strukturveränderungen

In der Tabelle werden neben Gesellschaften, bei denen es im Geschäftsjahr 2012/13 zu Anteilsveränderungen ohne Verlust der Kontrolle kam, auch jene Gesellschaften abgebildet, die im Berichtsjahr verschmolzen wurden. Sie weisen in der Spalte „Direkte Quote nachher“ eine Quote von 0,00% aus.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Direkte Quote vorher	Direkte Quote nachher	Konsolidierungsart	Stichtag
<b>Strukturveränderungen</b>							
Österreich	AT	Wien	EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH	70,00%	100,00%	V	11. Oktober 2012
Deutschland	DE	Düsseldorf	Greenfield Logistikpark Süd GmbH & Co. KG	90,00%	100,00%	V	30. April 2013
Deutschland	DE	Düsseldorf	Greenfield Logistikpark West GmbH & Co. KG	90,00%	100,00%	V	30. April 2013
Polen	PL	Katowice	ELCO Energy Sp. z o.o.	99,00%	100,00%	V	1. November 2012
Polen	PL	Warschau	IRES Sp. z o.o.	85,00%	100,00%	V	7. Mai 2012
Sonstige	CY	Nicosia	Adama Ukraine Ltd	96,80%	97,44%	V	2. August 2012
Sonstige	CY	Nicosia	Adama Ukraine Ltd	97,44%	98,40%	V	31. Jänner 2013
Sonstige	RS	Belgrad	Agroprodaja d.o.o. Beograd	69,00%	90,00%	V	31. Mai 2012
Sonstige	RS	Belgrad	Agroprodaja d.o.o. Beograd	90,00%	100,00%	V	30. Jänner 2013
<b>Verschmelzungen</b>							
Polen	PL	Warschau	Central Bud Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	V	2. Mai 2012
Polen	PL	Warschau	Flex Invest Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	V	2. Mai 2012
Polen	PL	Warschau	Secure Bud Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	V	2. Mai 2012

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

## 4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Ergebnis aus Asset Management

#### 4.1.1 Mieterlöse

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

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	%	1. Mai 2011–30. April 2012	%
Büro	144.371,9	22,01%	142.750,7	24,37%
Logistik	74.032,9	11,29%	73.817,0	12,60%
Einzelhandel	281.339,5	42,90%	210.946,8	36,02%
Wohnen	125.833,4	19,19%	129.758,8	22,15%
Sonstige Mieterträge	30.269,0	4,62%	28.414,0	4,85%
<b>Summe</b>	<b>655.846,7</b>	<b>100,00%</b>	<b>585.687,3</b>	<b>100,00%</b>

Der Anstieg der Mieterlöse Einzelhandel ist hauptsächlich auf die Übernahme der zweiten 50% des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* zurückzuführen.

#### 4.1.2 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse sind nach Kernmärkten detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt. Die Umsatzerlöse umfassen sowohl Mieterlöse, weiterverrechnete Betriebskosten als auch sonstige Umsatzerlöse.

#### 4.1.3 Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Leerstehungen	-18.083,3	-18.957,3
Provisionsaufwendungen	-3.915,9	-3.910,1
Instandhaltungsaufwendungen	-51.801,4	-67.648,2
Hauseigentümer Betriebskosten	-40.123,3	-30.108,8
Immobilienmarketing	-8.792,4	-5.567,8
Asset Management	-16.081,8	-14.096,8
Sonstiger Aufwand	-23.226,6	-22.350,3
<b>Summe</b>	<b>-162.024,7</b>	<b>-162.639,3</b>

Unter der Position Leerstehungen werden Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der IMMOFINANZ als Eigentümer getragen werden.

Die Verringerung der Instandhaltungsaufwendungen in der laufenden Periode resultiert aus einer Nachholung von Instandhaltungsmaßnahmen im Vorjahr.

Der Anstieg der Hauseigentümer Betriebskosten ist hauptsächlich auf die Übernahme der zweiten 50% des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino* zurückzuführen.

Die Position Asset Management beinhaltet Personal- und Sachaufwendungen, die in Zusammenhang mit der Vermietung der Objekte stehen.

Die sonstigen Aufwendungen beinhalten u.a. Ausbaurkosten für Mietobjekte i.H.v. EUR 6,3 Mio. (2011/12: EUR 4,8 Mio.).

#### 4.1.4 Betriebskostenaufwendungen

Die Position Betriebskostenaufwendungen i.H.v. EUR 194,2 Mio. (2011/12: EUR 173,0 Mio.) beinhaltet Personal- und sonstige Aufwendungen aus der Eigenverwaltung von Objekten i.H.v. EUR 11,4 Mio. (2011/12: EUR 9,8 Mio.) und direkte betriebliche Aufwendungen und stellen an Mieter weiterverrechnete Betriebskosten dar.

### 4.2 Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Verkauf von Immobilien	290.787,2	220.255,5
Buchwertabgang	-290.787,2	-220.184,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	46.785,9	16.270,7
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-7.540,0	-5.737,6
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	74.144,8	42.570,0
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>	<b>113.390,7</b>	<b>53.174,0</b>
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.625,4	0,0
<b>Summe</b>	<b>110.765,3</b>	<b>53.174,0</b>

Der Verkauf von 100% der Anteile an der Schweizer Les Bains de St. Moritz Holding AG, Eigentümerin des *Kempinski Grand Hotel des Bains*, wird innerhalb des Ergebnisses aus Endkonsolidierung ausgewiesen.

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

### 4.3 Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Verkauf von Immobilienvorräten	84.953,4	71.270,7
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-73.086,9	-56.415,1
Sonstige Aufwendungen aus Verkauf Immobilienvorräte	-2.484,2	-2.319,5
Sonstige Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-18.096,8	-12.060,8
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-17.530,0	34.468,8
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>	<b>-26.244,5</b>	<b>34.944,1</b>
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	7.804,5	-4.869,4
<b>Summe</b>	<b>-18.440,0</b>	<b>30.074,7</b>

Sonstige Aufwendungen aus dem Verkauf von Immobilienvorräten beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkauf von Vorratsimmobilien stehen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden Eigenleistungen i.H.v. EUR 3,6 Mio. auf in Bau befindliches Immobilienvermögen aktiviert. Sonstige Kosten der Immobilienentwicklung betreffen Kosten der Projektentwicklung und -durchführung und laufende Kosten, die nicht aktivierungsfähig sind.

## 4.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Auflösung negativer Firmenwerte	127,1	2.447,6
Weiterverrechnung	3.050,5	1.703,4
Auflösung von Rückstellungen	5.411,0	9.493,2
Versicherungsvergütungen	1.160,6	1.976,1
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	5.323,3	6.823,2
Rückvergütung für Pönalen	2.418,7	1.892,9
Übrige	17.725,2	15.848,3
<b>Summe</b>	<b>35.216,4</b>	<b>40.184,7</b>

## 4.5 Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen

Die nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Verwaltungsaufwendungen	-2.292,7	-4.140,9
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-26.518,6	-25.747,2
Pönale	-962,0	-2.549,3
Steuern und Gebühren	-3.417,8	-2.884,5
Werbung	-3.147,3	-4.010,4
Miet- und Leasingaufwendungen	-1.471,0	-2.329,5
EDV und Kommunikationsaufwand	-2.789,4	-2.823,8
Gutachten	-2.088,8	-2.331,2
Aufsichtsratsvergütungen	-388,0	-294,5
Personalaufwand	-33.629,1	-32.341,7
Übrige	-21.800,3	-19.710,8
<b>Summe</b>	<b>-98.505,0</b>	<b>-99.163,8</b>

Hinsichtlich der Aufsichtsratsvergütungen wird auf Kapitel 7.6.2. verwiesen.

Der Personalaufwand beinhaltet jene Bereiche, die den operativen Geschäftsbereichen der IMMOFINANZ Group nicht direkt zugerechnet werden können. Der Vorstand der IMMOFINANZ Group wurde keinem operativen Geschäftsbereich zugerechnet.

Die übrigen nicht direkt zurechenbaren Aufwendungen beinhalten zum größten Teil Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten (siehe Kapitel 7.4.1).

Die Übernahme der Adama-Gruppe im 3. Quartal des Vorjahres verursachte erhöhte übrige nicht direkt zurechenbare Aufwendungen i.H.v. rund EUR 10,0 Mio.

## 4.6 Personalaufwendungen

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

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Löhne	-1.790,7	-1.912,2
Gehälter	-46.586,9	-37.493,8
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne	-442,0	-490,9
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne	-1.051,7	-1.093,1
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-12.006,9	-9.575,8
Sonstige Personalaufwendungen	-6.139,3	-8.455,8
<b>Summe</b>	<b>-68.017,5</b>	<b>-59.021,6</b>

Personalaufwendungen i.H.v. EUR 34,4 Mio. (2011/12: EUR 26,7 Mio.) wurden den operativen Bereichen direkt zugeordnet. Die weiterverrechenbaren Betriebskosten inkludieren Personalaufwendungen i.H.v. EUR 9,5 Mio. (2011/12: EUR 7,9 Mio.). Weitere EUR 10,3 Mio. (2011/12: EUR 8,2 Mio.) wurden innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management ausgewiesen. Innerhalb des Ergebnisses aus Immobilienverkäufen wurden EUR 2,7 Mio. (2011/12: EUR 2,0 Mio.) Personalaufwendungen ausgewiesen. Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung inkludiert Personalaufwendungen i.H.v. EUR 11,9 Mio. (2011/12: EUR 8,5 Mio.), davon wurden EUR 2,4 Mio. im laufenden Geschäftsjahr auf in Bau befindliches Immobilienvermögen aktiviert.

Zum Stichtag stellt sich der Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen (voll- und quotenkonsolidiert) wie folgt dar:

	30. April 2013	30. April 2012
Arbeiter	202	218
Angestellte	930	855
<b>Summe</b>	<b>1.132</b>	<b>1.073</b>

## 4.7 Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

### 4.7.1 Währungsbereinigte und währungsbedingte Neubewertung von Liegenschaften

Das Bewertungsergebnis zeigt sämtliche Auf- und Abwertungen derjenigen Immobilien, die unter dem Bilanzposten Immobilienvermögen ausgewiesen sind.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste sind nach Segmenten detailliert in der Segmentberichterstattung, die ein Bestandteil dieses Konzernabschlusses ist, dargestellt.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Aufwertung	359.220,3	542.581,3	13.090,1	76.394,1	73.007,6	48.780,4
Abwertung	-224.646,7	-246.556,3	-22.815,6	-46.794,7	-1.488,2	-6.210,4
<b>Summe</b>	<b>134.573,6</b>	<b>296.025,0</b>	<b>-9.725,5</b>	<b>29.599,4</b>	<b>71.519,4</b>	<b>42.570,0</b>

Im Rahmen der Anpassung der Vorjahreswerte wurde die Erstbewertung der Finanzierungsbeiträge i.H.v. EUR 10,4 Mio. vom operativen Ergebnis in das sonstige Bewertungsergebnis umgegliedert und kompensiert so das durch die Mietpreisbindung bedingte geringere Bewertungsergebnis des Immobilienvermögens (siehe Kapitel 2.2).

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

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	41.693,2	1.178,9	10.005,3
Deutschland	2.286,5	1.883,2	3.866,6
BUWOG	119.710,1	0,0	43.003,3
Polen	1.985,5	5.692,4	12.668,3
Tschechien	14.274,5	2.121,5	0,0
Slowakei	-156,1	0,0	0,0
Ungarn	5.458,7	0,0	0,0
Rumänien	6.332,5	0,0	0,0
Russland	160.231,8	0,0	0,0
Sonstige	7.403,6	2.214,1	3.464,1
<b>Summe</b>	<b>359.220,3</b>	<b>13.090,1</b>	<b>73.007,6</b>

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

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	-27.177,8	0,0	-159,6
Deutschland	-7.826,2	-6.021,2	0,0
BUWOG	-50.388,7	-1.710,6	-5,8
Polen	-22.520,0	-9.789,4	0,0
Tschechien	-10.121,1	-352,9	0,0
Slowakei	-18.466,4	0,0	0,0
Ungarn	-3.990,8	-3,1	0,0
Rumänien	-52.372,9	0,0	-409,6
Russland	0,0	-4.938,4	-48,6
Sonstige	-31.782,8	0,0	-864,6
<b>Summe</b>	<b>-224.646,7</b>	<b>-22.815,6</b>	<b>-1.488,2</b>

#### 4.7.2 Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Auf- und Abwertung von Immobilienvorräten	-13.153,6	-12.674,5
Wertminderung von Firmenwerten	-17.814,9	-15.928,4
Wertberichtigung, Auflösungen von Wertberichtigungen und Aufwendungen aus ausgebuchten Forderungen	-24.237,5	-41.249,4
Aufwendungen Earn-out	-106.442,7	0,0
Sonstige Abschreibungen	-7.246,2	-6.246,0
<b>Summe</b>	<b>-168.894,9</b>	<b>-76.098,3</b>

Hinsichtlich der Auf- und Abwertung von Immobilienvorräten wird auf Kapitel 5.10 verwiesen.

Hinsichtlich der Wertminderung von Firmenwerten wird auf Kapitel 5.4.1 verwiesen.

Ungefähr die Hälfte der Wertberichtigungen von Forderungen betrifft Finanzierungsforderungen gegen Joint-Venture-Partner.

Hinsichtlich der Forderungsabschreibung wird auf Kapitel 5.6 verwiesen.

Die Aufwendungen aus Earn-out betreffen eine nachträgliche Kaufpreisanpassung in Zusammenhang mit dem Erwerb der Anteile an der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, zu 100% besitzt. Diese ist der Eigentümer des Einkaufszentrums *Golden Babylon Rostokino*. Der Kaufpreis hängt von insbesondere dem Net Operating Income ab. Die Erhöhung resultiert aus einer gestiegenen Auslastung und gestiegenen Mieterlösen und spiegelt sich entsprechend auch im positiven Bewertungsergebnis wider. Der Kaufpreis wurde in USD vereinbart (siehe Kapitel 3.6).

In den sonstigen Abschreibungen sind im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen von immateriellen Vermögenswerten sowie von Sachanlagen enthalten.

### 4.7.3 Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung

Untenstehend ist die erfolgswirksame Veränderung der Drohverlustrückstellung nach Segmenten dargestellt:

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Deutschland	0,0	-8.982,5
BUWOG	-13,0	0,0
Ungarn	1.499,8	-188,5
Rumänien	-1.036,2	13.272,3
Sonstige	675,2	-1.280,1
<b>Summe</b>	<b>1.125,8</b>	<b>2.821,2</b>

Der drohende Verlust aus Immobilienvermögen in Rumänien wurde seit dem Geschäftsjahr 2011/12 in der Immobilienbewertung berücksichtigt.

## 4.8 Finanzergebnis

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-258.569,1</b>	<b>-249.712,1</b>
<b>Finanzierungsertrag</b>	<b>23.797,3</b>	<b>61.900,0</b>
<b>Wechselkursveränderungen</b>	<b>-32.462,9</b>	<b>-118.124,9</b>
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-26.993,7	-73.584,1
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss (Fair Value Option)	-19.778,8	16.465,6
Erträge aus Ausschüttungen	3.091,1	560,1
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>-43.681,4</b>	<b>-56.558,4</b>
<b>Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen</b>	<b>-2.910,6</b>	<b>-11.861,9</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-313.826,7</b>	<b>-374.357,3</b>

Der Finanzierungsaufwand und Finanzierungsertrag resultieren, bis auf den Zinsaufwand und den Zinsertrag aus Derivaten, aus Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, was einem Finanzierungsaufwand von EUR 229,0 Mio. (2011/12: EUR 229,0 Mio.) und einem Finanzierungsertrag von EUR 23,1 Mio. (2011/12: EUR 59,9 Mio.) entspricht. Der Zinsaufwand und Zinsertrag aus Derivaten beträgt EUR 29,6 Mio. (2011/12: EUR 20,7 Mio.) bzw. EUR 0,7 Mio. (2011/12: EUR 2,0 Mio.).

Im Zinsergebnis sind keine Zinserträge gemäß IAS 39 AG 93 enthalten, da die Zinskomponente bei der Erfassung eines Wertminderungsaufwands für einen finanziellen Vermögenswert aus Wesentlichkeitsgründen unterlassen wurde. Der Finanzierungsertrag aus Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften wurde mit zu bildenden Wertberichtigungen saldiert. Ohne diese Saldierung würde der Finanzierungsertrag einen um EUR 3,4 Mio. (2011/12 EUR 8,4 Mio.) höheren Wert aufweisen.

Der Rückgang des Finanzierungsertrags resultiert im Wesentlichen aus der Übernahme des ehemaligen russischen Joint Ventures *Golden Babylon Rostokino*, da nun im Rahmen der Vollkonsolidierung die gesamten aus der Finanzierung resultierenden Erträge mit den Finanzierungsaufwendungen der Projektgesellschaften saldiert werden.

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

Die Position Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten beinhaltet auch Ergebnisse aus Rückkäufen und der Nichtausnutzung von vorzeitigen Kündigungsrechten von Wandelanleihen i.H.v. EUR 2,6 Mio. (2011/12: EUR 0,8 Mio.).

Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten sind EUR -28,4 Mio. (2011/12: EUR -73,9 Mio.) aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

Die erfolgswirksame Bewertung der Finanzinstrumente „at Fair Value through Profit or Loss“ setzt sich aus Aufwertungen i.H.v. EUR 5,3 Mio. (2011/12: EUR 23,2 Mio.) und Abwertungen i.H.v. EUR 25,1 Mio. (2011/12: EUR 6,8 Mio.) zusammen. Die Fair Values der erfolgswirksam und erfolgsneutral bewerteten IAS-39-Beteiligungen nach Investitionsschwerpunkt sind in Kapitel 5.7 ersichtlich.

Bezüglich der Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen siehe Kapitel 5.5.

## 4.9 Steuern vom Einkommen

Als Ertragsteuern sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften gezahlten oder geschuldeten Steuern vom Einkommen sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Werte in TEUR	1. Mai 2012–30. April 2013	1. Mai 2011–30. April 2012
Ertragsteueraufwendungen	-23.654,3	-11.460,0
Steuerabgrenzungen	-60.552,3	-35.877,4
<b>Summe</b>	<b>-84.206,6</b>	<b>-47.337,4</b>

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

Werte in TEUR	2012/13		2011/12	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>195.042,6</b>		<b>318.513,8</b>	
<b>Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%</b>	<b>-48.760,7</b>	<b>25,0%</b>	<b>-79.628,5</b>	<b>25,0%</b>
Auswirkung abweichender Steuersätze	-5.729,3	2,9%	4.694,7	-1,5%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	-8.360,5	4,3%	4.181,1	-1,3%
Firmenwertabschreibung/Auflösung negativer Firmenwerte	-3.556,9	1,8%	-2.467,2	0,8%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	-33.813,2	17,3%	26.367,8	-8,3%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-35.463,8	18,2%	-33.199,3	10,4%
Aperiodische Effekte	54.527,5	-28,0%	43.674,8	-13,7%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-3.049,7	1,6%	-10.960,8	3,4%
<b>Effektivsteuerbelastung</b>	<b>-84.206,6</b>	<b>43,2%</b>	<b>-47.337,4</b>	<b>14,9%</b>

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25,00% zu den lokal gültigen Steuersätzen.

Die Auswirkungen aus Steuersatzänderungen ergeben sich im Wesentlichen aus einer Änderung des maßgeblichen Steuersatzes der Slowakei von 19,00% auf 23,00% und dem Wegfall der Gewerbesteuerpflicht für einige deutsche Gesellschaften, verursacht durch die hierdurch bedingte Verringerung der Überhänge der aktiven latenten Steuern über die passiven.

Die steuerlich nicht wirksamen Erträge und Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Erträgen und steuerneutraler Realisierung von outside basis differences nach IAS 12 zusammen.

Die positiven aperiodischen Effekte beinhalten im Wesentlichen die Auflösung von latenten Steuerschulden fünf polnischer Gesellschaften, da diese in einen steuerbefreiten Fonds überführt werden und den Ansatz von Verlustvorträgen, die in der laufenden Periode verbraucht wurden, auf die in Vorperioden allerdings keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Negative aperiodische Effekte resultieren im Wesentlichen aus nicht werthaltigen aktiven latenten Steuern sowie sonstigen aperiodischen Effekten.

Aus der Ausschüttung von Dividenden durch den Konzern an die Anteilseigner ergeben sich keine ertragssteuerlichen Konsequenzen.

Im Wirtschaftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Gesellschaften zu einer Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG.

Die IMMOFINANZ AG ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen dem Gruppenmitglied und dem Gruppenträger 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. 25,00% 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 100,00% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

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 12,50% angewandt wurde.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlage beträgt im Falle eines positiven Ergebnisses 25,00% (2011/12: 25,00%) des zugerechneten steuerlichen Gewinns, im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses wird der Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn zu 100,00% verrechnet werden.

## 4.10 Ergebnis je Aktie

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

	2012/13	2011/12
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)</b>	<b>1.031.823.676</b>	<b>1.003.566.763</b>
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011–2018	0	125.029.485
<b>Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)</b>	<b>1.031.823.676</b>	<b>1.128.596.248</b>
Konzernergebnis exkl. Minderheiten in EUR	111.094.800,00	271.760.900,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011–2018	0,00	22.054.177,90
<b>Konzernergebnis exkl. Minderheiten in EUR (verwässert)</b>	<b>111.094.800,00</b>	<b>293.815.077,90</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,11</b>	<b>0,27</b>
<b>Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR</b>	<b>0,11</b>	<b>0,26</b>

Verwässerungseffekte können sich durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2007–2014, der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2007–2017 und der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2011–2018 ergeben. Gemäß IAS 33.41 ff sind derartige Verwässerungseffekte nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Gemäß IAS 33.19 ff wurden bei der Berechnung der Anzahl der Aktien selbstgehaltene Aktien im Ausmaß von 112.895.268 Stück (2011/12: 104.421.683 Stück) berücksichtigt.

## 4.11 Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) nach folgenden Prämissen ermittelt:

Das Eigenkapital vor Minderheitsanteilen wird um die Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert des Immobilienvermögens angepasst, welches im Konzernabschluss nach IFRS nicht zum Zeitwert bewertet werden darf. Sollten andere langfristige Beteiligungen im Konzernabschluss nach IFRS nicht zum Zeitwert angesetzt worden sein (Anteile an assoziierten Unternehmen), erfolgt diesbezüglich ebenfalls eine Anpassung des Eigenkapitals. Im letzten Schritt werden die Steuerabgrenzungen sowie die aus passiven Steuerabgrenzungen resultierenden Firmenwerte gegen das Eigenkapital verrechnet.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2013		30. April 2012	
Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	5.316.315,2		5.229.990,3	
Firmenwerte	-271.948,2		-277.579,0	
Aktive Steuerabgrenzungen	-45.034,2		-58.917,1	
Passive Steuerabgrenzungen	577.181,0	5.576.513,8	541.252,1	5.434.746,3
In Bau befindliches Immobilienvermögen (Buchwert)	344.170,1		300.615,8	
In Bau befindliches Immobilienvermögen (Zeitwert)	344.170,1	0,0	300.615,8	0,0
Immobilienvorräte (Buchwert)	262.649,6		148.305,7	
Immobilienvorräte (Zeitwert)	281.564,1	18.914,5	154.354,0	6.048,3
Residualwert von Forward Purchase Verträgen und zu Anschaffungskosten geführten Beteiligungen		0,0		0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen (Buchwert)	72.320,4		78.910,4	
Anteile an assoziierten Unternehmen (Zeitwert)	72.320,4	0,0	78.910,4	0,0
Minderheitenanteile		0,0		0,0
<b>Net Asset Value</b>		<b>5.595.428,3</b>		<b>5.440.794,6</b>
Buchwert der Wandelanleihe 2011		0,0		0,0
<b>Net Asset Value (verwässert)</b>		<b>5.595.428,3</b>		<b>5.440.794,6</b>
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.016.057,4		1.036.057,4
Potenzielle Stammaktien (in 1.000 Stück)		0,0		0,0
<b>Net Asset Value je Aktie (in EUR)</b>		<b>5,51</b>		<b>5,25</b>
<b>Net Asset Value je Aktie (in EUR) (verwässert)</b>		<b>5,51</b>		<b>5,25</b>

In Bau befindliches Immobilienvermögen sowie Immobilienvermögen wurden entsprechend den unter Kapitel 2.3.3 erläuterten Prämissen bewertet.

Bei den Immobilienvorräten ergibt sich die NAV-Wirkung als Differenzbetrag zwischen Buchwert und dem gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwert.

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen dividiert durch die Anzahl der Aktien.

	30. April 2013	30. April 2012
Eigenkapital vor Minderheitenanteilen in TEUR	5.316.315,2	5.229.990,3
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	1.016.057,4	1.036.057,4
<b>Buchwert je Aktie in EUR</b>	<b>5,23</b>	<b>5,05</b>

## 4.12 Triple Net Asset Value (NNAV)

Der Triple Net Asset Value wird ebenso wie der NAV entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) nach folgenden Prämissen ermittelt:

Der Triple Net Asset Value wird vom Net Asset Value abgeleitet und um den Zeitwert der Steuerabgrenzungen sowie um die Differenz zwischen dem Buchwert und dem Zeitwert der finanziellen Verbindlichkeiten bereinigt.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012
Net Asset Value (NAV)	5.595.428,3	5.440.794,6
Steuerabgrenzungen (Zeitwert)	-6.316,3	-9.837,9
Finanzverbindlichkeiten (Buchwert)	5.417.611,7	5.374.640,8
Finanzverbindlichkeiten (Zeitwert)	-5.586.789,7	-5.477.909,4
<b>Triple Net Asset Value (NNAV)</b>	<b>5.419.934,0</b>	<b>5.327.688,1</b>
Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	1.016.057,4	1.036.057,4
Potenzielle Stammaktien (in 1.000 Stück)	0,0	0,0
<b>Triple Net Asset Value je Aktie (in EUR)</b>	<b>5,33</b>	<b>5,14</b>

Die Berechnung des EPRA NNAV erfolgt unter der Prämisse, dass im Zusammenhang mit der Veräußerung der Immobilien anfallende Steuern den NAV entsprechend schmälern. Die Strategie des Unternehmens fließt bei der Berechnung des Barwerts einer allfälligen Steuerlast mit ein. Bei obiger Berechnung bedeutet dies, dass durch Steuergestaltungsmöglichkeiten bei einem Immobilienverkauf keine Steuerbelastung entstehen wird, sodass der Barwert der Steuerabgrenzungen gleich null ist. Lediglich bei Immobilienprojekten, bei denen ein steuerbelastender Verkauf erwartet wird (z.B. im Segment Wohnungen), wird die derzeit bilanzierte latente Steuer auf den heutigen Zeitpunkt abgezinst.

## 4.13 Offene Baukosten

Nachfolgende Aufstellung listet die offenen Baukosten gegliedert nach Segmenten sowie nach Immobilienkategorie auf. Sofern Immobiliengutachten unter Anwendung der Residualwertmethode erstellt wurden, wurden die offenen Baukosten dem Gutachten entnommen und reflektieren somit eine Schätzung, welche Kosten bis zur Fertigstellung des jeweiligen Projekts anfallen werden. Bei den offenen Baukosten der Immobilienvorräte handelt es sich um Projekte in unterschiedlichen Stadien der Fertigstellung. Bei jenen Immobilienvorratsprojekten, bei denen nur das Grundstück bewertet wurde, wurden keine offenen Baukosten angesetzt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Veräußerung des Projekts wahrscheinlicher als eine Fertigstellung ist.

Werte in TEUR	2012/13		2011/12	
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Österreich	230,0	0,0	0,0	4.000,0
Deutschland	81.528,7	132.535,3	44.080,4	82.890,7
BUWOG	55.399,9	13.185,6	30.410,0	7.340,0
Polen	8.258,6	124.795,5	0,0	122.884,2
Tschechien	0,0	44.317,3	0,0	51.945,0
Rumänien	4.239,1	0,0	0,0	0,0
Russland	0,0	105.070,4	0,0	79.244,6
Sonstige	0,0	0,0	0,0	8.076,8
<b>Summe</b>	<b>149.656,3</b>	<b>419.904,1</b>	<b>74.490,4</b>	<b>356.381,3</b>

## 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 5.1 Immobilienvermögen

#### 5.1.1 Verkehrswerte

Die detaillierte Entwicklung der Verkehrswerte wird im Folgenden dargestellt. Der Einfluss aus der Veränderung des Konsolidierungskreises ist gesondert abgebildet. Die Währungsumrechnung, die sich bei den Auslandsgesellschaften aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Jahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
<b>Stand 1. Mai 2011</b>	<b>8.797.068,3</b>
Zugang Konsolidierungskreis	119.242,2
Abgang Konsolidierungskreis	-67.963,1
Änderung Einbezugsmethode	580.024,2
Währungsänderungen	-89.982,9
Zugänge	153.155,8
Abgänge	-122.812,5
Neubewertung	326.070,3
Umbuchungen	262.604,1
Umgliederung IFRS 5	-42.205,3
<b>Stand 30. April 2012</b>	<b>9.915.201,1</b>
<b>Stand 1. Mai 2012</b>	<b>9.915.201,1</b>
Zugang Konsolidierungskreis	115.368,9
Abgang Konsolidierungskreis	-198.039,4
Änderung Einbezugsmethode	35.757,7
Währungsänderungen	-97.199,1
Zugänge	95.246,0
Abgänge	-282.190,8
Neubewertung	206.093,0
Umbuchungen	90.597,1
Umgliederung IFRS 5	-583.403,2
<b>Stand 30. April 2013</b>	<b>9.297.431,3</b>

Die Zugänge im laufenden Geschäftsjahr beinhalten Zugänge aus Asset-Deals i.H.v. EUR 35,1 Mio. (2011/12: EUR 106,9 Mio.). Die Abgänge des aktuellen Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Verkäufe von inländischen Immobilien und Logistikimmobilien in Deutschland und Frankreich.

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt EUR 8.798,1 Mio. (2011/12: EUR 7.787,8 Mio.). Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen EUR 4.396,4 Mio. (2011/12: EUR 4.202,9 Mio.). Darüber hinaus wurden Anteile an (Objekt-)Gesellschaften zur Besicherung von Finanzverbindlichkeiten bereitgestellt, sodass insgesamt EUR 4.677,0 Mio. (2011/12: EUR 4.504,9 Mio.) besichert sind.

## 5.1.2 Leasing

### Die IMMOFINANZ als Leasingnehmer

Im Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungs-Leasingverhältnissen i.H.v. EUR 134,2 Mio. (2011/12: EUR 135,0 Mio.) angesetzt. Weiters hat das Immobilienvermögen aus Operating-Leasingverhältnissen einen Wert i.H.v. EUR 3,8 Mio. (2011/12: EUR 3,8 Mio.). Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen der Finanzierungsleasingobjekte zum 30. April 2013 beläuft sich auf EUR 34,8 Mio. (2011/12: EUR 38,0 Mio.). Der korrespondierende Barwert beträgt EUR 28,7 Mio. (2011/12: EUR 31,1 Mio.).

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

Werte in TEUR	30. April 2012	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Barwert	31.111,1	5.165,1	14.037,1	11.908,9
Zinsanteile	6.878,6	1.242,3	3.466,3	2.170,0
<b>Summe</b>	<b>37.989,7</b>	<b>6.407,4</b>	<b>17.503,4</b>	<b>14.078,9</b>

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden für das Geschäftsjahr Aufwendungen i.H.v. EUR 0,7 Mio. (2011/12: EUR 0,3 Mio.) getätigt. Die Mindestleasingzahlungen für die Operating-Leasingverträge stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2013	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	2.221,2	697,3	1.523,9	0,0
<b>Summe</b>	<b>2.221,2</b>	<b>697,3</b>	<b>1.523,9</b>	<b>0,0</b>

Werte in TEUR	30. April 2012	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	2.524,7	274,8	2.249,9	0,0
<b>Summe</b>	<b>2.524,7</b>	<b>274,8</b>	<b>2.249,9</b>	<b>0,0</b>

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

### Die IMMOFINANZ als Leasinggeber

Das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ umfasst Liegenschaften aus den Bereichen Büro, Logistik/Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit/Hotel, Wohnungen und Garagen, die an Dritte vermietet werden. Die aus Leasingverhältnissen erzielten Erlöse sind unter Kapitel 4.1.1 dargestellt.

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

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

In der Berichtsperiode wurden Umsatzmieten i.H.v. EUR 11,4 Mio. erfasst.

Die zukünftigen Mieterlöse aus zum 30. April 2013 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	GJ 2013/14	GJ 2014/15	GJ 2015/16	GJ 2016/17	GJ 2017/18	Danach	Gesamt
<b>Gesamt</b>	<b>631.859,0</b>	<b>569.128,9</b>	<b>516.812,9</b>	<b>458.289,5</b>	<b>390.222,6</b>	<b>1.573.132,9</b>	<b>4.139.445,7</b>

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

## 5.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

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

Werte in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
<b>Stand 1. Mai 2011</b>	<b>299.646,5</b>
Zugang Konsolidierungskreis	18.978,0
Abgang Konsolidierungskreis	-16.682,3
Änderung Einbezugsmethode	27.781,3
Währungsänderungen	1.965,7
Zugänge	181.121,0
Abgänge	-2.228,7
Neubewertung	29.599,4
Umbuchungen	-239.565,1
<b>Stand 30. April 2012</b>	<b>300.615,8</b>
<b>Stand 1. Mai 2012</b>	<b>300.615,8</b>
Änderung Einbezugsmethode	23.872,7
Währungsänderungen	-7.550,5
Zugänge	131.142,6
Abgänge	-3.185,0
Neubewertung	-9.725,5
Umbuchungen	-91.000,0
<b>Stand 30. April 2013</b>	<b>344.170,1</b>

Bei den Zugängen der Entwicklungsprojekte handelt es sich um aktivierte Baukosten.

Als Besicherungen dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 126,4 Mio. (2011/12: EUR 98,4 Mio.). Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen EUR 91,4 Mio. (2011/12: EUR 62,4 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurden keine Zuwendungen der öffentlichen Hand für Vermögenswerte, einschließlich nicht monetärer Zuwendungen zum beizulegenden Zeitwert abgesetzt.

## 5.3 Sonstige Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2011</b>	<b>52.184,6</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	888,7
Änderung Einbezugsmethode	471,8
Währungsänderungen	-33,4
Zugänge	4.140,5
Abgänge	-4.629,6
Umbuchungen	-877,2
<b>Anschaffungskosten 30. April 2012</b>	<b>52.145,4</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2011</b>	<b>-28.311,0</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	194,6
Änderung Einbezugsmethode	-86,2
Währungsänderungen	130,3
Abgänge	1.878,8
Umbuchungen	-543,2
Laufende Abschreibung	-4.508,7
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2012</b>	<b>-31.245,4</b>
<b>Buchwerte 30. April 2012</b>	<b>20.900,0</b>

Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2012</b>	<b>52.145,4</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	210,5
Änderung Einbezugsmethode	3,0
Währungsänderungen	-254,0
Zugänge	3.487,1
Abgänge	-1.077,0
Umbuchungen	109,8
<b>Anschaffungskosten 30. April 2013</b>	<b>54.624,8</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2012</b>	<b>-31.245,4</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	743,7
Änderung Einbezugsmethode	0,8
Währungsänderungen	151,6
Abgänge	820,9
Umbuchungen	81,8
Laufende Abschreibung	-5.583,5
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2013</b>	<b>-35.030,1</b>
<b>Buchwerte 30. April 2013</b>	<b>19.594,7</b>

In diesem Geschäftsjahr wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf sonstige Sachanlagen vorgenommen.

## 5.4 Immaterielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der Firmenwerte (siehe Kapitel 5.4.1) und sonstigen immateriellen Vermögenswerte (siehe Kapitel 5.4.2) stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012
Firmenwerte	271.948,2	277.579,0
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3.295,5	4.341,5
<b>Summe</b>	<b>275.243,7</b>	<b>281.920,5</b>

### 5.4.1 Firmenwert

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Firmenwerten wird auf die Kapitel 2.1.5 und 2.3.2 verwiesen.

Die Entwicklung der Firmenwerte stellte sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Firmenwerte
<b>Stand 1. Mai 2011</b>	<b>202.281,5</b>
Zugang Erstkonsolidierung	5.224,5
Zugang Übergangskonsolidierung	89.148,7
Abgang Endkonsolidierungen	0,0
Währungsänderungen	-3.147,3
Zugänge	0,0
Abgänge	0,0
Impairment	-15.928,4
Erfolgsneutrale Verrechnung	0,0
<b>Stand 30. April 2012</b>	<b>277.579,0</b>
<b>Stand 1. Mai 2012</b>	<b>277.579,0</b>
Zugang Erstkonsolidierung	2.389,2
Zugang Übergangskonsolidierung	14.036,5
Abgang Endkonsolidierungen	-6.367,6
Währungsänderungen	2.126,0
Zugänge	0,0
Abgänge	0,0
Impairment	-17.814,9
Erfolgsneutrale Verrechnung	0,0
<b>Stand 30. April 2013</b>	<b>271.948,2</b>

Im laufenden Geschäftsjahr wurden EUR 17,8 Mio. (2011/12: EUR 15,9 Mio.) an Firmenwerten erfolgswirksam entsprechend IAS 36 abgeschrieben. Die Abschreibungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

Der Zugang aus der Übergangskonsolidierung betrifft im Wesentlichen die IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH und die Riverpark Residential Sp. z o.o. Im Vorjahr resultierte der Zugang aus dem Erwerb der restlichen 50,00% an der Gangaw Investments Ltd., Nicosia. Jeder Firmenwert wurde einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Im Folgenden werden die Details zu den Firmenwertabschreibungen dargestellt:

Werte in TEUR	
Firmenwert	66.371,4
Buchwert ZMGE	338.491,0
Passive Steuerabgrenzung	-48.556,5
	<b>356.305,9</b>
Verkehrswert ZMGE	338.491,0
Verkehrswert passive Steuerabgrenzung	0,0
	<b>338.491,0</b>
Wertminderung	-17.814,9
<b>Impairment Gesamt</b>	<b>-17.814,9</b>

  

Werte in TEUR	Negative Unterschiedsbeträge
<b>Stand 1. Mai 2011</b>	<b>0,0</b>
Zugänge	-2.447,6
Erfolgswirksame Auflösung	2.447,6
<b>Stand 30. April 2012</b>	<b>0,0</b>
<b>Stand 1. Mai 2012</b>	<b>0,0</b>
Zugänge	-127,1
Erfolgswirksame Auflösung	127,1
<b>Stand 30. April 2013</b>	<b>0,0</b>

## 5.4.2 Sonstige Immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte (ohne Firmenwerte) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2011</b>	<b>11.660,1</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	-196,2
Änderung Einbezugsmethode	88,4
Währungsänderungen	21,0
Zugänge	722,7
Abgänge	-36,5
Umbuchungen	-560,0
<b>Anschaffungskosten 30. April 2012</b>	<b>11.699,5</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2011</b>	<b>-5.831,4</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	107,4
Änderung Einbezugsmethode	-2,9
Währungsänderungen	18,3
Abgänge	85,3
Umbuchungen	2,1
Laufende Abschreibung	-1.736,8
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2012</b>	<b>-7.358,0</b>
<b>Buchwerte 30. April 2012</b>	<b>4.341,5</b>

Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2012</b>	<b>11.699,5</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	-908,4
Änderung Einbezugsmethode	1,9
Währungsänderungen	-31,6
Zugänge	1.655,8
Abgänge	-199,1
Umbuchungen	-284,1
<b>Anschaffungskosten 30. April 2013</b>	<b>11.934,0</b>
<b>Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2012</b>	<b>-7.358,0</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	274,7
Änderung Einbezugsmethode	-0,4
Währungsänderungen	15,4
Abgänge	92,6
Laufende Abschreibung	-1.662,8
<b>Kumulierte Abschreibung 30. April 2013</b>	<b>-8.638,5</b>
<b>Buchwerte 30. April 2013</b>	<b>3.295,5</b>

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte sind schuldrechtlich unbelastet.

## 5.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

Grundsätzlich sind die Abschlüsse von Unternehmen, deren Anteile nach der Equity-Methode bewertet werden, auf den Stichtag des Mutterunternehmens aufzustellen. Eine Aufstellung auf einen abweichenden Stichtag und die Berücksichtigung allfälliger Anpassungen für wesentliche Geschäftsvorfälle ist zulässig, wenn der Stichtag des assoziierten Unternehmens um bis zu drei Monate von jenem des Mutterunternehmens abweicht.

Der konsolidierte Abschluss der TriGránit Holding Ltd. weist den Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 auf. Die assoziierten Unternehmen C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH, C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH und C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH erstellten ebenfalls die Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2012. In diesen Fällen wurde die oben genannte Drei-Monats-Regel nicht eingehalten. Aus der Nichteinhaltung der Drei-Monats-Regel ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Anschaffungskosten und Buchwerte der Anteile an assoziierten Unternehmen setzen sich zum 30. April 2013 und zum 30. April 2012 wie folgt zusammen:

30. April 2013 Werte in TEUR	TriGránit Centrum a.s.	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Sonstige	Summe
<b>Anteil der IMMOFINANZ Group</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>49,00%</b>	<b>50,00%</b>		
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2012</b>	<b>4.140,7</b>	<b>404.906,3</b>	<b>48.290,4</b>	<b>3.245,8</b>	<b>4.032,1</b>	<b>464.615,3</b>
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	35,9	35,9
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.144,7	-3.144,7
<b>Anschaffungskosten 30. April 2013</b>	<b>4.140,7</b>	<b>404.906,3</b>	<b>48.290,4</b>	<b>3.245,8</b>	<b>923,3</b>	<b>461.506,5</b>
<b>Buchwert 1. Mai 2012</b>	<b>1.531,1</b>	<b>41.851,8</b>	<b>29.238,8</b>	<b>2.168,2</b>	<b>4.120,5</b>	<b>78.910,4</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	35,9	35,9
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Erfolgsneutrale Übernahme von Eigenkapitalbestandteilen	0,0	4.838,5	-0,4	-86,9	4,6	4.755,8
Ausschüttung	0,0	0,0	-3.880,1	0,0	-4.591,0	-8.471,1
Beteiligungsergebnis	837,6	-8.821,8	-942,9	580,6	5.713,5	-2.633,0
Impairment	0,0	0,0	-51,7	-178,3	-47,6	-277,6
<b>Buchwert 30. April 2013</b>	<b>2.368,7</b>	<b>37.868,5</b>	<b>24.363,7</b>	<b>2.483,6</b>	<b>5.235,9</b>	<b>72.320,4</b>

30. April 2012 Werte in TEUR	TriGránit Centrum a.s.	TriGránit Holding Ltd.	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft	Sonstige	Summe
<b>Anteil der IMMOFINANZ Group</b>	<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>49,00%</b>	<b>50,00%</b>		
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2011</b>	<b>4.140,7</b>	<b>404.906,3</b>	<b>48.290,4</b>	<b>3.245,8</b>	<b>15.711,5</b>	<b>476.294,7</b>
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	-11.679,4	-11.679,4
<b>Anschaffungskosten 30. April 2012</b>	<b>4.140,7</b>	<b>404.906,3</b>	<b>48.290,4</b>	<b>3.245,8</b>	<b>4.032,1</b>	<b>464.615,3</b>
<b>Buchwert 1. Mai 2011</b>	<b>877,0</b>	<b>56.161,1</b>	<b>29.020,4</b>	<b>3.245,8</b>	<b>16.446,1</b>	<b>105.750,4</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	-12.608,3	-12.608,3
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	2.170,0	2.170,0
Erfolgsneutrale Übernahme von Eigenkapitalbestandteilen	0,0	-1.230,3	0,0	-178,8	-2.485,2	-3.894,3
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	-645,5	-645,5
Beteiligungsergebnis	654,1	-11.824,0	218,4	-490,8	1.055,1	-10.387,2
Impairment	0,0	-1.255,0	0,0	-408,0	188,3	-1.474,7
<b>Buchwert 30. April 2012</b>	<b>1.531,1</b>	<b>41.851,8</b>	<b>29.238,8</b>	<b>2.168,2</b>	<b>4.120,5</b>	<b>78.910,4</b>

Im laufenden Geschäftsjahr 2012/13 wurden die Anteile an Cernica Residential Park s.r.l. und SIA Unico verkauft. Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen zum 30. April 2013 die folgenden: 25,00%-Anteil an der TriGránit Holding Ltd. und TriGránit Centrum a.s., 49,00%-Anteil an Bulreal EAD (Teilkonzern, bestehend aus zwei Gesellschaften) und 50,00%-Anteil an C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (Teilkonzern, bestehend aus drei Gesellschaften). Unter den sonstigen Anteilen an assoziierten Unternehmen sind weitere 20 Gesellschaften erfasst.

Im letzten Geschäftsjahr 2011/12 wurde der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. („Adama“) durch die IMMOFINANZ Group per 9. November 2011 vollzogen. Im Zuge dessen wurden weitere 33,33% der GAIA Real Estate Investments S.A. miterworben und seit diesem Datum quotenkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen.

Das aggregierte Nettovermögen der assoziierten Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

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

<sup>1</sup> 31. Dezember

30. April 2012 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. <sup>1</sup>	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Sonstige	Summe
Immobilienvermögen	54.220,0	571.520,0	80.440,0	6.016,0	64.669,9	776.865,9
Sonstiges langfristiges Vermögen	838,1	323.857,0	2.827,0	228,8	16.310,5	344.061,4
Immobilienvorräte	0,0	6.541,0	0,0	0,0	8.822,8	15.363,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	1.538,6	119.923,0	3.184,3	514,7	14.992,0	140.152,6
<b>Summe Aktiva</b>	<b>56.596,7</b>	<b>1.021.841,0</b>	<b>86.451,3</b>	<b>6.759,5</b>	<b>104.795,2</b>	<b>1.276.443,7</b>
Eigenkapital	5.108,5	155.357,0	54.329,9	5.697,3	-19.233,3	201.259,4
Langfristige Verbindlichkeiten	49.949,4	724.177,0	17.667,5	851,4	74.743,1	867.388,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.538,8	142.307,0	14.453,9	210,8	49.285,4	207.795,9
Summe Verbindlichkeiten	51.488,2	866.484,0	32.121,4	1.062,2	124.028,5	1.075.184,3
<b>Summe Passiva</b>	<b>56.596,7</b>	<b>1.021.841,0</b>	<b>86.451,3</b>	<b>6.759,5</b>	<b>104.795,2</b>	<b>1.276.443,7</b>

<sup>1</sup> 31. Dezember

Anteile an assoziierten Unternehmen – Gewinn- und Verlustrechnung:

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

<sup>1</sup> 31. Dezember

2011/12 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. <sup>1</sup>	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Sonstige	Summe
Umsatzerlöse	5.006,5	106.388,0	8.671,3	905,7	26.174,9	147.146,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit	3.407,8	25.439,0	3.091,1	-1.256,1	4.749,5	35.431,3
Finanzergebnis	-1.325,1	-72.017,0	-2.160,2	-11,7	-4.280,2	-79.794,2
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2.082,7</b>	<b>-46.578,0</b>	<b>930,9</b>	<b>-1.267,8</b>	<b>469,3</b>	<b>-44.362,9</b>

<sup>1</sup> 31. Dezember

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

2012/13 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. <sup>1</sup>	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Sonstige	Summe
Die kumulierten Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	-6.035,6	-6.035,6
Der anteilige Verlust der Periode	0,0	0,0	0,0	0,0	-4.662,0	-4.662,0
Abgang durch Endkonsolidierung	0,0	0,0	0,0	0,0	2.726,1	2.726,1
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-7.971,5</b>	<b>-7.971,5</b>

<sup>1</sup> 31. Dezember

2011/12 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd. <sup>1</sup>	Bulreal EAD	C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs-Aktiengesellschaft	Sonstige	Summe
Die kumulierten Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	-2.764,8	-2.764,8
Der anteilige Verlust der Periode	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.286,6	-3.286,6
<b>Gesamt</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-6.051,4</b>	<b>-6.051,4</b>

<sup>1</sup> 31. Dezember

## 5.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

Werte in TEUR	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>								
Mietforderungen	30.078,2	29.569,7	0,0	508,5	29.116,7	28.901,8	186,2	28,7
Übrige	25.582,7	24.417,4	1.165,3	0,0	45.783,5	45.714,6	68,5	0,4
<b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>55.660,9</b>	<b>53.987,1</b>	<b>1.165,3</b>	<b>508,5</b>	<b>74.900,2</b>	<b>74.616,4</b>	<b>254,7</b>	<b>29,1</b>
<b>Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften</b>								
<b>Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften</b>	<b>65.603,2</b>	<b>991,7</b>	<b>29.448,3</b>	<b>35.163,2</b>	<b>98.938,9</b>	<b>11.578,5</b>	<b>11.445,2</b>	<b>75.915,2</b>
<b>Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen</b>	<b>74.624,5</b>	<b>7.997,2</b>	<b>0,0</b>	<b>66.627,3</b>	<b>74.329,8</b>	<b>7.550,1</b>	<b>0,0</b>	<b>66.779,7</b>
<b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>								
Liquide Mittel gesperrt	192.325,3	42.284,0	78.906,5	71.134,8	173.216,5	64.402,9	28.615,6	80.198,0
Finanzierungen	37.081,0	66,7	21.656,9	15.357,4	36.966,4	1.913,8	12.545,0	22.507,6
Verwaltungsgebühren	186,1	158,7	27,4	0,0	170,8	135,4	31,7	3,7
Hausverwaltung	4.003,1	3.770,4	172,4	60,3	3.223,9	2.920,7	235,7	67,5
Versicherungen	2.565,5	2.543,7	21,8	0,0	3.372,3	3.372,3	0,0	0,0
Provisionen	2.638,7	1.167,4	1.245,2	226,1	2.504,9	1.197,8	1.125,5	181,6
Zinsabgrenzungen	611,6	611,6	0,0	0,0	290,0	290,0	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	109.620,2	109.620,2	0,0	0,0	37.518,4	37.518,4	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	7.116,3	97,5	4.667,5	2.351,3	7.555,2	518,1	0,9	7.036,2
Übrige	66.643,9	44.937,2	11.659,7	10.047,0	52.221,8	33.124,4	8.600,3	10.497,1
<b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>	<b>422.791,7</b>	<b>205.257,4</b>	<b>118.357,4</b>	<b>99.176,9</b>	<b>317.040,2</b>	<b>145.393,8</b>	<b>51.154,7</b>	<b>120.491,7</b>
<b>Sonstige nicht-finanzielle Forderungen</b>								
Finanzamt	77.810,8	37.654,3	39.650,5	506,0	77.082,4	45.456,1	31.626,3	0,0
<b>Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen</b>	<b>77.810,8</b>	<b>37.654,3</b>	<b>39.650,5</b>	<b>506,0</b>	<b>77.082,4</b>	<b>45.456,1</b>	<b>31.626,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Summe</b>	<b>696.491,1</b>	<b>305.887,7</b>	<b>188.621,5</b>	<b>201.981,9</b>	<b>642.291,5</b>	<b>284.594,9</b>	<b>94.480,9</b>	<b>263.215,7</b>

Die Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften betreffen den nicht konsolidierten Teil der Finanzierungen von quotenkonsolidierten Gesellschaften. Hinsichtlich der Verbindlichkeiten gegen die Joint-Venture-Gesellschaften siehe Kapitel 5.15. Der Forderungsüberhang resultiert daraus, dass die Finanzierung durch IMMOFINANZ und ihre Partner oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt wird.

Der Anstieg bei den offenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienverkäufen stammt zum größten Teil aus dem BUWOG-Segment und ist vorwiegend auf lange Abwicklungszeiten hinsichtlich der grundbücherlichen Eintragung zurückzuführen.

IFRS 7.37 verlangt eine Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag einzeln wertgemindert sind.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2012/13
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2013	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	30.078,2	14.663,6	13.531,5	27.264,7	-25.381,6
Übrige	25.582,7	20.155,2	4.865,5	8.299,4	-7.737,4
Finanzierungen	37.081,0	108.613,9	0,0	6.319,3	-77.852,2
<b>Summe</b>	<b>92.741,9</b>	<b>143.432,7</b>	<b>18.397,0</b>	<b>41.883,4</b>	<b>-110.971,2</b>

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Finanzinstrumente					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2013	Überfällig bis 3 Monate <sup>1</sup>	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	13.531,5	9.693,5	1.165,3	748,1	1.924,6
Übrige	4.865,5	2.318,3	222,4	951,4	1.373,4
<b>Summe</b>	<b>18.397,0</b>	<b>12.011,8</b>	<b>1.387,7</b>	<b>1.699,5</b>	<b>3.298,0</b>

<sup>1</sup> Die Spalte „Überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2011/12
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2012	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	29.116,7	12.625,6	13.654,0	25.019,0	-22.181,9
Übrige	45.783,5	34.793,3	10.468,3	7.849,9	-7.328,0
Finanzierungen	36.966,4	29.793,8	6,7	75.459,1	-68.293,2
<b>Summe</b>	<b>111.866,6</b>	<b>77.212,7</b>	<b>24.129,0</b>	<b>108.328,0</b>	<b>-97.803,1</b>

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Finanzinstrumente					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2012	Überfällig bis 3 Monate <sup>1</sup>	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	13.654,0	8.739,9	2.181,4	1.714,5	1.018,2
Übrige	10.468,3	6.054,1	2.327,4	337,7	1.749,1
Finanzierungen	6,7	0,0	0,0	0,0	6,7
<b>Summe</b>	<b>24.129,0</b>	<b>14.794,0</b>	<b>4.508,8</b>	<b>2.052,2</b>	<b>2.774,0</b>

<sup>1</sup> Die Spalte „Überfällig bis 3 Monate“ beinhaltet auch sofort fällige Forderungen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern/Kunden ist gering, da die Bonität laufend überprüft wird und gegenüber keinem Vertragspartner mehr als 5,00% der gesamten Forderungen aushaften. Darüber hinaus sind bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell ein bis fünf Monatsmieten als Kautions zu hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe vorzulegen. Soweit bei den Forderungen ein Ausfallrisiko vorhanden ist, werden diese wertberichtigt. Damit wurden alle uneinbringlichen Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Der Ausweis erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung in der Position „Zu-/Abschreibungen und Kaufpreisanpassungen“ innerhalb des Bewertungsergebnisses.

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

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2012/13 neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer wahrscheinlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden erfolgswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen i.H.v. EUR 24,2 Mio. (2011/12: EUR 41,2 Mio.) vorgenommen.

Bei den Wertberichtigungen handelt es sich ausschließlich um Einzelwertberichtigungen.

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

Werte in TEUR		30. April 2013	30. April 2012
<b>Forderungen und Sonstige Vermögenswerte</b>			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	-3.609,1	-2.176,9
Finanzierungsforderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	-9.559,0	-24.158,3
Kredite und sonstige Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	-11.069,4	-14.914,2
<b>Summe Wertberichtigungen</b>		<b>-24.237,5</b>	<b>-41.249,4</b>

## 5.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Werte in TEUR	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Ausleihungen	Sonstige Finanzinstrumente	Summe
<b>Anschaffungskosten 1. Mai 2012</b>	<b>428.695,7</b>	<b>27.339,7</b>	<b>21.140,2</b>	<b>8.392,4</b>	<b>485.568,0</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	30,1	-8,8	0,0	-51,9	-30,6
Zugänge	6.406,1	33,9	3.050,5	212,2	9.702,7
Abgänge	-8.013,5	-101,9	-4.223,4	-2.004,6	-14.343,4
Umbuchungen	-7,4	0,0	0,1	0,0	-7,3
Währungseinflüsse	817,9	0,0	0,0	8,2	826,1
<b>Anschaffungskosten 30. April 2013</b>	<b>427.928,9</b>	<b>27.262,9</b>	<b>19.967,4</b>	<b>6.556,3</b>	<b>481.715,5</b>
<b>Buchwerte 30. April 2012</b>	<b>193.526,9</b>	<b>26.756,3</b>	<b>20.878,4</b>	<b>6.447,6</b>	<b>247.609,2</b>
<b>Buchwerte 30. April 2013</b>	<b>165.903,5</b>	<b>23.628,6</b>	<b>19.671,9</b>	<b>4.655,3</b>	<b>213.859,3</b>

Die sonstigen Finanzinstrumente beinhalten ausschließlich die positiven Marktwerte von Derivaten.

Folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der IAS-39-Beteiligungen:

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012	Veränderung in %
<b>Erfolgsneutral bewertete Fonds</b>			
Investitionsschwerpunkt Europa	33.396,3	42.096,8	-20,67%
<b>Erfolgswirksam bewertete Fonds</b>			
Investitionsschwerpunkt Europa	104.328,0	112.179,2	-7,00%
Investitionsschwerpunkt Asien	625,4	1.710,0	-63,43%
Investitionsschwerpunkt Amerika	25.148,7	27.396,2	-8,20%
Sonstige Beteiligungen	2.405,1	10.144,8	-76,29%
<b>Summe</b>	<b>165.903,5</b>	<b>193.527,0</b>	<b>-14,27%</b>

Der tatsächliche Verkaufspreis der IAS-39-Beteiligungen kann aufgrund von Marktschwankungen vom ausgewiesenen Fair Value abweichen. Von den erfolgswirksam bewerteten IAS-39-Beteiligungen werden Buchwerte i.H.v. USD 18,2 Mio. in Fremdwährung geführt.

Das betragsmäßig höchste Commitment wird mit EUR 52,5 Mio. an dem Russian Development Fund gehalten.

Im Vorjahr wurden sämtliche Anteile an Europa Fund II L.P., ProLogis North American Industrial Fund II, L.P., FF&P Russia Real Estate Ltd., FF&P Development Fund, Carlyle Realty Halley Coinvestment IV, L.P., Europa Emerging Europe Fund Ltd., Polonia Property Fund Ltd. II veräußert.

Nach wettbewerbsbehördlicher Genehmigung wurde im Vorjahr der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. („Adama“) durch die IMMOFINANZ Group vollzogen. Damit wird die Adama seit dem Vorjahr nicht mehr unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten geführt.

## 5.8 Latente Steueransprüche

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2013 und 30. April 2012 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

Werte in TEUR	30. April 2013		30. April 2012	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	37.760,7	784.290,6	42.331,5	778.734,7
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	118.854,4	944.022,2	159.587,6	854.938,8
<b>Summe</b>	<b>156.615,1</b>	<b>1.728.312,8</b>	<b>201.919,1</b>	<b>1.633.673,5</b>
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.760,2	43.766,8	9.677,8	47.144,6
Finanzverbindlichkeiten	11.173,8	71.784,1	11.348,5	84.737,4
<b>Summe</b>	<b>17.934,0</b>	<b>115.550,9</b>	<b>21.026,3</b>	<b>131.882,0</b>
Steuerliche Verlustvorträge	1.137.167,8	0,0	1.060.275,1	0,0
<b>Aktive/passive Steuerabgrenzung</b>	<b>1.311.716,9</b>	<b>1.843.863,7</b>	<b>1.283.220,5</b>	<b>1.765.555,5</b>
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-1.266.682,7	-1.266.682,7	-1.224.303,4	-1.224.303,4
<b>Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung</b>	<b>45.034,2</b>	<b>577.181,0</b>	<b>58.917,1</b>	<b>541.252,1</b>

Auf steuerliche Verlustvorträge werden aktive Steuerabgrenzungen insoweit gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen werden oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bilanziert sind, diese Verpflichtungen dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich die aktiven und passiven latenten Steuern im gleichen Wirtschaftsjahr ausgleichen.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 717,1 Mio. (2011/12: EUR 814,1 Mio.) wurde in der Bilanz kein latenter Steueranspruch angesetzt. Diese sind teilweise unverfallbar und teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre.

Gemäß IAS 1.56 erfolgt aufgrund der ausschließlich maßgeblichen Gliederung nach der Fristigkeit eine Zuteilung der Steuerabgrenzungsposten zum langfristigen Vermögen bzw. zu den langfristigen Verbindlichkeiten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt für inländische Unternehmen der Steuersatz von 25,00% zugrunde. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

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

Land	Anwendbarer Steuersatz 2012/13	Anwendbarer Steuersatz 2011/12
Bulgarien	10,00%	10,00%
Deutschland	15,83%–32,98%	15,83%–32,98% <sup>1</sup>
Frankreich	33,33%	33,33%
Italien	3,90%–31,40%	3,90%–31,40%
Kroatien	20,00%	20,00%
Luxemburg	28,59%–28,80%	28,59%–28,80% <sup>2</sup>
Malta	35,00%	35,00%
Moldawien	12,00%	12,00%
Niederlande	20,00%–25,00%	20,00%–25,00% <sup>3</sup>
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	19,00%	19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland	20,00%	20,00%
Schweden	26,30%	26,30%
Schweiz	16,68%–21,62%	16,68%–21,96% <sup>2</sup>
Serbien	15,00%	10,00%
Slowakei	23,00%	19,00%
Slowenien	15,00%	15,00%
Türkei	20,00%	20,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ukraine	16,00%	16,00%
Ungarn	10,00%–19,00%	10,00%–19,00% <sup>3</sup>
USA	34,00%	34,00% <sup>4</sup>
Zypern	12,50%	10,00%

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

<sup>2</sup> Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Sitz des Unternehmens).

<sup>3</sup> Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Umsatz des Unternehmens).

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

In Italien beträgt der Körperschaftsteuersatz 27,50%, zusätzlich fällt lokale Steuer („IRAP“) i.H.v. 3,90% an (effektiver Satz 31,40%). Personengesellschaften mit Sitz im Distrikt Rom unterliegen der lokalen Steuer i.H.v. 3,90% zuzüglich einer lokalen Steuer des Distrikts Rom i.H.v. 0,92% (effektiver Satz 4,82%).

Mit Wirkung zum 1. Jänner 2012 wurde in Moldawien der Körperschaftsteuersatz von 0,00% auf 12,00% erhöht.

Während des vorangegangenen Geschäftsjahres wurde der Körperschaftsteuersatz in den Niederlanden geringfügig von 25,50% auf 25,00% gesenkt.

In der Schweiz sieht das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) für Unternehmensgewinne einen proportionalen Steuersatz von 8,50% vor. In den Kantonen bestehen unterschiedliche Besteuerungsmethoden, Steuersätze und Steuerfußsätze.

Mit Wirkung zum 1. Jänner 2013 wurde der Körperschaftsteuersatz in Serbien von 10,00% auf 15,00% angehoben.

In der Slowakei wurde der Körperschaftsteuersatz ebenfalls zum 1. Jänner 2013 von 19,00% auf 23,00% angehoben.

Am 26. April 2012 wurden im Amtsblatt der Republik Slowenien die Änderungen des Körperschaftsteuergesetzes und des Einkommensteuergesetzes veröffentlicht. Der Steuersatz wird schrittweise von 20,00% über 18,00% für das Jahr 2012, 17,00% für das Jahr 2013, 16,00% für das Jahr 2014 auf einen Steuersatz von 15,00% gesenkt, der ab 2015 gilt.

Aufgrund einer Steuerreform in der Ukraine wurde der Körperschaftsteuersatz ab dem Jahr 2011 von 25,00% auf 23,00%, ab 2012 auf 21,00%, ab 2013 auf 19,00% und ab 2014 auf 16,00% gesenkt.

Am 18. April 2013 wurde vom zypriotischen Parlament die Erhöhung des Körperschaftsteuersatzes von 10,00% auf 12,50% beschlossen.

Die Realisierung eines latenten Steueranspruchs i.H.v. EUR 43,1 Mio. (2011/12: EUR 58,9 Mio.) hängt von künftigen zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

## 5.9 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen und langfristige Verbindlichkeiten

Es wird jenes Immobilienvermögen als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, für welches zum Bilanzstichtag eine hohe Wahrscheinlichkeit der Veräußerung gegeben ist, d.h. die Vertragsunterzeichnung wird für einen Zeitraum unmittelbar nach dem Bilanzstichtag erwartet oder hat bereits stattgefunden.

Unter dieser Prämisse wurden vier Objekte sowie ein österreichisches Wohnungsportfolio mit einem Immobilienwert i.H.v. EUR 583,4 Mio. und dazugehörige Finanzverbindlichkeiten von EUR 262,5 Mio. als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

Im Vorjahr wurden in diesen Positionen im Wesentlichen zwei Objekte in Österreich mit einem Buchwert von EUR 42,2 Mio. ausgewiesen.

## 5.10 Immobilienvorräte

Zum Bilanzstichtag 30. April 2013 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte EUR 262,6 Mio. (2011/12: EUR 148,3 Mio.). Es wurden Aufwertungen i.H.v. EUR 4,0 Mio. (2011/12: EUR 4,1 Mio.) und Abwertungen i.H.v. EUR 17,1 Mio. (2011/12: EUR 16,8 Mio.) vorgenommen. Bei Immobilienvorräten mit einem Buchwert i.H.v. EUR 144,0 Mio. (2011/12: EUR 125,3 Mio.) erfolgte eine Abwertung der fortgeführten Herstellungskosten. Die Zuschreibung i.H.v. EUR 4,0 Mio. ist überwiegend auf Immobilienvorräte der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH zurückzuführen und betrifft im Wesentlichen eine fertiggestellte und bereits verkaufte Immobilie.

Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 70,4 Mio. (2011/12: EUR 54,8 Mio.) dienen als Besicherung. Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen EUR 69,8 Mio. (2011/12: EUR 44,6 Mio.).

## 5.11 Liquide Mittel

Zum 30. April 2013 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 738,5 Mio. (2011/12: EUR 559,2 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe Kapitel 5.6).

## 5.12 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der IMMOFINANZ für die Jahre 2012/13 und 2011/12 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses 30. April 2013 abgebildet. Der Terminus „erfolgsneutral“ bedeutet im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Grundkapital beträgt zum 30. April 2013 EUR 1.172.059.877,27 und ist in 1.128.952.687 nennwertlose Stückaktien zerlegt. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Die gebundene Kapitalrücklage beträgt EUR 4.017.779.656,75 (2011/12: EUR 4.005.813.124,67). Das Grundkapital zum 30. April 2012 betrug EUR 1.184.026.409,36 und war in 1.140.479.102 nennwertlose Stückaktien zerlegt.

Mit Stichtag 3. Oktober 2012 erfolgte eine Kapitalherabsetzung um EUR 12,0 Mio. durch Einzug von 11.526.415 Stück eigenen Aktien der IMMOFINANZ AG.

In der Berichtsperiode wurden außerdem 20.000.000 Stück eigene Aktien mit einem Gesamtwert von EUR 62,4 Mio. im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2012/13 zurückerworben. Zum 30. April 2013 werden somit 112.895.268

eigene Aktien gehalten. Diese sind im Eigenkapital bilanziert. Eigene Aktien im Ausmaß von 101.605.741 Stück dienen als Besicherung für einen Kredit (siehe Kapitel 5.14).

Die Einteilung der Aktien zum 30. April 2013 stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2013		30. April 2012	
	Stück	Grundkapital in EUR	Stück	Grundkapital in EUR
Inhaberaktien	1.128.952.687	1.172.059.877,27	1.140.479.102	1.184.026.409,36
<b>Summe</b>	<b>1.128.952.687</b>	<b>1.172.059.877,27</b>	<b>1.140.479.102</b>	<b>1.184.026.409,36</b>

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

Die Anzahl der Aktien entwickelt sich wie folgt:

	2012/13	2011/12
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>1.140.479.102</b>	<b>1.045.373.586</b>
Wandlungen der IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011	0	95.104.915
Wandlungen der IMMOFINANZ Wandelanleihe 2018	0	601
Einzug von eigenen Aktien	-11.526.415	0
<b>Stand zu Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>1.128.952.687</b>	<b>1.140.479.102</b>

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

Die Rücklage aus der Währungsumrechnung umfasst alle Kursdifferenzen, die aus der Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse von Tochterunternehmen entstanden sind (Kapitel 2.1.11).

Noch nicht durch Verkauf realisierte kumulierte Wertänderungen der von Konzernunternehmen gehaltenen AfS-Wertpapiere werden der Rücklage für Marktbewertung von AfS-Wertpapieren zugerechnet.

Weiters ist eine Neubewertungsrücklage (siehe Kapitel 2.1.6) i.H.v. EUR 91,4 Mio. (2011/12: EUR -168,9 Mio.) ausgewiesen. Die Neubewertungsrücklage beinhaltet jene Anteile der stillen Reserven, die auf die Altanteile entfallen und nach IFRS 3.58 alt durch Neubewertung des Reinvermögens zum Transaktionszeitpunkt im Rahmen eines stufenweisen Erwerbs (Übergangskonsolidierung) ermittelt wurden. Diese Rücklage ist wie eine Neubewertungsrücklage nach IAS 16 zu behandeln.

Unterschiedsbeträge aus Transaktionen mit Minderheiten ohne Verlust der Kontrolle (sog. Strukturveränderungen) werden als Erhöhung oder Minderung des Eigenkapitals behandelt. Diese Bilanzierungsmethode steht im Einklang mit dem IAS 27. Detaillierte Informationen dazu sind im Kapitel 3.8 enthalten.

Bezüglich der Erläuterungen zum bedingten Kapital siehe Kapitel 5.13.

Aufgrund der in der Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG am 5. Oktober 2012 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2011/12 i.H.v. EUR 0,15 pro Aktie wurde in der Berichtsperiode eine Gesamtdividende von EUR 155,3 Mio. (2011/12: EUR 99,0 Mio.) ausgeschüttet.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 2. Oktober 2013 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2012/13 eine Dividende i.H.v. EUR 0,15 je Aktie auszuschütten.

## 5.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Werte in TEUR	30. April 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–2014	25.579,7	25.579,7	0,0	0,0	25.152,0	193,7	24.958,3	0,0
Wandelanleihe 2007–2017	39.050,1	194,1	38.856,0	0,0	216.176,5	216.176,5	0,0	0,0
Wandelanleihe 2009–2011	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wandelanleihe 2011–2018	489.478,6	3.113,2	486.365,4	0,0	488.038,3	3.152,4	484.885,9	0,0
<b>Summe</b>	<b>554.108,4</b>	<b>28.887,0</b>	<b>525.221,4</b>	<b>0,0</b>	<b>729.366,8</b>	<b>219.522,6</b>	<b>509.844,2</b>	<b>0,0</b>

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

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

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekauft 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.

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. (2011/12: EUR 25,7 Mio.) aushaftend, welches am 20. Jänner 2014 (Fälligkeitstag) getilgt wird.

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

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

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 zurückgekauft WA 2017 im Gesamtnominale von EUR 22,4 Mio. Die WA 2017 ist zum 30. April 2013 im Gesamtnominale von EUR 35,1 Mio. (2011/12: EUR 195,0 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.

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

### 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 Nominales von EUR 4,9 Mio. von der IMMOFINANZ AG zurückgezahlt.

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

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

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

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

IMMOFINANZ AG hält noch nicht eingezogene zurückgekaufte WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 6,4 Mio. Zum 30. April 2013 ist die WA 2018 im Gesamtnominale von EUR 508,7 Mio. (2012: EUR 515,5 Mio.) 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.

#### **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. zurückgekauft. Aus dem Rückkauf der Wandelanleihen sowie aus der Nichtausnutzung des vorzeitigen Kündigungsrechts der Inhaber der Wandelanleihen (WA 2017) wurde ein Ertrag i.H.v. EUR 2,6 Mio. realisiert (siehe Kapitel 4.8). Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 2,5 Mio. zurückgekauft und ein Ertrag i.H.v. EUR 0,8 Mio. realisiert.

#### **Aufteilung Eigen-/Fremdkapital und eingebettete Derivate**

Die begebenen Wandelanleihen stellen gemäß IFRS ein strukturiertes Finanzinstrument dar, dessen Eigenkapital- und Fremdkapitalelemente getrennt auszuweisen sind. Das Eigenkapitalelement wurde zum Zeitpunkt der Emission für die WA 2017 mit EUR 84,7 Mio. für die WA 2014 in 2006/07 mit EUR 45,1 Mio., für die WA 2011 mit EUR 16,3 Mio. und für die WA 2018 mit EUR 37,1 Mio. (abzüglich latenter Steuern EUR 27,7 Mio.) bewertet. Der Ausweis der Eigenkapitalkomponente erfolgt unter den Kapitalrücklagen.

Für die bestehenden Kündigungsrechte (Call-Option der Gesellschaft, Put-Option der Anleiheinhabern) wurden derivative Komponenten der Verbindlichkeit identifiziert, welche nicht gesondert bewertet werden.

Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeiten zum 30. April 2013 beträgt EUR 554,1 Mio. (30. April 2012: EUR 729,4 Mio.).

## 5.14 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30. Apr. 2013	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. Apr. 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.085.441,8	707.799,6	1.941.747,1	1.435.895,1	3.932.400,5	753.583,6	1.759.764,4	1.419.052,5
Davon besichert	3.993.730,1	700.634,8	1.868.710,9	1.424.384,4	3.900.112,5	746.757,7	1.746.165,6	1.407.189,2
Davon nicht besichert	91.711,7	7.164,8	73.036,2	11.510,7	32.288,0	6.825,9	13.598,8	11.863,3
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	380.398,2	21.622,2	80.377,6	278.398,4	370.095,4	21.198,0	81.287,5	267.609,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	28.726,2	4.763,1	14.537,5	9.425,6	31.111,1	5.165,1	14.037,1	11.908,9
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	312.399,0	11.854,7	300.544,3	0,0	250.221,9	19.115,4	231.106,5	0,0
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung	9.893,9	9.893,9	0,0	0,0	9.461,5	9.461,5	0,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	46.644,2	600,0	45.483,0	561,2	51.983,6	859,3	50.606,0	518,3
<b>Summe</b>	<b>4.863.503,3</b>	<b>756.533,5</b>	<b>2.382.689,5</b>	<b>1.724.280,3</b>	<b>4.645.274,0</b>	<b>809.382,9</b>	<b>2.136.801,5</b>	<b>1.699.089,6</b>

Mit 3. Juli 2012 begab die IMMOFINANZ AG eine Unternehmensanleihe mit einer Gesamtnominale von EUR 100,0 Mio. und einer Stückelung von EUR 1.000,00. Die Unternehmensanleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und eine Verzinsung von 5,25%. Nach Abzug der Transaktionskosten ergab sich ein Geldzufluss aus Anleihenbegebung von EUR 98,7 Mio.

Auf Grundlage der Ermächtigung der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 5. Oktober 2012 zur Veräußerung eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1b AktG und zum Rückerwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs. 1Z 8 und Abs. 1b AktG hat die IMMOFINANZ AG am 10. Jänner 2013 101.605.741 Stück eigene Aktien zu Finanzierungszwecken an finanzierende Kreditinstitute veräußert und übertragen und dafür Finanzierungen im Gesamtvolumen von EUR 150 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/-chance der Aktien bei der Gesellschaft verbleiben. Wirtschaftlich handelt es sich um eine Kreditfinanzierung mit Besicherung durch eigene Aktien, welche innerhalb der Bilanzposition Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen wird.

Im laufenden Geschäftsjahr wurde eine Anleihe einer Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ Group um EUR 38,3 Mio. vorzeitig getilgt.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen enthalten eine CMBS (Commercial Mortgage-Backed Security) Finanzierung i.H.v. EUR 209,1 Mio. (2011/12: EUR 213,4 Mio.).

In den kurzfristigen besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist eine Verbindlichkeit aus dem Syndicated Loan i.H.v. EUR 173,5 Mio. (2011/12: EUR 241,8 Mio.) ausgewiesen. Der syndizierte Kredit stellt eine mit einer Garantie der IMMOFINANZ AG, der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und Liegenschaften besicherte Finanzierung dar, die im Mai 2006 aufgenommen und im Mai 2013 getilgt wurde.

Insgesamt werden von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten innerhalb des 1. Quartals 2013/14 EUR 434,4 Mio. fällig (2012/13 EUR 208,1 Mio.).

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

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

<sup>1</sup> Exkl. assoziierte Unternehmen

<sup>2</sup> Betrifft BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, ESG Wohnungsgesellschaft mbH und Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH

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

<sup>4</sup> Barwert des Zinsvorteils der Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH

(siehe dazu Erläuterung in Kapitel 2.3.5)

<sup>5</sup> Diskontierter Zinsanteil von Finanzierungsleasing Verbindlichkeiten

Der Barwert der in der obigen Tabelle dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt EUR 4.106,5 Mio. (2011/12: EUR 3.976,2 Mio.). Für die Barwertberechnung wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2013 bzw. 30. April 2012 und den gewichteten Durchschnittsmargen der zum Bilanzstichtag in der entsprechenden Währung von IMMOFINANZ-Konzerngesellschaften eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergibt.

Diskontierungssätze in %	2012/13	EUR	USD
Bis 31. Oktober 2013		3,141%	6,935%
Bis 30. April 2014		3,154%	6,936%
Bis 30. April 2016		3,299%	7,075%
Bis 30. April 2018		3,573%	7,445%
Bis 30. April 2020		3,891%	7,899%
Bis 30. April 2023		4,296%	8,445%
Bis 30. April 2028		4,732%	8,985%
Ab 1. Mai 2028		4,887%	9,220%

Diskontierungssätze in %	2011/12	EUR	USD	CHF	ILS
Bis 31. Oktober 2012		2,721%	6,386%	1,479%	-
Bis 30. April 2013		2,634%	6,117%	1,460%	4,517%
Bis 30. April 2015		2,745%	6,397%	1,507%	4,987%
Bis 30. April 2017		3,128%	6,904%	1,727%	5,527%
Bis 30. April 2019		3,502%	7,407%	2,009%	6,027%
Bis 30. April 2022		3,891%	7,915%	2,342%	6,477%
Bis 30. April 2027		4,244%	8,361%	2,654%	6,477%
Ab 1. Mai 2027		4,302%	8,534%	2,654%	6,477%

Im Laufe des Geschäftsjahres 2012/13 kam es bei einigen Bankfinanzierungen zum Bruch von Financial Covenants. Diese betrafen LTV-Ratios (Loan-To-Value-Ratios) oder DSCR (Debt Service Credit Ratio). Diesbezüglich wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen und zum Teil bereits Waiver bzw. Amendments zu bestehenden Verträgen abgeschlossen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten i.H.v. EUR 40,7 Mio. (2011/12: EUR 25,7 Mio.).

## 5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30. April 2013	Davon Rest-laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest-laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest-laufzeit über 5 Jahre	30. April 2012	Davon Rest-laufzeit unter 1 Jahr	Davon Rest-laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest-laufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	74.967,6	73.088,4	1.533,3	345,9	68.800,5	66.924,0	1.570,7	305,8
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	109.710,6	0,0	57.227,9	52.482,7	81.765,5	0,0	66.707,3	15.058,2
Hausverwaltung	4.486,2	4.486,2	0,0	0,0	5.102,0	5.102,0	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften	42.966,3	6.488,9	33.132,0	3.345,4	54.847,0	16.483,2	35.325,7	3.038,1
Kauttionen und erhaltene Garantien	60.354,8	10.607,6	32.757,5	16.989,7	53.145,7	9.347,0	9.788,3	34.010,4
Erhaltene Anzahlungen Wohnungsverkäufe	41.658,9	28.945,0	12.713,9	0,0	13.141,0	11.359,8	1.781,2	0,0
Ausbau und Sanierung	37.422,1	18.896,4	13.405,7	5.120,0	25.976,2	11.004,3	10.709,3	4.262,6
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	263.680,4	255.983,0	2.097,4	5.600,0	226.914,0	75.060,7	146.253,3	5.600,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenchaftsankauf)	2.609,2	1.816,4	792,8	0,0	4.645,6	2.542,5	2.103,1	0,0
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsbeiträgen	119.184,1	119.184,1	0,0	0,0	121.533,2	121.533,2	0,0	0,0
Übrige	34.266,9	29.036,0	3.035,1	2.195,8	35.048,5	29.412,3	3.540,7	2.095,5
<b>Summe finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>716.339,5</b>	<b>475.443,6</b>	<b>155.162,3</b>	<b>85.733,6</b>	<b>622.118,7</b>	<b>281.845,0</b>	<b>276.208,9</b>	<b>64.064,8</b>
<b>Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
Finanzamt	19.966,0	19.752,5	140,8	72,7	28.514,0	28.124,3	317,0	72,7
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	42.715,1	41.790,3	657,2	267,6	38.983,9	33.338,2	2.928,8	2.716,9
Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkauf	32,0	2,1	8,4	21,5	83,2	34,8	24,8	23,6
<b>Summe nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>62.713,1</b>	<b>61.544,9</b>	<b>806,4</b>	<b>361,8</b>	<b>67.581,1</b>	<b>61.497,3</b>	<b>3.270,6</b>	<b>2.813,2</b>
<b>Summe</b>	<b>854.020,2</b>	<b>610.076,9</b>	<b>157.502,0</b>	<b>86.441,3</b>	<b>758.500,3</b>	<b>410.266,3</b>	<b>281.050,2</b>	<b>67.183,8</b>

Verbindlichkeiten offene Kaufpreise (Anteilskauf) betreffen mit EUR 253,7 Mio. (USD 331,6 Mio.) den vorläufigen, noch offenen Kaufpreis für den Erwerb der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, zu 100% hält. Diese Objektgesellschaft besitzt das Einkaufszentrum *Golden Babylon Rostokino*. Im Vorjahr betrug die Verbindlichkeit des noch offenen Kaufpreises EUR 212,7 Mio. (USD 280,7 Mio.) nach Anpassung (siehe Kapitel 3.6).

In Österreich werden für geförderte Wohnungen Finanzierungsbeiträge von Mietern eingehoben, die bei Beendigung des Mietverhältnisses abzüglich eines Verwohnungsbeitrags rückerstattet werden. In der Regel handelt es sich um unbefristete Mietverträge, die jederzeit gekündigt werden können, daher werden diese Verbindlichkeiten zum Nominale bilanziert und als kurzfristig ausgewiesen.

## 5.16 Rückstellungen

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

Werte in TEUR	Drohverlustrückstellung	Sonstige Rückstellung	Summe
<b>Anfangsbestand 1. Mai 2012</b>	<b>27.376,9</b>	<b>88.764,9</b>	<b>116.141,8</b>
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	132,6	132,6
Abgang Konsolidierungskreis	0,0	-212,3	-212,3
Zugang	2.348,0	44.829,0	43.606,8
Auflösung	-1.222,2	-5.411,0	-3.063,0
Verbrauch	-17.206,4	-31.877,9	-49.084,3
Währungsumrechnung	23,2	-360,0	-336,8
<b>Endbestand 30. April 2013</b>	<b>11.319,5</b>	<b>95.865,3</b>	<b>107.184,8</b>

Details zur Drohverlustrückstellung finden sich im Kapitel 4.7.3.

Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Garantieansprüche, Sonderzahlungen, Rechtsstreitigkeiten und -beratung sowie Prüfungs- und Gutachterkosten. Ungefähr 60% der in der Tabelle ausgewiesenen Rückstellungen sind kurzfristig.

## 5.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die versicherungsmathematischen Gutachten zur Ermittlung der Defined Benefit Obligation per 30. April 2013 wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt. Die Rückstellungen für Sozialkapital entwickelten sich wie folgt:

Werte in TEUR	2012/13	2011/12
<b>Stand 1. Mai</b>	<b>4.135,6</b>	<b>3.834,2</b>
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	2.226,5
Zinsaufwand/-ertrag	-115,7	214,9
Dienstzeitaufwand	129,1	688,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	24,1	-253,2
Auszahlung	-959,7	-2.575,2
<b>Stand 30. April</b>	<b>3.213,4</b>	<b>4.135,6</b>
Davon kurzfristig	110,0	630,9
Davon langfristig	3.103,4	3.504,7

## 6. Erläuterungen zum Konzern-Cashflow-Statement

Das Cashflow-Statement des IMMOFINANZ-Konzerns zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb des Cashflow-Statements wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7.18 (b) nach der indirekten Methode ermittelt. Der Anteil quotenkonsolidierter Unternehmen am Zahlungsmittelbestand am 30. April 2013 beträgt EUR 15,3 Mio. (2011/12: EUR 17,1 Mio.). Sämtliche erforderliche Angaben nach IAS 7 werden im Cashflow-Statement dargestellt.

Der Zahlungsmittelfonds setzt sich aus liquiden Mitteln i.H.v. EUR 738,5 Mio. (2011/12: EUR 559,2 Mio.) zusammen.

Die Umrechnung des Cashflows erfolgt zum Mittelkurs der jeweiligen Landeswährung. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen Mittelkurs und Schlusskurs werden unter dem Posten „Differenzen aus Währungsumrechnung“ erfasst.

Die Angaben der Summe der Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und aus der Finanzierungstätigkeit, die sich auf quotalkonsolidierte Anteile an gemeinschaftlich geführten Unternehmen beziehen (IAS 7.50b), werden unterlassen, da dies nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich wäre. Die Angaben gemäß IAS 7.50 d werden aus demselben Grund ebenfalls unterlassen.

## 7. Sonstige Angaben

### 7.1 Informationen zu Geschäftssegmenten

#### 7.1.1 Interne Berichterstattung

Zentraler Entscheidungsträger der IMMOFINANZ ist der Vorstand als Kollegialorgan. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in acht regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Russland) sowie innerhalb der Kernmärkte deren Mieterlöse in Assetklassen (Büro, Einzelhandel, Wohnen, Logistik) und die BUWOG Gruppe. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach) und erfüllt die Wesentlichkeitskriterien gemäß IFRS 8.13.

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung des Bereichs Residential West und eines möglichen Börsengangs oder Spin-offs der BUWOG wurde dieser Geschäftsbereich aus den Segmenten Österreich und Deutschland herausgelöst und in einem eigenen Segment BUWOG dargestellt.

#### 7.1.2 Informationen zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

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

Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge der Bereiche Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen sowie Beteiligungen an Immobiliengesellschaften.

### 7.1.3 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Daher erfolgt keine gesonderte Darstellung der „Eliminierung intersegmentärer Beträge“.

In der Überleitungsspalte „Überleitung auf den Konzernabschluss“ werden die nicht zuordenbaren Holdings bzw. nicht operativ tätige Gesellschaften abgebildet sowie die Eliminierung der unwesentlichen Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

### 7.1.4 Informationen über geografische Gebiete

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach dem Standort der Liegenschaft. Für detaillierte Informationen zu den geografischen Gebieten verweisen wir auf den Segmentbericht.

### 7.1.5 Informationen über wichtige Kunden

Im abgelaufenen Geschäftsjahr gab es wie in der Vorperiode keine Kunden, mit denen mindestens 5,00% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

## 7.2 Angaben zu Finanzinstrumenten

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

### 7.2.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

IFRS 7.6 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie die Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher i.d.R. anders als die nach IAS 39 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

Bei der Bestimmung der Klassen wurde den unterschiedlichen Charakteristika der für die IMMOFINANZ wesentlichen Finanzinstrumente Rechnung getragen. Dementsprechend wurden ähnliche Finanzinstrumente in eine Klasse zusammengefasst. Bei der Definition der Klassen wurde ebenfalls auf die Möglichkeit einer leichten Überleitung auf die in der Bilanz ausgewiesenen Posten Rücksicht genommen. Als Ergebnis wurden folgende Klassen definiert: Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Beteiligungen nach IAS 39, Derivate, kurzfristige Wertpapiere, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel auf der Aktivseite sowie Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen, Anleihen, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, übrige Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Derivate und übrige sonstige Verbindlichkeiten auf der Passivseite.

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7.8 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39.9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39.9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Da die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte Non-FI die vollständige Überleitung auf die Bilanzpositionen.

Werte in TEUR	AFS	FA@FV/P&L		L&R	Non-FI	Buchwert	Fair Value
		Fair Value Option	HFT			30. April 2013	30. April 2013
Aktiva	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgswirksam	Fortgeführte Anschaffungskosten	Nicht unter IFRS 7 fallend		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>618.680,3</b>	<b>77.810,8</b>	<b>696.491,1</b>	<b>696.491,1</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	55.660,9	0,0	55.660,9	55.660,9
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	37.081,0	0,0	37.081,0	37.081,0
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	525.938,4	77.810,8	603.749,2	603.749,2
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>57.024,9</b>	<b>132.507,2</b>	<b>4.655,3</b>	<b>19.671,9</b>	<b>0,0</b>	<b>213.859,3</b>	<b>213.859,3</b>
Beteiligungen nach IAS 39	33.396,3	132.507,2	0,0	0,0	0,0	165.903,5	165.903,5
Derivate	0,0	0,0	4.655,3	0,0	0,0	4.655,3	4.655,3
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige andere Finanzinstrumente	23.628,6	0,0	0,0	19.671,9	0,0	43.300,5	43.300,5
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>738.454,9</b>	<b>0,0</b>	<b>738.454,9</b>	<b>738.454,9</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>57.024,9</b>	<b>132.507,2</b>	<b>4.655,3</b>	<b>1.376.807,1</b>	<b>77.810,8</b>	<b>1.648.805,3</b>	<b>1.648.805,3</b>

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

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

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

HFT: held for trading/zur Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

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

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	AFS	FA@FV/P&L		L&R	Non-FI	Buchwert	Fair Value
		Fair Value Option	HFT			30. April 2012	30. April 2012
<b>Aktiva</b>	<b>Fair Value erfolgsneutral</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>Fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>Nicht unter IFRS 7 fallend</b>		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	565.209,1	77.082,4	642.291,5	642.291,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	74.900,2	0,0	74.900,2	74.900,2
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	36.966,4	0,0	36.966,4	36.966,4
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	453.342,5	77.082,4	530.424,9	530.424,9
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>68.853,1</b>	<b>151.430,2</b>	<b>6.447,6</b>	<b>20.878,4</b>	<b>0,0</b>	<b>247.609,3</b>	<b>247.609,3</b>
Beteiligungen nach IAS 39	42.096,8	151.430,2	0,0	0,0	0,0	193.527,0	193.527,0
Derivate	0,0	0,0	6.447,6	0,0	0,0	6.447,6	6.447,6
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige andere Finanzinstrumente	26.756,3	0,0	0,0	20.878,4	0,0	47.634,7	47.634,7
<b>Liquide Mittel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>559.163,2</b>	<b>0,0</b>	<b>559.163,2</b>	<b>559.163,2</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>68.853,1</b>	<b>151.430,2</b>	<b>6.447,6</b>	<b>1.145.250,7</b>	<b>77.082,4</b>	<b>1.449.064,0</b>	<b>1.449.064,0</b>

Werte in TEUR	Fair Value Option	HFT	FLAC	Non-FI	Buchwert	Fair Value
					30. April 2012	30. April 2012
<b>Passiva</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>Fair Value erfolgswirksam</b>	<b>Fortgeführte Anschaffungskosten</b>	<b>Nicht unter IFRS 7 fallend</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>729.366,8</b>	<b>0,0</b>	<b>729.366,8</b>	<b>720.765,5</b>
<b>Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.645.274,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4.645.274,0</b>	<b>4.757.143,9</b>
Anleihen	0,0	0,0	250.221,9	0,0	250.221,9	259.393,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,0	0,0	3.932.400,5	0,0	3.932.400,5	3.976.248,7
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	0,0	462.651,6	0,0	462.651,6	521.502,2
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>0,0</b>	<b>81.765,5</b>	<b>609.153,7</b>	<b>67.581,1</b>	<b>758.500,3</b>	<b>758.500,3</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	68.800,5	0,0	68.800,5	68.800,5
Derivate	0,0	81.765,5	0,0	0,0	81.765,5	81.765,5
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	540.353,2	67.581,1	607.934,3	607.934,3
<b>Summe Passiva</b>	<b>0,0</b>	<b>81.765,5</b>	<b>5.983.794,5</b>	<b>67.581,1</b>	<b>6.133.141,1</b>	<b>6.236.409,7</b>

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

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

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte (Fair Values) ergeben sich, je nach Klasse, aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten in Kapitel 7.2.4).

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

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, sonstigen Forderungen sowie der zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierte Teil der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls dem Buchwert, da einerseits langfristige unverzinsliche Forderungen mit dem Barwert der zukünftigen Zahlungsmittelzu- bzw. -abflüsse (unter Anwendung des Effektivzinssatzes) angesetzt wurden, andererseits wurden Wertberichtigungen bereits mildernd berücksichtigt. In der Klasse übrige andere Finanzinstrumente sind langfristige Wertpapiere ausgewiesen, die mit dem Fair Value in der Bilanz erfasst werden.

Der Buchwert der IAS-39-Beteiligungen entspricht ebenfalls dem Fair Value, da diese erfolgswirksam (Fair Value Option) bzw. erfolgsneutral zum Fair Value bewertet werden. Wechselkurseffekte sowie Impairments auf erfolgsneutral bewertete Beteiligungen werden über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Fair Values der übrigen Fonds basieren auf den von den Fonds zur Verfügung gestellten Net Asset Values, welche vom jeweiligen Fondsmanagement ermittelt werden. Die Geschäftsleitung hat bei einzelnen Vermögenswerten Managementabschlüsse vorgenommen.

Die Marktwerte der Derivate werden durch die jeweiligen Kreditinstitute zur Verfügung gestellt. Die Ermittlung der Marktwerte wurde nach anerkannten finanzmathematischen Verfahren durchgeführt und basiert auf der Einschätzung der Marktgegebenheiten des Kreditinstitutes.

Der Fair Value der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht ebenfalls im Wesentlichen dem Buchwert. Die übrigen Finanzverbindlichkeiten bestehen vorwiegend aus Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften (Förderdarlehen der BUWOG/ESG).

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden in Kapitel 2 dargestellt.

## 7.2.2 Gegebene Sicherheiten

IFRS 7.14 fordert die Angabe gestellter Sicherheiten. Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Gesellschaften Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene, jede Gesellschaft bzw. jedes Objekt muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Es gibt keinerlei Rückgriffsrechte gegenüber der IMMOFINANZ. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht der Bank ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, welche diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen kann. Das Sicherheitenpaket kann folgende Besicherungen umfassen:

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

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Gesellschaft und Objekt) vereinbart und sind vom Projektvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig. Weitere Angaben hinsichtlich gegebener Sicherheiten enthält auch Kapitel 7.3.2.

## 7.2.3 Nettogewinne und -verluste

Gemäß IFRS 7.20 (a) ist die Angabe der Nettogewinne und -verluste für jede der in IAS 39.9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten erforderlich. Für die IMMOFINANZ setzen sich diese wie folgt zusammen:

Werte in TEUR							30. April 2013
		Fair Value Bewertung	Wertberichtigung	Wertaufholung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS	Fair Value erfolgsneutral	-8.700,5	0,0	0,0	11,4	0,0	-8.689,1
	Davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	11,4	0,0	11,4
	Davon im EK erfasst	-8.700,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-8.700,5
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-19.574,2	0,0	0,0	0,0	-585,3	-20.159,5
	Davon Fair Value Option	-19.778,8	0,0	0,0	0,0	-585,3	-20.364,1
	Davon HFT	204,6	0,0	0,0	0,0	0,0	204,6
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-28.080,7	3.843,2	0,0	0,0	-24.237,5
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-28.627,4	0,0	0,0	0,0	-2.526,5	-31.153,9
	Davon Fair Value Option	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Davon HFT	-28.627,4	0,0	0,0	0,0	-2.526,5	-31.153,9
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	0,0	7.620,6	0,0	7.620,6

Werte in TEUR							30. April 2012
		Fair Value Bewertung	Wertberichtigung	Wertaufholung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS	Fair Value erfolgsneutral	1.938,4	0,0	0,0	0,0	-88,9	1.849,5
	Davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	0,0	-88,9	-88,9
	Davon im EK erfasst	1.938,4	0,0	0,0	0,0	0,0	1.938,4
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	15.997,0	0,0	0,0	0,0	-2.608,7	13.388,3
	Davon Fair Value Option	16.465,6	0,0	0,0	0,0	-2.590,9	13.874,7
	Davon HFT	-468,6	0,0	0,0	0,0	-17,8	-486,4
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-59.456,2	18.206,8	0,0	0,0	-41.249,4
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	-85.191,2	0,0	0,0	0,0	-1.149,8	-86.341,0
	Davon Fair Value Option	-11.862,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-11.862,1
	Davon HFT	-73.329,1	0,0	0,0	0,0	-1.149,8	-74.479,0
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	0,0	504,3	0,0	504,3

AFS: available for sale

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

HFT: held for trading

L&R: loans and receivables

HTM: held to maturity

FLAC: financial liabilities measured at amortised cost

FLHFT: financial liabilities held for trading

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

Eine Realisierung von im Eigenkapital gezeigten Bewertungseffekten über die Gewinn- und Verlustrechnung im Zuge des Abgangs (Recycling) von Finanzinstrumenten der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ (AFS) gab es weder im Wirtschaftsjahr 2012/13 noch im Vorjahr.

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

Zu Information hinsichtlich Zinsaufwand und Zinsertrag siehe Kapitel 4.8.

## 7.2.4 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Im Folgenden werden jene Finanzinstrumente, die in der Bilanz zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, analysiert. Für diese Zwecke wurde eine hierarchische Einstufung vorgenommen, die der Erheblichkeit der in die Bewertung einfließenden Faktoren Rechnung trägt. Diese umfasst drei Stufen:

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

Werte in TEUR				30. April 2013
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	33.396,3	33.396,3
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	23.628,6	23.628,6
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	132.507,2	132.507,2
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	4.655,3	0,0	4.655,3
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	109.710,6	0,0	109.710,6

Werte in TEUR				30. April 2012
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	42.096,8	42.096,8
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	26.756,3	26.756,3
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	0,0	151.430,2	151.430,2
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	6.447,6	0,0	6.447,6
<b>Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	81.765,5	0,0	81.765,5

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

Werte in TEUR	2012/13	2011/12
<b>Stand 1. Mai</b>	<b>220.283,3</b>	<b>209.013,6</b>
In der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt	-19.778,8	16.465,6
Im Eigenkapital berücksichtigt	-8.700,5	1.938,4
Abgänge	-2.271,9	-7.134,3
<b>Stand 30. April</b>	<b>189.532,1</b>	<b>220.283,3</b>

## 7.3 Finanzielles Risikomanagement

### 7.3.1 Allgemeines

IFRS 7.31 verlangt Angaben, die es dem Bilanzleser ermöglichen, Art und Umfang der aus Finanzinstrumenten resultierenden Risiken, denen das Unternehmen zum Abschlussstichtag ausgesetzt ist, zu beurteilen.

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

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der IMMOFINANZ Group auf allen Ebenen wahrgenommen und vom Vorstand verantwortet, der in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich hat die IMMOFINANZ Group zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) weiter ausgebaut. 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. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

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

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

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung von Währungs- und Zinsänderungsrisiken aus dem operativen Geschäft sowie Risiken aus Geldanlagen und Finanzierungsrisiken eingesetzt (siehe Kapitel 7.3.5.2).

### 7.3.2 Ausfall-/Kreditrisiko

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.B9 sind die nach IAS 32.42 ff. saldierten Beträge sowie die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36(b)).

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

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Developern zusammen. Aufgrund

dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. So sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Asset Management laufend überprüft.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist gering. Von den Mietern wird in der Regel eine liquiditätsnahe Sicherheit (bei Wohnimmobilien: 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 guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenausfallrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Im Geschäftsjahr 2012/13 bzw. in den Vorjahren haben die IMMOFINANZ und deren Tochtergesellschaften Patronatserklärungen für Dritte mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 99,7 Mio. (2011/12: EUR 59,5 Mio.) abgeschlossen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wird aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt.

### 7.3.3 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.

### 7.3.4 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.

Hinsichtlich der Fälligkeitsstrukturen der Verbindlichkeiten siehe Kapitel 5.14 und 5.15.

### 7.3.5 Marktrisiko und immobiliespezifische 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.

Immobiliespezifische 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 immobiliespezifische 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.

Das Marktrisiko kann man in drei Arten unterteilen: Währungsrisiko, Zins(änderungs)risiko und sonstige Preisrisiken.

### 7.3.5.1 Fremdwährungsrisiko

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

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierter Unternehmen (im Folgenden gemeinsam als ausländische Geschäftsbetriebe bezeichnet) nach dem Konzept der funktionalen Währung in der Ausprägung der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Das Eigenkapital des ausländischen Geschäftsbetriebs sowie allfällige Beteiligungsbuchwerte ausländischer Geschäftsbetriebe in Fremdwährung werden mit dem historischen Kurs zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung umgerechnet. Ausschüttungen in Fremdwährung werden anlässlich ihrer Eliminierung im Rahmen der Konsolidierung mit dem durchschnittlichen Devisenmittelkurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Erwirtschaftete (historische) Konzerneigenkapitalbestandteile ausländischer Geschäftsbetriebe werden mit dem historischen Mittelkurs umgerechnet. Differenzen, die sich aus der beschriebenen Verwendung unterschiedlicher Umrechnungskurse für die einzelnen Abschlussbestandteile bzw. von Periode zu Periode ergeben, werden als Veränderung des Ausgleichspostens aus der Währungsumrechnung in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

#### **Auswirkung auf Bewertungsergebnisse**

Immobiliegutachten werden im Regelfall auf Basis von Eurowerten erstellt. Veränderungen der Wechselkurse beeinflussen das Ergebnis der Neubewertung der Immobilien erfolgswirksam.

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

Gegenüber dem Euro gesunkene Kurse der Fremdwährungen führen durch die Umrechnung der Zeitwerte des Immobilienvermögens zu niedrigeren Eurowerten als im Vorjahresgutachten. Steht ihnen der unveränderte Gutachtenswert in Euro gegenüber, ergibt sich durch Rückrechnung in die funktionale Währung (Lokalwährung) – bedingt durch den gesunkenen Kurs – eine währungsbedingte Aufwertung. Bei gestiegenen Gutachtenswerten erhöht dieser Wechselkurseffekt die Aufwertung der Immobilie, bei gesunkenen Gutachtenswerten verringert er die Abwertung.

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie das währungsbedingte und währungsbereinigte Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens durch die Änderung der Stichtagskurse der Lokalwährungen zum 30. April 2013 um +/- 2,00% bzw. +/- 5,00% beeinflusst wird. Dabei wurden die im Kapitel 2.1.11 dargestellten Wechselkurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Zinssätze, konstant bleiben.

#### Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2013

Werte in TEUR	2012/13	2%	-2%	5%	-5%
Österreich	25.540,0	25.540,0	25.540,0	25.540,0	25.540,0
Deutschland	-5.811,1	-5.811,1	-5.811,1	-5.811,1	-5.811,1
BUWOG	110.608,3	110.608,3	110.608,3	110.608,3	110.608,3
Polen	-11.963,2	-31.031,4	7.883,2	-58.271,6	39.219,6
Tschechien	5.922,0	-5.847,3	18.171,8	-22.660,7	37.513,5
Slowakei	-18.622,5	-18.622,5	-18.622,5	-18.622,5	-18.622,5
Ungarn	1.464,8	-9.064,9	12.424,3	-24.107,4	29.728,8
Rumänien	-46.450,0	-64.670,8	-27.485,5	-90.700,5	2.458,5
Russland	155.244,8	120.099,1	191.825,1	69.890,8	249.583,4
Sonstige	-19.565,6	-25.978,5	-12.891,0	-35.139,7	-2.352,1
<b>Gesamt</b>	<b>196.367,5</b>	<b>95.220,9</b>	<b>301.642,6</b>	<b>-49.274,4</b>	<b>467.866,4</b>

#### Auswirkung auf die Vermögenslage

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

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

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

Um das Währungsrisiko in Bezug auf Mieteinnahmen zu beschränken, wird in jenen Ländern, in denen die funktionale Währung nicht dem Euro entspricht, die Zahlung der Mieten überwiegend in Euro (in Russland zum Teil in US-Dollar) vereinbart bzw. werden die Mietzahlungen an die Euroumrechnungskurse zu bestimmten Zeitpunkten gekoppelt.

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, die die IMMOFINANZ Group zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als selbstständige Geschäfte und nicht als Sicherungsgeschäfte bilanziert. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.85–IAS 39.102 wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind.

Die Bewertung erfolgt mit dem aktuellen Marktwert. Derivate mit einem positiven Marktwert sind in der Bilanzposition „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ enthalten (siehe Kapitel 5.7). Derivate, die einen negativen Marktwert ausweisen, sind unter den „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ in der Bilanz ausgewiesen (siehe Kapitel 5.15). Änderungen der Marktwerte werden ertrags- bzw. aufwandswirksam im Finanzergebnis dargestellt.

Darüber hinaus werden derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von künftigen Zahlungen in einer Fremdwährung eingesetzt.

Eine Auflistung der Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente ist im Kapitel 7.3.5.2 ersichtlich.

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

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012
EUR	513.355,4	409.984,5
USD	120.705,3	10.460,6
CHF	2.104,7	21.476,9
HUF	9.035,8	9.906,4
PLN	41.306,7	28.960,1
CZK	14.884,5	14.359,1
RON	13.628,6	25.808,4
RUB	19.212,9	33.454,2
Sonstige	4.221,0	4.753,0
<b>Summe</b>	<b>738.454,9</b>	<b>559.163,2</b>

### 7.3.5.2 Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken der verschiedenen Immobilieneilmärkte 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. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.85–IAS 39.102 wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Hinsichtlich der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 7.3.5.1 verwiesen.

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

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012
Fix verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	1.472.459,8	1.739.170,1
Variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	3.945.151,9	3.635.470,7
<b>Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>5.417.611,7</b>	<b>5.374.640,8</b>

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

	Typ	Referenzwert 30. April 2013 in TEUR	Marktwert inkl. Zinsen in TEUR	Fälligkeit
Zinssatz 0,5% bis 3%	Zins-SWAP	198.751,2	-4.557,5	GJ 2015
	Zins-SWAP	200.783,7	-7.231,5	GJ 2016
	Zins-SWAP	228.158,8	-11.702,0	GJ 2017
	Zins-SWAP	339.754,0	-12.630,9	GJ 2018
	Zins-SWAP	207.489,2	-15.080,1	GJ 2019
	Zins-SWAP	5.096,8	-60,6	GJ 2022
	Zins-SWAP	13.500,0	-1.624,6	GJ 2031
	Zins-SWAP	24.780,3	-1.892,5	GJ 2020
	Zins-SWAP	17.367,4	-221,1	Q4 2014
	Zins-SWAP	11.548,7	-390,7	GJ 2023
	Zins-SWAP	107.300,0	-10.160,5	GJ 2037
	Zins-SWAP	8.339,0	-1.276,0	GJ 2040
	Collar	211.149,4	-5.639,9	GJ 2017
	Collar	182.000,0	-995,8	Q1 2014 <sup>2</sup>
CAP	23.400,0	4,5	GJ 2015	
<b>Anzahl Derivate 89</b>		<b>1.779.418,5</b>	<b>-73.459,2</b>	
Zinssatz 3% bis 4,5%	Zins-SWAP	10.234,5	-485,4	GJ 2015
	Zins-SWAP	26.391,0	-2.269,4	GJ 2016
	Zins-SWAP	7.647,9	-751,5	GJ 2017
	Zins-SWAP	5.845,0	-126,8	Q3 2014
	Zins-SWAP	66.749,3	-992,1	Q2 2014
	Zins-SWAP	107.665,0	-15.434,2	GJ 2032
	Zins-SWAP	15.980,0	-2.465,3	GJ 2040
	CAP	9.918,8	0,0	Q2 2014
<b>Anzahl Derivate 18</b>		<b>250.431,5</b>	<b>-22.524,7</b>	
Zinssatz größer 4,5%	Zins-SWAP	63.885,4	-11.018,1	GJ 2018
	Zins-SWAP	27.537,4	-5.536,1	GJ 2019
	Zins-SWAP	55.897,5	-614,6	Q1 2014
<b>Anzahl Derivate 11</b>		<b>147.320,3</b>	<b>-17.168,8</b>	
Verkauf	Cross Currency SWAP USD/ILS	-9.125,3	1.550,9	GJ 2015
	Cross Currency SWAP EUR/ILS	-50.103,8	7.257,3	GJ 2015
<b>Anzahl Derivate 4</b>		<b>-59.229,1</b>	<b>8.808,2</b>	
Kauf	Cross Currency SWAP USD/ILS	9.125,3	-782,6	GJ 2015
	Cross Currency SWAP EUR/ILS	50.103,8	-3.375,5	GJ 2015
<b>Anzahl Derivate 5</b>		<b>59.229,1</b>	<b>-4.158,1</b>	
<b>Summe Derivate 127</b>		<b>2.177.170,3</b>	<b>-108.502,6<sup>1</sup></b>	

<sup>1</sup> Zum Bilanzstichtag weisen 119 Wertpapiere in Summe einen negativen Wert von EUR -117,3 Mio. und acht Wertpapiere einen positiven Marktwert von EUR 8,8 Mio. aus.

<sup>2</sup> Q1 2014 entspricht dem 1. Quartal des Geschäftsjahres 2013/14.

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

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

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Immobilienbewertung. Im Rahmen des Discounted-Cash-flow-Verfahrens (DCF), welches für die Immobilienbewertung verwendet wird, erfolgt die Ermittlung des Barwerts der zukünftigen Cashflows aus der Immobilie durch Diskontierung mit dem aktuellen Marktzins der Immobilie. Dieser bestimmt sich in der Regel durch einen risikolosen Basiszins und einer Risikoprämie, die sich nach Immobilienkategorie und -teilmarkt bestimmt. Steigende Zinsen würden zu einem Anstieg des risikolosen Basiszinses und somit zu einem höheren Diskontfaktor führen. Dies bedingt eine Reduktion des Barwerts der Immobilien-Cashflows und damit des Fair Values der Immobilie.

Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen, andere Ergebnisteile sowie ggf. auf das Eigenkapital dar. Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2012/13 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR: 0,207%, 3-Monats-LIBOR USD: 0,273%) wurde für das Geschäftsjahr 2012/13, wie auch schon für das Vorjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivitätsanalyse 2012/13		Zinsszenarien	
Werte in TEUR	2012/13	0,50%	1,00%
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	258.569,1	269.340,6	281.272,1

  

Sensitivitätsanalyse 2011/12		Zinsszenarien	
Werte in TEUR	2011/12	0,50%	1,00%
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	249.712,1	260.090,8	269.233,8

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 5.14 verwiesen.

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

### 7.3.5.3 Sonstige Preisrisiken

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

Nähere Erläuterungen zur Drohverlustrückstellung finden sich im Kapitel 4.7.3.

### 7.3.6 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 7.4.1 bzw. im Lagebericht 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.

### 7.3.7 Kapitalmanagement

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

Werte in TEUR	30. April 2013	30. April 2012
Eigenkapital	5.327.066,9	5.517.535,9
Fremdkapital	7.253.637,4	6.814.282,0
<b>Kapitalstruktur</b>	<b>73,4%</b>	<b>81,0%</b>

Die Gesellschaft unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden keine Änderungen im Kapitalmanagement-Ansatz der IMMOFINANZ Group statt.

### 7.3.8 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 Gesamtmieterlösen 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, der 16,8% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios beträgt.

### 7.3.9 Immobilienbewertungsrisiko

Die IMMOFINANZ Group wendet branchenüblich das Modell des beizulegenden Zeitwerts (Verkehrswert) gemäß IAS 40 an. Bei dieser Methode werden Immobilien zum Verkehrswert bilanziert. Die Immobilien der IMMOFINANZ Group werden halbjährlich durch externe Gutachter bewertet. Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten Zahlen weisen eine große Abhängigkeit von der Berechnungsmethodik und der der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen auf. Deswegen kann es bei einer Veränderung von den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen zu großen Wertschwankungen kommen. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung oder zukünftige Investitionskosten eines Objekts ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den Ertrag bzw. den Verkehrswert des Objekts. Es ist also zu betonen, dass die errechneten Verkehrswerte mit den angenommenen Werten und dem gewählten Berechnungsmodell in einem direkten Zusammenhang stehen. Bereits kleine Änderungen aufgrund von konjunkturellen bzw. immobilien-spezifischen Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ Group wesentlich beeinflussen.

Änderung des Zinssatzes <sup>1</sup>	Änderung der Mieterlöse				
	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	0,9%	3,8%	6,6%	9,4%	12,3%
-0,25%	-2,3%	0,4%	3,2%	5,9%	8,7%
0,00%	-5,3%	-2,7%	0,0%	2,7%	5,3%
+0,25%	-8,1%	-5,5%	-3,0%	-0,4%	2,2%
+0,50%	-10,8%	-8,3%	-5,5%	-3,2%	-0,7%

<sup>1</sup> Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Die Tabelle zeigt die prozentuelle Änderung des Werts des Immobilienvermögens in Abhängigkeit zu den Mieterlösen und Zinssätzen. Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Bestandsimmobilien. Der Buchwert des Immo-

bilienvermögens zum 30. April 2013 beträgt EUR 9.297,4 Mio., der Buchwert der Top-30-Bestandsimmobilien zum 30. April 2013 beträgt EUR 3.498,9 Mio. bzw. 37,63% des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Bestandsimmobilien bewegen sich die Zinssätze (Kapitalisierungs- bzw. Diskontierungszinssatz), welche von den Gutachtern im Zuge der Immobilienbewertung zum 30. April 2013 angesetzt wurden, in einer Spanne zwischen 4,4% und 12,0%. Am höchsten sind dabei die Zinssätze in Russland mit einer Spanne zwischen 10,8% und 12,0% und am niedrigsten in Österreich mit einer Spanne zwischen 4,4% und 7,3%.

## 7.4 Finanzielle Verpflichtungen

### 7.4.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

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

In diesem Kapitel wird der Status jener Verfahren dargestellt, die aufgrund von Klagen von (ehemaligen) Aktionären geführt werden bzw. die im Zusammenhang mit dem 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 (kurz: IFAG) und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund von Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten u.a. vor, dass die aufgrund öffentlicher Angebote erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und 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
<b>Gesamt</b>	<b>818</b>	<b>251</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.

Streitverkündigungen 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>

### Gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta AG

Die Aviso Zeta AG ist per Ende April 2013 in insgesamt 2.089 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 320,9 Mio. beklagte Partei. Diesen Verfahren liegen unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. In 1.166 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 292,8 Mio. wird der Kauf von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien verhandelt. Davon wurden bereits 197 Verfahren beendet. In den meisten Fällen (143 Verfahren) wurde ewiges Ruhen gegen Kostenaufhebung vereinbart. In weiteren 17 Fällen wurde die Klage unter Anspruchsverzicht zurückgezogen und in 31 Verfahren die Klage abgewiesen. Lediglich drei Verfahren wurden aus Sicht der Aviso Zeta AG verloren. Die Aviso Zeta AG ist in weiteren 921 Verfahren (Streitwert EUR 18,5 Mio.) geklagt worden, in denen es um die Vermittlung von Wertpapieren geht (insbesondere um Produkte von Lehmann Brothers mit der Bezeichnung „Dragon FX Garant“). Davon sind bereits 797 Verfahren beendet. Hiervon wurden in Summe 790 Verfahren positiv beendet (Klagsrückziehung, Klagsabweisung oder ewiges Ruhen), lediglich in zwei Verfahren wurde der Klage stattgegeben, außerdem wurden fünf Vergleiche abgeschlossen. In mittlerweile gefestigter Rechtsprechung hat der Oberste Gerichtshof die Argumente der Kläger, wonach eine Prospekthaftung bestehe und die Vermittlungstätigkeit des AWD (nunmehr: Swiss Life Select Österreich GmbH) der

Aviso Zeta AG zuzurechnen wäre, zurückgewiesen, wodurch ein Großteil dieser Verfahren für die Aviso Zeta AG positiv beendet werden konnte. Einige wenige Verfahren wurden bis zur Entscheidung des EuGH zur Frage der korrekten Prospektveröffentlichung unterbrochen.

In weiteren insgesamt 520 Verfahren wurde der Aviso Zeta AG der Streit verkündet. In einem Großteil dieser Verfahren, die sich mit dem Thema Kauf von IMMOFINANZ/IMMOEAST-Aktien befassen (Streitwert von EUR 27,6 Mio.), konkret handelt es sich um 506 Verfahren, ist die Aviso Zeta AG dem Streit beigetreten. Davon konnten 62 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 3,1 Mio. beendet werden. Bislang sind keine Regressansprüche gegen die Aviso Zeta AG geltend gemacht worden.

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

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

### Passivverfahren Aviso Zeta AG

AVISO ZETA AG	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR	Davon beendet	Streitwert in MEUR
Beklagte	2.089	320,9		
Davon: IMMOFINANZ/IMMOEAST	1.166	292,8	197	15,9
Dragon FX Garant	921	18,5	797	15,8
Nebenintervenientin	520	28,2		
IMMOFINANZ/IMMOEAST	506	27,6	62	3,1

### 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. 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 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.

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten betreffend der Grundeigentumsverhältnisse auftreten.

Hinsichtlich der vorhandenen Haftungen seitens der IMMOFINANZ wird auf das Kapitel 7.3.2 verwiesen.

## 7.4.2 Offene Baukosten

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

	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	2	3.319,7	0,6%	230,0	885	4.270,0
Deutschland	4	128.057,5	24,2%	214.064,0	87.803	381.220,7
BUWOG	22	105.222,8	19,9%	68.585,5	67.505	208.154,7
Polen	6	42.707,9	8,1%	133.054,1	75.571	214.641,6
Tschechien	5	47.884,8	9,0%	44.317,3	38.010	111.327,5
Ungarn	1	28,5	0,0%	0,0	29	28,5
Rumänien	11	38.381,8	7,3%	4.239,1	74.280	44.912,0
Russland	1	159.970,0	30,2%	105.070,4	56.000	275.391,2
Sonstige	2	3.545,8	0,7%	0,0	4.800	3.675,0
<b>Summe</b>	<b>54</b>	<b>529.118,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>569.560,4</b>	<b>404.883</b>	<b>1.243.621,2</b>

## 7.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 27. Mai 2013 unterzeichnete die IMMOFINANZ Group den Vertrag über den Verkauf des polnischen *Silesia City Center* (Kattowitz), welches von einem internationalen Investorenkonsortium unter Führung der Allianz erworben wird. Der Kaufpreis liegt mit EUR 410,0 Mio. über dem Buchwert. Die Transaktion steht noch unter aufschiebenden Bedingungen, so ist etwa die Zustimmung der polnischen Wettbewerbsbehörde erforderlich. Mit einem Closing ist im September 2013 zu rechnen.

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

Im Geschäftsjahr 2012/13 wurde die lokale Situation der Tochtergesellschaften in den Kernländern (RO, PL, CZ und HU) hinsichtlich ihrer funktionalen Währung neu analysiert. Bisher wurden die Tochtergesellschaften als vom Konzern unabhängige und selbstständig agierende Gesellschaften betrachtet, in denen die Währung des primären (volks-) wirtschaftlichen Umfelds ihrer Landeswährung entsprach. Gemäß den Vorgaben des IAS 21 wurde daher als funktionale Währung dieser Gesellschaften jeweils die Landeswährung festgelegt. Die aktuelle Analyse zeigte jedoch die merkbar verstärkte Abhängigkeit der Tochtergesellschaften vom Konzern, insbesondere durch die ab dem GJ 2012/13 erfolgte Restrukturierungsmaßnahme der Eigenkapitalanierung. Zusätzlich wird der Euro verstärkt als die überwiegende

Transaktionswährung der meisten Geschäftsvorfälle verwendet (Umstellung der Cash-Bestände/Mietvorschreibungen/Lieferanten etc. auf Euro).

Aufgrund dieser Überlegungen wird es gemäß den Vorgaben des IAS 21.13 (Änderung der Umstände) vom Vorstand als erforderlich angesehen, auf den Euro als funktionale Währung umzustellen. Die Umstellung wird prospektiv mit Stichtag 1. Mai 2013 erfolgen (IAS 21.35).

## 7.6 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Rudolf Fries und Mag. Vitus Eckert sind Gesellschafter der Rechtsanwaltskanzlei Eckert Fries Prokopp Rechtsanwälte GmbH, Baden bei Wien. Die Rechtsanwaltskanzlei hat für Rechtsberatung von Gesellschaften der IMMOFINANZ Group im Geschäftsjahr 2012/13 in Summe EUR 53.130,70 verrechnet. Die mit der Kanzlei vereinbarten Honorarkonditionen, insbesondere Stundensätze, sind marktüblich.

Von einer Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ Group (BUWOG-Facility Management GmbH) werden Immobilien der ARSENAL Immobilien Development GmbH verwaltet. Das Aufsichtsratsmitglied Dr. Rudolf Fries ist Geschäftsführer dieser Gesellschaft und die Dr. Rudolf FRIES Familienprivatstiftung ist (mittelbare) Gesellschafterin dieser Gesellschaft. Für die Immobilienverwaltung ist ein marktübliches Entgelt vereinbart. Im Geschäftsjahr 2012/13 ist insgesamt für die Immobilienverwaltung ein Entgelt von EUR 316.474,74 angefallen.

Ein Vorstandsmitglied hat vor dem Zeitpunkt der Vorstandsbestellung eine Wohnung der BUWOG zu marktüblichen Konditionen gemietet. Das Mietverhältnis besteht weiterhin.

Im Geschäftsjahr 2011/12 hatte ein Familienangehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds eine Wohnung von der IMMOFINANZ-Tochter BUWOG zu marktüblichen Konditionen gekauft.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Mitglied des Vorstands dieser Gesellschaft. Die Summe der im Geschäftsjahr 2012/13 geleisteten Beiträge ist im Anhang zum Konzernabschluss ersichtlich.

Transaktionen zwischen den in den Konzerngesellschaften einbezogenen vollkonsolidierten Tochtergesellschaften werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und nicht näher erläutert.

## 7.6.1 Assoziierte und quotenkonsolidierte Unternehmen

<b>Beziehungen mit quotenkonsolidierten Gesellschaften</b>		
<b>Werte in TEUR</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Forderungen	65.600,3	98.938,8
Verbindlichkeiten	42.966,3	54.847,1
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Sonstige Erträge	130,9	183,9
Sonstige Aufwendungen	0,0	-2,3
Zinserträge	2.469,0	34.226,1
Zinsaufwendungen	-21,4	-11.170,0
<b>Beziehungen mit assoziierten Gesellschaften</b>		
<b>Werte in TEUR</b>	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Forderungen	74.624,6	74.329,8
Verbindlichkeiten	867,2	3.889,4
	<b>30. April 2013</b>	<b>30. April 2012</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.910,6	-11.861,9
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	255,6	146,7

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

Die Finanzierungen für quotenkonsolidierte Gesellschaften (Joint-Venture-Gesellschaften) werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Partnern oft in einem zu der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt. Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegen die Joint-Venture-Gesellschaften, die aus diesen Transaktionen entstehen, werden in den Tabellen zu den Forderungen (siehe Kapitel 5.6) und Verbindlichkeiten (siehe Kapitel 5.15) angeführt.

## 7.6.2 Organe

Die Organe der IMMOFINANZ sind:

### Vorstand

**Dr. Eduard Zehetner** – Vorsitzender

**Mag. Birgit Noggler** – Mitglied

**Mag. Daniel Riedl FRICS** – Mitglied

**Mag. Dr. Manfred Wiltschnigg MRISC** – Mitglied (bis März 2013)

### Aufsichtsrat

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

**Dr. Michael Knap** – Stellvertreter des Vorsitzenden

**Mag. Vitus Eckert** – Mitglied

**Dr. Rudolf Fries** – Mitglied

**Dr. Guido Schmidt-Chiari** – Mitglied (bis Oktober 2012)

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

**Mag. Christian Böhm** – Mitglied

**Mag. Klaus Hübner** – Mitglied

### Vorstandsbezüge

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.

### Incentive-Programm für die Vorstände der ehem. IMMOEAST und IMMOFINANZ AG

Im Laufe des Jahres 2009 hat die IMMOFINANZ AG 269 Stück Wandelanleihe 2014 (WA 2014) und 480 Stück Wandelanleihe 2017 (WA 2017) im Gesamtnennbetrag von EUR 74,9 Mio. zu einem Abschlag vom Nominale zurückgekauft. 82 Stück der zurückgekauften WA 2014 sowie 88 Stück der zurückgekauften WA 2017 wurden im Rahmen eines geplanten langfristigen Incentive-Programms an die Mitglieder des Vorstands der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG veräußert. Zur Finanzierung des Ankaufs der Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen des geplanten langfristigen Incentive-Programms den Mitgliedern des Vorstands Darlehen i.H.v. rund EUR 1,0 Mio. pro Vorstandsmitglied zu fremdüblichen Konditionen (3-Monats-EURIBOR + 1,50%) gewährt und die Rückzahlungsansprüche der IMMOFINANZ AG aus den gewährten Darlehen mit den veräußerten Wandelschuldverschreibungen besichert. Die Darlehen wurden im Geschäftsjahr 2011/12 getilgt.

### Aufsichtsratsvergütungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr 2012/13 eine Vergütung von insgesamt EUR 300.300,-. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Die Beschlussfassung über die Vergütung für das Geschäftsjahr 2012/13 erfolgt daher in der 20. ordentlichen Hauptversammlung am 2. Oktober 2013. Die Verteilung der Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2012/13 erfolgte mit einer fixen Vergütung als Basis, welche EUR 25.000,- zuzüglich EUR 3.588,57 für die Tätigkeit in einem Ausschuss beträgt, berechnet. Die Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats betrug das Zweifache, jene für den stellvertretenden Vorsitzenden das Eineinhalbfache eines einfachen Aufsichtsratsmitglieds.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats bezogen folgende Vergütungen:

Werte in TEUR	30. April 2013		30. April 2012	
	IMMOFINANZ	Sonstige	IMMOFINANZ	Sonstige
Mag. Klaus Hübner	28,6	-	22,0	5,0
Dr. Michael Knap	53,6	5,0	41,3	7,0
Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler	71,5	-	66,0	-
Mag. Vitus Eckert	28,6	-	33,0	-
Dr. Rudolf Fries	32,2	-	33,0	-
Dr. Guido Schmidt-Chiari	28,6	-	33,0	-
Mag. Christian Böhm	28,6	-	17,6	-
Nick J. M. van Ommen, MBA	28,6	10,0	27,5	4,0
Mag. Georg Bauthen	-	-	-	2,0
Mag. Christian Weimann	-	-	-	2,0
<b>Gesamt</b>	<b>300,3</b>	<b>15,0</b>	<b>273,4</b>	<b>20,0</b>

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden 67.510.428 Stück Aktien (2011/12: 65.702.992 Stück) gehalten.

## 7.7 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 498,1 (2011/12: TEUR 507,9) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 1,7 (2012/12: TEUR 630,5) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 160,1 (2011/12: TEUR 612,0) auf Steuerberatung und mit TEUR 0,0 (2011/12: TEUR 55,2) auf sonstige Leistungen.

## 7.8 Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 2. August 2013 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

# Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	40,79	EUR	100,00%	1. Jänner 2005	V
ABLO Property s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	3. Dezember 2004	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	1. Mai 2008	V
Adama Holding Public Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Adama Luxemburg S.A.	LU	Luxemburg	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Adama Management SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Adama Ukraine Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	98,40%	9. November 2011	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	7.267.283,00	EUR	100,00%	22. Jänner 1998	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co Kaiserstraße 57–59 KG	AT	Wien	1,00	EUR	100,00%	30. April 2000	V
Agroprodaja d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	500,00	EUR	100,00%	22. November 2007	V
Ahava Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	98,40%	9. November 2011	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
Airport Property Development a.s.	CZ	Prag	1.000.000,00	CZK	100,00%	29. Juni 2005	V
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
Aloli Management Services Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	0,00	UAH	49,30%	9. November 2011	Q
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	8,76	EUR	100,00%	30. September 2006	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimcligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	50,00	TRY	64,89%	16. August 2007	Q
Appartement im Park ErrichtungsgmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Aragonit s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	1. Juli 2006	V
Arbor Corporation s.r.l.	RO	Bukarest	13,50	RON	90,00%	29. Jänner 2007	V
ARE 3 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	31. Jänner 2005	V
ARE 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	7. Dezember 2004	V
ARE 5 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
ARE 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	15. Juni 2005	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	11.411.000,00	RON	100,00%	18. Juli 2007	V
ARO Eferding Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. Juni 2008	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2007	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	7.267.283,00	EUR	100,00%	1. Jänner 2005	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	31.000.000,00	HUF	100,00%	1. August 2002	V
Artemis Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
Atlantis Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	51,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
ATLAS 2001 CR s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	20. April 2004	V
Atom Centrum a.s.	CZ	Prag	1.000.000,00	CZK	100,00%	20. Jänner 2005	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	6.000.000,00	HUF	100,00%	31. Oktober 2007	V
Aviso Delta GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	15. Oktober 2010	V
Aviso Zeta AG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
BA Energetika s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Banniz Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	21. Februar 2012	V
Barby Holding Sàrl	LU	Luxemburg	12,50	EUR	100,00%	11. Dezember 2007	V
Baron Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	1. Februar 2012	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	2. März 2005	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Mai 1997	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Mai 1997	V
BB C – Building A, k.s.	CZ	Prag	20,00	CZK	100,00%	13. Dezember 2006	V
BB C – Building B, k.s.	CZ	Prag	20,00	CZK	100,00%	13. Dezember 2006	V
BB C – Building Gamma a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	20. Juli 2007	V
Berga Investment Limited	CY	Nicosia	10,00	EUR	100,00%	24. Juli 2007	V
Bermendoca Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	5.848.849,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Best Construction LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
Beta real d.o.o.	SI	Laibach	8,76	EUR	100,00%	30. September 2006	V
BEWO International Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	14. November 2006	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	1. Juli 2008	V
Blitz-12575 GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	30. April 2013	V
Blitz-12576 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	30. April 2013	V
Bloczek Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	18. Mai 2010	V
Blue Danube Holding Ltd.	MT	Valletta	1,50	EUR	100,00%	12. Dezember 2006	V
Boondock Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	24. Oktober 2008	V
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	12. Februar 2008	V
Braddock Holding Sàrl	LU	Luxemburg	12,50	EUR	100,00%	11. Dezember 2007	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	28. Februar 2007	V
Bubkas Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	8.068.929,00	RON	100,00%	22. März 2006	V
Bulgarian Circuses and Fun-Fair OOD	BG	Sofia	100,00	BGN	49,00%	12. November 2007	E
Bulreal EAD	BG	Sofia	500,00	BGN	49,00%	12. November 2007	E
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	31. Mai 1997	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	500,00	BGN	100,00%	12. Dezember 2006	V
BUWOG – Berlin GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	24. März 2010	V
BUWOG – Breitenfurter Straße 239 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
BUWOG – Brunnenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. November 2012	V
BUWOG – Brunnenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. November 2012	V
BUWOG – Chausseestrae 88 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Chausseestrae 88 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Deutschland GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. Februar 2010	V
BUWOG – Facility Management GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	24. August 2009	V
BUWOG – Gerhard Bronner Straße GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. November 2011	V
BUWOG – Gervinusstrae GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	30. April 2013	V
BUWOG – Gervinusstrae Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	30. April 2013	V
BUWOG – Gombrichgasse GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. November 2011	V
BUWOG – Humboldt Palais GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	22. Mai 2012	V
BUWOG – Lindengasse 62 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	1. November 2012	V
BUWOG – Lindenstraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. November 2012	V
BUWOG – Lindenstraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. November 2012	V
BUWOG – Meermann GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2011	V
BUWOG – Palais/Scharnhorststraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	22. Mai 2012	V
BUWOG – Penzinger Straße 76 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
BUWOG – Projektholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	16. September 2011	V
BUWOG – PSD Holding GmbH	AT	Wien	73,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
BUWOG – Regattastraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Regattastraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Scharnhorststraße 26–27 GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Scharnhorststraße 26–27 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Scharnhorststraße 4 Townhouse GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Scharnhorststraße 4 Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	1. August 2012	V
BUWOG – Scharnhorststraße 4 Wohnbauten GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	90,00%	22. Mai 2012	V
BUWOG – Universumstraße GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	7. Oktober 2011	V
BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	AT	Wien	18.894.937,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
BUWOG CEE GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
BUWOG Immobilien Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	Wien	10,00	EUR	94,00%	12. Mai 2010	V
BUWOG Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	232,36	EUR	100,00%	8. September 2007	V
BUWON s.r.o.	SK	Bratislava	5,00	EUR	50,00%	1. August 2008	Q
C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	25. August 2010	E
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
C.E. Management GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
C.E.P.D. Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	31. August 2005	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	33,00%	25. August 2010	E
C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	33,00%	25. August 2010	E
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	33,00%	25. August 2010	E
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	1.403.000.000,00	HUF	74,96%	31. Dezember 2002	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	10. Februar 2006	V
Capricornus High-Deck GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	90,06%	30. April 2013	V
Capricornus High-Deck Residential GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	EUR	94,65%	30. April 2013	V
Caterata Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	50,00%	15. April 2008	Q
CBB-L Beta Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CBB-L Jota Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CBB-L Realitäten Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Center Invest Bcsaba Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	14. Juli 2009	V
Center Invest DEB Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	30. Juni 2008	V
Center Invest Gödöll Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	1. Juni 2010	V
Center Invest International Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	31. Jänner 2008	V
Center Invest Keszthely Kft.	HU	Budapest	6.000.000,00	HUF	100,00%	24. Februar 2010	V
Center Invest Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	2. Juni 2005	V
Center Invest Nkanizsa Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	9. Jänner 2009	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	172.042.584,00	HUF	100,00%	15. Jänner 2007	V
Centre Investments s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	28. Februar 2007	V
Centrum Opatov a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	22. September 2006	V
CEREP Poseidon A7 SAS	IT	Mestre	10,00	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
CEREP Poseidon A9 Srl	IT	Milan	10,00	EUR	50,00%	1. Mai 2005	Q
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	25. August 2010	Q
CGS Gamma Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	5. März 2010	V
CHB Immobilienholding GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	5,00	EUR	100,00%	9. November 2004	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
C-I-D RealEstate GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
City Box Amsterdam Zuid B.V.	NL	Amsterdam	1.000.000,00	EUR	95,01%	2. November 2007	V
City Box Eindhoven Centrum B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	30. November 2007	V
City Box Euroborg B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	95,01%	19. Dezember 2012	V
City Box Exploitatie I B.V.	NL	Amsterdam	78,75	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Exploitatie II B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Holding B.V.	NL	Amsterdam	45,38	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Local B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Properties B.V.	NL	Amsterdam	90,76	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Properties II B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	95,01%	19. Dezember 2012	V
City Box Rijswijk B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	2. November 2007	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2000	V
Confidential Business SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	25,00%	15. April 2008	Q
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CONSTANTIA Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Constari Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Contips Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	100,00%	24. Jänner 2008	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	300,00	RON	100,00%	25. Juli 2005	V
CPB Advisory GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB ALPHA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Anlagen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB BETA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Grundstück- und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Immobilien und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Investitionsgüter Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB KAPPA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Maschinen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Mobilien Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB OMIKRON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB PRIMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Dalerise Limited	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	23. April 2008	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	7. April 2008	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	21. November 2006	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	PL	Warschau	1.860.239,00	PLN	100,00%	5. Jänner 2007	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k.	PL	Warschau	1.861.085,00	PLN	100,00%	5. Jänner 2007	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	PL	Warschau	1.900.535,00	PLN	100,00%	5. Jänner 2007	V
Decima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	27. Mai 2010	V
Deutsche Lagerhaus Beteiligungs GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus Bönen GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Bremen I GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	31. März 2006	V
Deutsche Lagerhaus Dormagen GmbH u. Co KG	DE	Essen	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus dreiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus Düsseldorf GmbH u. Co KG	DE	Essen	100,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus einundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG	DE	Essen	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Freystadt GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus GmbH u. Co KG	DE	Mülheim a. d. Ruhr	24.030.000,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Deutsche Lagerhaus Groß-Gerau GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Hamburg I GmbH u. Co KG	DE	Essen	250,00	EUR	100,00%	15. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Hamm GmbH u. Co KG	DE	Essen	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Heusenstamm GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus International GmbH	DE	Essen	1.000.000,00	EUR	100,00%	31. März 2007	V
Deutsche Lagerhaus Kirchheim GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Lahr GmbH u. Co KG	DE	Mülheim a. d. Ruhr	50,00	EUR	100,00%	1. Februar 2007	V
Deutsche Lagerhaus Minden GmbH u. Co KG	DE	Essen	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Neuss GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula II GmbH & Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg I GmbH u. Co KG	DE	Essen	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg II GmbH & Co. KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Oberhausen GmbH u. Co KG	DE	Essen	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Poing GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Service GmbH	DE	Essen	25,00	EUR	100,00%	12. Juli 2007	V
Deutsche Lagerhaus Willich GmbH u. Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus zwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus zweiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Essen	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
DH Logistik Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	1. November 2005	V
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
Duist Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	6. Juni 2008	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
DUS Plaza GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	20. September 2007	V
Ebulliente Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
ECE Einkaufs-Centrum Kapfenberg Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	25. August 2010	Q
ECE Shoppingcenter Projektentwicklungs- und Management GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	50,00%	16. Februar 1999	Q
Efgad Europe B.V.	NL	Rotterdam	0,00	EUR	50,01%	9. November 2011	Q
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	11. April 2006	V
EHL Asset Management GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Czech Republic S.R.O.	CZ	Prag	0,00	CZK	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Hungary Fft.	HU	Budapest	0,00	HUF	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Poland Sp. z o.o.	PL	Katowice	0,00	PLN	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Romania S.R.L.	RO	Cluj	0,00	RON	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Slovakia S.R.O.	SK	Bratislava	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
ELCO Energy Sp. z o.o.	PL	Katowice	0,00	PLN	100,00%	24. Februar 2012	V
ELCO ICT Sp. z o.o.	PL	Katowice	50,00	PLN	100,00%	31. Dezember 2005	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	18. März 2008	V
Eos Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	50,00	TRY	64,89%	25. September 2007	Q
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. August 2006	V
Erste FMZ Rosental Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	80,00%	20. März 2013	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
ESG Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	17. September 2005	V
ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach	AT	Villach	5.087.098,00	EUR	99,98%	1. Oktober 2004	V
Etsu Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Euréal Lambda Vastgoed B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	94,90%	30. April 2013	V
EURL DU LOGISTIQUES NICE	FR	Paris	2.599.300,00	EUR	100,00%	16. September 2009	V
Euro Businesspark Kft.	HU	Budapest	372.970.000,00	HUF	100,00%	14. November 2005	V
Europa City Box B.V.	NL	Amsterdam	90,13	EUR	95,01%	30. April 2007	V
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	19. Februar 2007	V
Fawna Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	99,20%	15. September 2008	V
Final Management s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	8. April 2008	V
Flureca Trading Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	26. März 2010	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	3. Mai 2007	V
FMZ Gydinia Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	40,00%	22. Dezember 2010	E
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	30,00%	22. Dezember 2010	E
FMZ Rosental Betriebs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	80,00%	13. August 2004	V
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	45,00%	22. Dezember 2010	E
FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	DE	Nettetal	25,00	EUR	50,00%	19. September 2006	E
Freeze 1 Development s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	19. Februar 2008	V
Frescura Investments B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	6. August 2007	V
FUTUR-IMMOBILIEN GmbH	AT	Wien	73,00	EUR	100,00%	1. Mai 2003	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	28. Jänner 2012	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	1. Februar 2012	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
GAD Real Estate SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	50,10%	9. November 2011	Q
GAL Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	0,00	PLN	100,00%	26. Juli 2011	V
Gangaw Investments Limited	CY	Nicosia	1.708,60	EUR	100,00%	30. Oktober 2006	V
Geiselbergstraße 30–32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Mai 2004	V
Gena Drei Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Fünf Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Sechs Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Zwei Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Larnaca	1,00	EUR	100,00%	22. Juni 2007	V
Gila Investment SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	2,03	RON	100,00%	1. Jänner 2005	V
Globe 13 Kft.	HU	Budapest	50.000.000,00	HUF	100,00%	1. August 2002	V
Globe 3 Ingtatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	561.000.000,00	HUF	100,00%	13. Juli 2004	V
Gordon Invest Kft.	HU	Budapest	583.000.000,00	HUF	100,00%	6. August 2004	V
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	22. Februar 2007	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	20,00	HRK	100,00%	30. November 2006	V
Graviscalar Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	2. November 2007	V
Greenfield Logistikpark Schwerte GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	500,00	EUR	90,00%	12. Februar 2008	V
Greenfield Logistikpark Süd GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	500,00	EUR	100,00%	12. Februar 2008	V
Greenfield Logistikpark West GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	500,00	EUR	100,00%	3. Dezember 2007	V
Hadas Management SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	75,00%	9. November 2011	Q
Hadimköy Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	TR	Istanbul	50,00	TRY	64,89%	25. September 2007	Q
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	23. Juli 2008	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	75,00%	11. Mai 2005	V
HDC Investitii SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Hekuba S.à r.l.	LU	Luxemburg	31,00	EUR	64,89%	28. März 2007	Q
Heller Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	72,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
Heller Geriatrie GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	21. November 2011	V
HEPP III Luxembourg MBP SARL	LU	Luxemburg	1.000.000,00	EUR	50,00%	1. November 2006	Q
Herva Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	11. Februar 2008	V
HL Bauprojekt GesmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Mai 2001	V
HM 7 Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	5.087.098,00	EUR	100,00%	20. Mai 2005	V
I&I Real Estate Asset Management GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	2.183.000.000,00	HUF	100,00%	13. Juli 2005	V
ICS Ani Roada Gilei SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
ICS Noam Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
ICS Shay Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	18. Juni 2007	V
I-E Immoeast Real Estate GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	30. April 2004	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	27. Juli 2007	V
I-E-H Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	15. Februar 2005	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	18. September 2004	V
IM Sharon Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
IM TAL Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	50,00%	9. November 2011	Q

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	45,00	EUR	100,00%	18. Februar 2005	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	30. April 2005	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	70,00	EUR	100,00%	2. Dezember 2009	V
IMF Deutschland GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2004	V
IMF Holdings LLC	US	Wilmington	17.210.622,00	USD	73,33%	17. Juli 2002	V
IMF Investments 105 LP	US	Houston	5.000.000,00	USD	66,00%	8. Juni 2005	Q
IMF Investments 106 LP	US	Houston	0,00	USD	90,00%	29. September 2006	Q
IMF Investments 107 LP	US	Houston	0,00	USD	90,00%	22. Oktober 2007	Q
IMF Investments 111 LP	US	Houston	0,00	USD	90,00%	12. Juli 2011	Q
IMF Investments 205 LP	US	Houston	7.000.000,00	USD	66,00%	9. September 2005	Q
IMF Investments 307 LP	US	Houston	12,00	USD	90,00%	1. Mai 2008	Q
IMF Königskinder GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	1. September 2006	V
IMF Lagerhaus GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMF Solo Investments LLC	US	Wilmington	1,00	USD	100,00%	28. April 2010	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. März 2005	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	28. Dezember 2004	V
Immobilien Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. April 2005	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	28. Juni 2005	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	37,00	RON	100,00%	30. März 2006	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. August 2001	V
IMMOEAST Bulgarien 1 EOOD	BG	Sofia	5,00	BGN	100,00%	17. April 2006	V
Immoeast Cassiopeia Financing Holding Ltd.	CY	Nicosia	1.708,60	EUR	100,00%	31. Jänner 2005	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina III B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina IV B.V.	NL	Amsterdam	31,77	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina V B.V.	NL	Amsterdam	31,77	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST HRE Investment dwa Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. Dezember 2005	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Oktober 2009	V
IMMOEAST Irde IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	1. März 2007	V
IMMOEAST Netherlands II B.V.	NL	Amsterdam	93,75	EUR	100,00%	2. Juli 2007	V
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	6. September 2006	V
IMMOEAST Presto Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. März 2006	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Alpha Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Mai 2005	V
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt ANDROMACHE Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Annus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	11. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2006	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Juni 2005	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	17. Februar 2006	V
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	9. März 2006	V
Immoeast Projekt Centesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	9. März 2006	V
IMMOEAST Projekt Cherubino Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Chorebe Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Cimarosa Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	9. März 2006	V
IMMOEAST Projekt Curzio Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. Juli 2005	V
IMMOEAST Projekt Despina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Duodecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. Juli 2005	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	12. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	12. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	2. Juli 2005	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Investment jeden Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. Dezember 2005	V
IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	20. Dezember 2005	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	20. Dezember 2005	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	16. November 2005	V
IMMOEAST Projekt Marcellina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Masetto Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	11. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. Dezember 2004	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
Immoeast Projekt Nonagesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOEAST Projekt Nonus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Octavus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
Immoeast Projekt Octogesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	5. Jänner 2006	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Polyxene Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Quadragesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Roschana Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Sarastro Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Semos Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Sexagesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Sextus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Jänner 2006	V
IMMOEAST Projekt Tertius Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Titania Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Tredecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Vicesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. April 2006	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nicosia	38.541.316,15	EUR	100,00%	29. Oktober 2004	V
IMMOEAST Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,77	EUR	100,00%	21. Juli 2005	V
Immofinanz Advice GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	464.608.844,72	EUR	100,00%	13. September 1994	V
IMMOFINANZ Aleos Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Mai 2001	V
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	30. April 1994	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	726,73	EUR	100,00%	30. April 1996	V
Immofinanz Beta Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
IMMOFINANZ Demophon Immobilien- vermietungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	29. Juni 2005	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Oktober 2001	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH & Co OG	AT	Wien	1,00	EUR	100,00%	22. April 2005	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Finance BV	NL	Amsterdam	18,00	EUR	100,00%	30. April 2006	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	25,00	EUR	94,90%	20. Dezember 2006	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	25,00	EUR	94,90%	20. Dezember 2006	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOFINANZ Friesenquartier Management GmbH	DE	Köln	25,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Mai 2000	V
Immofinanz Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	20. Februar 2004	V
IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN Schweiz AG	CH	Luterbach	9.300.000,00	CHF	100,00%	25. Jänner 2005	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	2.180.185,00	EUR	100,00%	30. April 1994	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	30. April 2000	V
IMMOFINANZ JOTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	30. April 1998	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	19. Juni 2008	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Phoenix LLC	US	Scottsdale	0,00	USD	100,00%	8. Februar 2007	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	31. März 2004	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	0,00	CZK	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ SERVICES HUNGARY Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	100,00%	15. Oktober 2010	V
Immofinanz Services Poland	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	0,00	RON	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	0,00	EUR	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ SIGMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Sita Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz TCT Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	1.500.000,00	EUR	100,00%	1. November 2004	V
IMMOFINANZ USA REAL ESTATE Inc. II	US	Wilmington	10,00	USD	100,00%	17. November 2005	V
IMMOFINANZ USA, Inc.	US	Wilmington	10,00	USD	100,00%	8. August 2001	V
Immofinanz Zeta Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	80,00%	31. Oktober 2003	V
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	20. Jänner 2005	V
IMMOWEST Beteteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. August 2001	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	30. April 2000	V
Immowest Lux I S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	27. Februar 2007	V
Immowest Lux II S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	27. Februar 2007	V
IMMOWEST Lux III S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	2. Juli 2007	V
Immowest Lux IV S.à.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	100,00%	24. April 2008	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Immowest Lux V S.a.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	29. Mai 2008	V
Immowest Lux VI S.a.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	29. Mai 2008	V
Immowest Lux VII S.a.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	29. Mai 2008	V
Immowest Lux VIII S.a.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	22. März 2007	V
Immowest Netherland I B.V.	NL	Amsterdam	79,41	EUR	100,00%	10. Juli 2007	V
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2004	V
Immowest Primus GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	14. Juli 2005	V
Immowest Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	100,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immowest Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	100,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immowest Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	100,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immowest Spandau Primus GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
IMMOWEST Storage Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00	EUR	95,01%	28. Februar 2007	V
IMMOWEST Storage Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	26. Oktober 2007	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. November 2002	V
INFRA 1 Grundstuckverwaltungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Interburo Tervez, Kivitelez es zemeltet Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	32,50%	25. August 2010	E
Interoffice Irodaeplet Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	50,00%	25. August 2010	E
IO-1 Building Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	9. Dezember 2004	V
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. Alpha KG – in Liquidation	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Ipari Park Krmend Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	100,00%	25. August 2010	V
IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktyww Niepublicznych	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	1. November 2012	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	7. April 2008	V
IRES Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	22. Dezember 2010	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	1.668,32	RON	100,00%	13. Mai 2004	V
Itteslak Trading Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
IWD IMMOWEST Immobilienholding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	6. November 2004	V
J.H. Prague a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	9. Dezember 2005	V
JUNGMANNOVA ESTATES a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	9. Dezember 2005	V
Kastor Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	31. Jänner 2013	V
Kibiq Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	10.718.646,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	4. August 2006	V
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	400,00	BGN	100,00%	23. Juni 2006	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Lasiantus Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nicosia	3.418,60	EUR	100,00%	6. März 2007	V
Leah Investments SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Mobilien Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Lentia Real (1.) Kft.	HU	Budapest	227.000.000,00	HUF	100,00%	24. Februar 2004	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Leretonar Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Leurax Consultants Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Leutselinge Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Lifestyle Logistik II s.r.o.	SK	Bratislava	200,00	EUR	100,00%	6. Dezember 2007	V
Lifestyle Logistik s.r.o.	SK	Bratislava	200,00	EUR	100,00%	29. August 2007	V
Linzer Straße 80 Gesellschaft mbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	6. Juli 2011	V
Log Center Brasov s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	19. Februar 2007	V
Log Center Ploiesti s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	19. Februar 2007	V
Log Center Sibiu s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	17. März 2008	V
Logistic Contractor s.r.l.	RO	Ilfov	200,00	RON	100,00%	18. Dezember 2006	V
Lonaretia Consultants ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	26. März 2010	V
Loundaumcy Investments Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	29. Oktober 2008	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LZB Bülach AG	CH	Bülach	8.000.000,00	CHF	100,00%	22. Jänner 2007	V
Maalkaf B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	20. Februar 2008	V
Malemso Trading Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	21. Februar 2012	V
Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	852,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Maramando Trading & Investment Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	50,00%	5. März 2008	Q
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	30. April 1998	V
Master Boats Vertriebs- und Ausbildungs GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Juli 2001	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	1. November 2006	Q
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	1. November 2006	Q
MBP Sweden Finance AB	SE	Stockholm	100,00	SEK	50,00%	1. November 2006	Q
Medin-Trans LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
Merav Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Merav Finance B.V.	NL	Rotterdam	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Metropol Consult SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Metropol NH Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	25,00%	15. April 2008	Q
MH 114 GmbH & Co OG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
Mil. Holding Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	38,90%	22. Dezember 2010	E
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	22. Dezember 2010	Q
MONESA LIMITED	CY	Nicosia	10,00	EUR	100,00%	24. Juli 2007	V
Monorom Construct SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Nakupni Centrum AVENTIN Tabor s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	18. September 2006	V
Nakupni Centrum Trebic s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	30. August 2006	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. August 2006	V
NOA D Invest SRL	RO	Bukarest	500,00	RON	20,00%	15. April 2008	E
Nona Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	27. Mai 2010	V
Norden Maritime Service Limited	CY	Larnaca	1,00	EUR	100,00%	24. Jänner 2008	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Nowe Centrum Sp. z o.o.	PL	Katowice	63.636.000,00	PLN	100,00%	31. Dezember 2005	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	50,00%	9. Dezember 2005	Q
Nuptil Trading Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Nutu Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
OAO Kashirskij Dvor-Severyanin	RU	Moskau	500,00	RUB	100,00%	30. Oktober 2006	V
OBJ Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Objurg Consultants Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Obrii LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	48,51	RSD	80,00%	24. August 2006	V
Octo Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
ODP Office Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	10.700.000,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
Office Campus Budapest Kft.	HU	Budapest	626.000.000,00	HUF	75,00%	31. Dezember 2000	V
OI Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
Omega Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
OOO Berga Development	RU	Moskau	10,00	RUB	100,00%	24. Juli 2007	V
OOO Fenix Development	RU	Moskau	18,40	RUB	100,00%	24. Juli 2007	V
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	0,00	RUB	100,00%	26. Jänner 2012	V
OOO Krona Design	RU	Moskau	8.000.000,00	RUB	100,00%	21. Juni 2006	V
OOO Real Estate Investment Management	RU	Moskau	0,00	RUB	100,00%	15. Oktober 2010	V
OOO Torgoviy Dom Na Khodinke	RU	Moskau	7,29	RUB	100,00%	30. November 2006	V
Optima A Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	1. September 2005	V
Oscepar Consultants Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	24. Oktober 2008	V
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
P&U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Parthica Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt „alpha“ KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Juni 2007	V
Perlagonia 2 Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Juni 2007	V
Perlagonia NL 1 B.V.	NL	Amsterdam	34,03	EUR	100,00%	18. Juni 2007	V
Perlagonia NL 2 B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	18. Juni 2007	V
Phelma Investments Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	50,10%	9. November 2011	Q
PIO Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	79,94	EUR	100,00%	1. Jänner 2005	V
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	7. April 2008	V
Polivalenta Building SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	25,00%	15. April 2008	Q
Polluks Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	31. Jänner 2013	V
Polus a.s.	SK	Bratislava	7.393.636,73	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Polus Tower 2 a.s.	SK	Bratislava	2.496.644,00	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Polus Tower 3 a.s.	SK	Bratislava	434.840,09	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Cluj	14.705.500,00	RON	100,00%	24. Mai 2007	V
Poseidon Investment A S.à.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
Poseidon Investment B S.à.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
Poseidon Italy GP SAS	IT	Mestre	10,00	EUR	50,00%	31. März 2006	Q
Poseidon JV S.à.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
Prague Office Park I s.r.o.	CZ	Prag	38.600.000,00	CZK	100,00%	5. April 2006	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	321,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2013	V
Probo Management LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	16. April 2005	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	15. April 2008	V
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	15. April 2008	V
Property Holding LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
PSD Wohnimmobilien GmbH & Co OG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	16. April 2013	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Quinta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Quixotic Trading Ltd.	CY	Nicosia	1,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Raski Zaliyey Vile d.o.o.	HR	Porec	0,00	HRK	25,01%	9. November 2011	Q
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	22. Juni 2007	V
Rekramext Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	29. Oktober 2008	V
Rennweg 54 OG	AT	Wien	1,00	EUR	100,00%	5. Mai 2009	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Dezember 1997	V
Residea Alpha Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	20. Dezember 2007	Q
Residea Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	50,00%	20. Dezember 2007	Q
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	2.920.000,00	EUR	100,00%	30. Juni 2003	V
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	8.760.000,00	EUR	100,00%	30. Juni 2003	V
RHEIN-INVEST GmbH	DE	Essen	25,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	1.000.000,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus Hannover GmbH u. Co KG	DE	Essen	300,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus Rheine GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	500,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus Wuppertal GmbH u. Co KG	DE	Essen	700,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rhein-Park Rheinische Park Gewerbepark GmbH	DE	Mülheim a. d. Ruhr	800,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Riverpark Residential Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	6. März 2008	V
Ronit Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
S.C. Almera New Capital Investment s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	13. Juli 2006	V
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	5.550.000,00	RON	100,00%	5. April 2007	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	14. Dezember 2006	V
S.C. Dacian Second s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	2. Mai 2007	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	2,00	RON	100,00%	22. Mai 2007	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	50,00%	1. Februar 2007	Q
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Ilfov	200,00	RON	100,00%	11. Juli 2007	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	27. Juli 2006	V
S.C. Pantelimon II Development S.R.L.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	20. Dezember 2007	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Bukarest	34,00	RON	100,00%	2. Mai 2007	V
S.C. S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	22.828.313,00	RON	100,00%	10. Juli 2007	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	27. Juli 2006	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	2,00	RON	100,00%	7. März 2007	V
S.C. Valero Invest s.r.l.	RO	Bukarest	1.760.000,00	RON	100,00%	20. März 2007	V
Sadira Ltd.	CY	Limassol	0,00	EUR	49,30%	9. November 2011	Q
Sapir Investitii SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SARIUS Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SAS Inter Kft.	HU	Budapest	258.690.000,00	HUF	100,00%	30. April 2005	V
SB Praha 4 spol.s.r.o.	CZ	Prag	26.532.000,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
SBE Rijeka d.o.o.	HR	Skrljjevo	0,00	HRK	50,01%	9. November 2011	Q
SBF Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	30.600.000,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
SCPO s.r.o.	SK	Bratislava	6,64	EUR	100,00%	24. August 2007	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	1.756.489,41	EUR	100,00%	21. Dezember 2006	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
SEGESTIA Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. November 2004	V
Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	3.735.281,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Severin Schreiber-Gasse 11–13 Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Sexta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Shaked Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Shani Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	2.320.000.000,00	HUF	100,00%	8. November 2005	V
Sigalit Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	98,40%	9. November 2011	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nicosia	2.358.621,90	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o.	PL	Katowice	9.321.000,00	PLN	100,00%	9. Oktober 2006	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44–46 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	15. April 2008	V
SPE Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Dezember 1996	V
Sphera Building Center International 2003 SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Starkfriedgasse 83 Projektentwicklungs GmbH	AT	Gießhübl	0,00	EUR	50,00%	22. Dezember 2010	Q
Starmaster Limited	CY	Larnaca	2,00	EUR	100,00%	24. Jänner 2008	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungs- gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. August 2007	V
STOP.SHOP. 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	1. Mai 2012	V
STOP.SHOP. 6 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	31. Jänner 2013	V
STOP.SHOP. 7 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	1. Mai 2012	V
STOP.SHOP. 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	31. Jänner 2013	V
STOP.SHOP. 9 Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	1. Mai 2012	V
STOP.SHOP. BCS Kft.	HU	Budapest	1.530.000,00	HUF	100,00%	8. Juni 2006	V
STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
STOP.SHOP. Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	200,00	EUR	100,00%	25. Jänner 2008	V
STOP.SHOP. Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Mai 2005	V
STOP.SHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	20. November 2006	V
STOP.SHOP. Kiszvárd Kft.	HU	Budapest	3.000.001,00	HUF	100,00%	14. Juli 2009	V
STOP.SHOP. Legnica Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	19. Dezember 2008	V
STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	15. November 2011	V
STOP.SHOP. Lucenec s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	19. Februar 2007	V
STOP.SHOP. Nové Zámky s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	29. Juni 2007	V
STOP.SHOP. Poprad s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	30. April 2008	V
STOP.SHOP. Pribram s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	15. Dezember 2006	V
STOP.SHOP. Púchov s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	15. Dezember 2010	V
STOP.SHOP. Rakovnik s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	20. November 2006	V
STOP.SHOP. Ruzomberok s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	19. Februar 2007	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
STOP.SHOP. TB Kft.	HU	Budapest	1.530.000,00	HUF	100,00%	8. Juni 2006	V
STOP.SHOP. Trencin s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	29. Juni 2007	V
STOP.SHOP. Uherske Hradiste s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	10. März 2006	V
STOP.SHOP. Usti nad Orlici s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	16. Juli 2007	V
STOP.SHOP. Zatec s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	30. Mai 2006	V
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	16. Juli 2007	V
STOP.SHOP. Zvolen s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	19. Februar 2007	V
STOP.SHOP. Czech Republic I B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
STOP.SHOP. Czech Republic II B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
STOP.SHOP. Holding B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
STOP.SHOP. Hungary B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
STOP.SHOP. Slovakia I B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
STOP.SHOP. Slovakia II B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
STOP.SHOP. Slovenia B.V.	NL	Amsterdam	0,00	EUR	100,00%	30. April 2013	V
Sunkta Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
SYLEUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Szepevölgyi Business Park Kft.	HU	Budapest	601.000.000,00	HUF	100,00%	5. August 2004	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	52,50	PLN	100,00%	31. Juli 2007	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
TCB Telecom Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Tempelhofer Feld AG	DE	Berlin	1.278.229,70	EUR	99,64%	31. Mai 2005	V
Termanton Enterprises Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	75,00%	9. November 2011	Q
Topaz Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
TOV Arsenal City	UA	Kiew	26.000.000,00	UAH	99,20%	15. September 2008	V
TOV Evro-Luno-Park	UA	Kiew	8.490.906,00	UAH	50,00%	5. März 2008	Q
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	47,79	UAH	99,20%	15. September 2008	V
TradeCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Trevima Ltd.	CY	Nicosia	15.800,55	EUR	100,00%	30. November 2006	V
TriGranit Centrum a.s.	SK	Bratislava	33.193,80	EUR	25,00%	19. Juni 2006	E
TriGranit Holding Ltd.	CY	Nicosia	150,00	EUR	25,00%	31. Juli 2006	E
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	15.178.100,00	RON	100,00%	26. Mai 2010	V
UKS Finance Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	30. April 2005	V
UKS Liegenschaftsentwicklung GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	30. April 2005	V
Vaci ut.	HU	Budapest	0,00	HUF	38,90%	22. Dezember 2010	E
Valecorp Limited	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	23. April 2008	V
Valette Finance B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	27. Juli 2007	V
Vastator Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	99,20%	15. September 2008	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	20. Dezember 2006	V
Ventane Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	98,40%	9. November 2011	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
Ventilatorul Real Estate SA	RO	Bukarest	12.031.200,72	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Vertano Residence Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	1. August 2007	Q
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	17.000.000,00	PLN	90,67%	1. August 2007	V
Village Management LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	98,40%	9. November 2011	V
Visionär	DE	Rodgau	25.000,00	EUR	32,00%	22. Dezember 2010	E
Vitrust Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	19. Juni 2008	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Anteil am Kapital	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Oktober 2007	V
VTI Varna Trade Invest OOD	BG	Sofia	5,00	BGN	50,00%	24. Juli 2007	Q
W zehn Betriebs- & Service GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	17. Februar 2006	V
Wakelin Promotions Limited	CY	Nicosia	5,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
Walkabout Beteiligungs GmbH	DE	Rodgau	0,00	EUR	66,67%	31. Jänner 2013	E
WEGE spol.s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
West Gate Úzleti Park Fejlesztő Kft.	HU	Budapest	3.180.000,00	HUF	100,00%	2. Juli 2004	V
Wienerberg City Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	1.816.821,00	EUR	100,00%	31. August 1998	V
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	13. November 2006	V
WIPARK Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Mai 2001	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	4. August 2006	V
Zeppelin Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Februar 2010	V
Zweite FMZ Rosental Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	80,00%	16. April 2013	V

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

# Erklärung des Vorstands

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 2. August 2013 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 2. August 2013

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Birgit Noggler  
CFO



Dr. Eduard Zehetner  
CEO



Mag. Daniel Riedl FRICS  
COO

# Bestätigungsvermerk

## **Bericht zum Konzernabschluss**

Wir haben den beigegeführten Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis zum 30. April 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. April 2013, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, das Konzern-Cashflow-Statement und die Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das am 30. April 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

## **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung**

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

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt.

Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss.

Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern.

Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben.

Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

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

**Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2013 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2012 bis zum 30. April 2013 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

**Aussagen zum Konzernlagebericht**

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen. Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 2. August 2013

**Mag. Marieluise Krimmel**

Wirtschaftsprüfer

**Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft**

Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

# 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:

	Nutzungsdauer in Jahren
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 Rückkerwertspreis 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 Immobiliem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 1. Mai 2012	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 30. April 2013
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 immobilispezifische 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 immobilispezifische 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 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.

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 Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 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 aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen. Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 2. August 2013

**Mag. Marieluise Krimmel**  
Wirtschaftsprüfer

**Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft**  
Wirtschaftsprüfer