

# Q1-2

## News for our investors

### **HALBJAHRESFINANZBERICHT 2015/16**

1. Mai–31. Oktober 2015

---

#### **Optimierung des Portfolios fortgesetzt**

Verkauf des gesamten Logistikportfolios mit 36 Bestandsimmobilien

#### **Fokus auf Büro und Einzelhandel**

Konzentration auf die Kernkompetenzen

#### **Verbesserung des Konzernergebnisses auf EUR 132 Mio.**

Positive Bewertungseffekte kompensieren operativen Rückgang

# INHALT

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Vorwort des Vorstandes                   | 2         |
| Unternehmensprofil                       | 4         |
| Highlights 1. Halbjahr 2015/16           | 6         |
| Investor Relations                       | 9         |
| <b>Konzernlagebericht</b>                | <b>14</b> |
| Wirtschaftsentwicklung                   | 14        |
| Immobilienmärkte                         | 15        |
| Portfoliobericht                         | 17        |
| Finanzierungen                           | 34        |
| Geschäftsverlauf                         | 39        |
| Ausblick                                 | 45        |
| <b>Konzernzwischenabschluss</b>          | <b>47</b> |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung      | 48        |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung           | 49        |
| Konzernbilanz                            | 50        |
| Konzern-Geldflussrechnung                | 51        |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 52        |
| Konzernanhang                            | 54        |

„Wir haben im 1. Halbjahr 2015/16 wichtige Weichen gestellt, um die IMMOFINANZ für die Wahrnehmung künftiger Chancen noch besser aufzustellen.“

Mag. Birgit Noggler  
Dr. Oliver Schumy  
Mag. Dietmar Reindl

# KENNZAHLEN

## Ergebniskennzahlen

|                                           |         | 1. Mai–<br>31. Oktober 2015 | 1. Mai–<br>31. Oktober 2014 | Veränderung in % |
|-------------------------------------------|---------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Mieterlöse                                | in MEUR | 160,3                       | 213,2                       | -24,8%           |
| Ergebnis aus Asset Management             | in MEUR | 102,1                       | 166,8                       | -38,8%           |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen          | in MEUR | 6,1                         | 6,9                         | -10,9%           |
| Ergebnis aus Immobilienentwicklung        | in MEUR | -5,6                        | 5,5                         | n.a.             |
| Operatives Ergebnis                       | in MEUR | 68,3                        | 155,3                       | -56,0%           |
| Neubewertungen                            | in MEUR | 374,1                       | 33,2                        | >100%            |
| EBIT                                      | in MEUR | 430,8                       | 172,6                       | >100%            |
| Finanzergebnis                            | in MEUR | -203,1                      | -153,5                      | 32,2%            |
| EBT                                       | in MEUR | 227,8                       | 19,0                        | >100%            |
| Konzernergebnis                           | in MEUR | 132,2                       | 3,4                         | >100%            |
| Cashflow aus dem Ergebnis                 | in MEUR | 60,1                        | 143,9                       | -58,2%           |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | in MEUR | 83,6                        | 82,6                        | 1,2%             |

## Vermögenskennzahlen

|                                                                    |           | 31. Oktober 2015 | 30. April 2015 | Veränderung in % |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|----------------|------------------|
| Bilanzsumme                                                        | in MEUR   | 8.659,8          | 8.847,7        | -2,1%            |
| Bilanzielle Eigenkapitalquote                                      | in %      | 41,9%            | 41,8%          | 0,3%             |
| Netto-Finanzverbindlichkeiten                                      | in MEUR   | 3.701,2          | 3.368,3        | 9,9%             |
| Loan to Value (netto)                                              | in %      | 49,6%            | 44,4%          | 11,7%            |
| Gearing                                                            | in %      | 94,7%            | 89,7%          | 5,6%             |
| Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging | in %      | 3,77%            | 3,94%          | -4,3%            |
| Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten                 | in Jahren | 4,5              | 4,3            | 5,9%             |

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen

|                                              |         | 31. Oktober 2015 | 30. April 2015 | Veränderung in % |
|----------------------------------------------|---------|------------------|----------------|------------------|
| Gesamtanzahl der Immobilien                  |         | 391              | 478            | -18,2%           |
| Vermietbare Fläche                           | in m²   | 2.276.255        | 3.278.567      | -30,6%           |
| Vermietungsgrad                              | in %    | 82,8%            | 84,2%          | -1,7%            |
| Bruttorendite                                | in MEUR | 5,7%             | 7,2%           | -20,8%           |
| Portfoliowert                                | in MEUR | 6.171,5          | 6.448,1        | -4,3%            |
| davon Immobilienvermögen                     | in MEUR | 5.483,3          | 5.831,0        | -6,0%            |
| davon In Bau befindliches Immobilienvermögen | in MEUR | 555,9            | 469,1          | 18,5%            |
| davon Immobilienvorräte                      | in MEUR | 132,2            | 148,0          | -10,7%           |

# EPRA-Kennzahlen

|                                      |        | 31. Oktober 2015 | 30. April 2015 | Veränderung in % |
|--------------------------------------|--------|------------------|----------------|------------------|
| EPRA Net Asset Value je Aktie        | in EUR | 4,18             | 4,19           | -0,2%            |
| EPRA Triple Net Asset Value je Aktie | in EUR | 4,10             | 3,94           | 4,0%             |

|                                                                  |        | 31. Oktober 2015 | 31. Oktober 2014 | Veränderung in % |
|------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|------------------|
| EPRA Ergebnis je Aktie                                           | in EUR | -0,20            | -0,05            | >100%            |
| EPRA Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischer Bereinigung | in EUR | 0,00             | 0,02             | -97,8%           |
| EPRA Net Initial Yield                                           | in %   | 4,6%             | 6,3%             | -26,7%           |
| EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield                               | in %   | 6,6%             | 6,7%             | -2,0%            |

# Aktienkennzahlen

|                                      |         | 31. Oktober 2015 | 30. April 2015 | Veränderung in % |
|--------------------------------------|---------|------------------|----------------|------------------|
| Buchwert je Aktie                    | in EUR  | 3,73             | 3,73           | -0,1%            |
| Ultimokurs der Aktie                 | in EUR  | 2,33             | 2,68           | -12,9%           |
| Abschlag Aktienkurs zum NAV je Aktie | in %    | 44,2%            | 36,1%          | 22,6%            |
| Gesamtanzahl der Aktien              |         | 1.073.193.688    | 1.073.193.688  | 0,0%             |
| Anzahl eigener Aktien                |         | 97.238.488       | 80.561.942     | 20,7%            |
| Ultimo-Börsenkapitalisierung         | in MEUR | 2.502,7          | 2.874,0        | -12,9%           |
| Ergebnis je Aktie (verwässert)       | in EUR  | 0,13             | 0,01           | >100%            |

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Wir haben Ihnen Anfang August 2015 einige strategische Eckpunkte dargelegt, mit denen wir die Positionierung der IMMOFINANZ als Anbieter von gewerblichen Immobilienlösungen weiter optimieren sowie nachhaltiges und ertragreiches Wachstum sicherstellen wollen. In den letzten Monaten sind wir bei der Abarbeitung dieser strategischen Vorhaben sehr gut und zügig vorangekommen. Lassen Sie uns die wichtigsten Fortschritte im Überblick erörtern:

> Vor dem Hintergrund der weiteren Optimierung und Vereinfachung unserer Portfoliostruktur haben wir uns entschlossen, uns auf unsere Kernkompetenzen Einzelhandel und Büro zu konzentrieren und die Wettbewerbsposition der IMMOFINANZ in diesen Bereichen weiter auszubauen. Dazu haben wir Gespräche mit Interessenten für die Abgabe unseres gesamten Logistikportfolios aufgenommen und bereits nach rund drei Monaten den Kaufvertrag mit dem namhaften Käufer Blackstone unterschrieben.

Die Transaktion umfasst unser gesamtes Logistikportfolio, das sich aus 36 Bestandsimmobilien – überwiegend in Deutschland – sowie drei in Bau befindlichen Projektentwicklungen und Grundstücksreserven zusammensetzt. Der Verkaufswert entspricht mit mehr als EUR 500 Mio. den zuletzt ausgewiesenen Buchwerten und bestätigt damit die Werthaltigkeit früherer Aufwertungen. Als Folge des Verkaufs wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr logischerweise im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Die Logistikimmobilien werden folglich per 31. Oktober 2015 auch nicht länger im Portfoliobericht als eigene Assetklasse dargestellt.

Wir erwarten den Abschluss der Transaktion für das erste Kalenderquartal 2016. Die mit dem Verkauf frei werdenden liquiden Mittel werden wir gezielt in den Ausbau unseres Portfolios in Deutschland investieren. Dort haben wir in Düsseldorf, Köln und Aachen hochwertige Büroimmobilien in Bau bzw. in Vorbereitung, die bis Mitte 2018 fertiggestellt werden. Unsere deutschen Büroimmobilien werden dann Mieterlöse von bis zu rund EUR 40 Mio. im Jahr generieren.

Unser jüngstes Projekt in Deutschland ist die Entwicklung der neuen Firmenzentrale für trivago im Düsseldorfer Medienhafen. Das Gebäude, das alle Anforderungen eines „Büros der neuen Generation“ erfüllen wird, weist im ersten Bauabschnitt eine Bürofläche von rund 26.000 m<sup>2</sup> auf. Wir starten mit den Bauarbeiten im Frühjahr 2016. Somit werden wir jene Mieterlöse, die wir durch den Verkauf der Logistikimmobilien abgeben, ab 2018 durch unsere aktuellen Investments in Deutschland ersetzen.

> Ein Blick auf unsere neue Portfoliostruktur belegt die nunmehr klare Aufstellung: Das Portfolio teilt sich in etwa ausgeglichen auf unsere Kernkompetenzen Einzelhandel und Büro auf. In diesen Bereichen wollen wir die Position der IMMOFINANZ auch künftig durch Projektentwicklungen und gezielte Zukäufe stärken.

Im Bürobereich investieren wir sehr bewusst in die Qualität unseres Angebots, um den gestiegenen Anforderungen in unseren osteuropäischen Kernmärkten gerecht zu werden. Im Einzelhandel bauen wir unsere Marktposition durch die Ausrollung unserer erfolgreichen Marken STOP.SHOP. und VIVO! weiter aus.

So haben wir Anfang November 2015, nach Ende des Berichtszeitraums, unser VIVO! Einkaufszentrum in der polnischen Stadt Stalowa Wola eröffnet. Dieses hat im ersten Abschnitt eine Fläche von 22.500 m<sup>2</sup>, weitere 10.000 m<sup>2</sup> werden bis Sommer 2016 fertiggestellt. VIVO! bietet an diesem Standort Platz für rund 80 Shops und ist damit das größte Einkaufszentrum in der Region. Unsere Retail Park-Kette STOP.SHOP. wiederum wird aktuell um Standorte in Świnoujście und Szczytno, beide in Polen, sowie in Niš in Serbien erweitert.

> Im Sinne der Fokussierung auf den gewerblichen Immobilienbereich wollen wir uns – wie bereits beim Spin-off angekündigt – von unserem verbliebenen Anteil an der BUWOG AG trennen – mit dem gebührenden Augenmaß und einer ausgeprägten Preisdisziplin.

Einen ersten erfolgreichen Schritt konnten wir Mitte September setzen und rund 10,5 Millionen BUWOG-Aktien bei Investoren platzieren. Der Streubesitz der BUWOG hat sich damit auf mehr als 60% erhöht.



Mag. Birgit Nogger,  
Dr. Oliver Schumy,  
Mag. Dietmar Reindl

> Zur Sicherstellung einer nachhaltigen Dividendenpolitik hat die ordentliche Hauptversammlung am 1. Dezember unserem Vorschlag zugestimmt, einen Großteil der gebundenen Rücklagen im Einzelabschluss der IMMOFINANZ AG in freie Rücklagen umzuwandeln. Diese können dann für künftige Ausschüttungen aufgelöst werden.

Technisch betrachtet, erfolgt dies durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln und eine anschließende Kapitalherabsetzung. Beide Schritte werden mit der Eintragung in das Firmenbuch wirksam. Wir streben eine zügige Eintragung an.

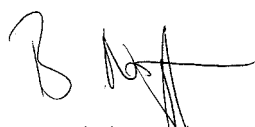
> Ferner haben wir in den zurückliegenden Monaten das schwierige und langwierige Thema der Anlegerklagen adressiert und einer außergerichtlichen Lösung zugeführt. Damit schaffen wir Rechtssicherheit und haben die Ungewissheit hinsichtlich der Dauer der laufenden Gerichtsverfahren und der damit verbundenen Kostenbelastung ausgeräumt. Die mit der Beendigung sämtlicher Anlegerverfahren verbundenen Aufwendungen sind zum Großteil durch bestehende Rückstellungen im Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG abgedeckt. Der Differenzbetrag in Höhe von rund EUR 28 Mio. wurde im vorliegenden Halbjahresfinanzbericht aufwandswirksam erfasst.

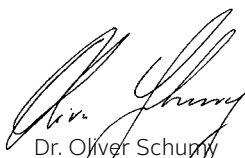
Unser operatives Ergebnis im 1. Halbjahr ist somit vor allem von diesem Einmaleffekt, der uns in Zukunft Kosten spart, und den aufgrund der politisch und wirtschaftlich angespannten Lage in Russland weiterhin niedrigeren Mieterlösen in unseren Moskauer Einkaufszentren belastet. Trotzdem konnten wir das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2015/16 deutlich auf rund EUR 132 Mio. steigern. Worin liegt das begründet? Dies ist primär auf die Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen: Einerseits hatten wir im 1. Quartal einen positiven Bewertungseffekt in Höhe von EUR 55 Mio. beim Shopping Center GOODZONE als Folge der eingeleiteten Abwicklung des Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau. Dieser Vertrag sah für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor und wurde abgelöst. Andererseits beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung im 1. Halbjahr auf EUR 335,4 Mio. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro als funktionale Währung verwendet wird, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Die Situation in Russland bleibt herausfordernd und kann natürlich einen wesentlichen Einfluss auf die weitere Ergebnisentwicklung haben. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet.

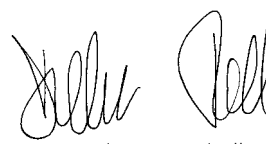
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben in den zurückliegenden Monaten einige Weichenstellungen vorgenommen, um die Zukunft der IMMOFINANZ berechenbarer zu machen und unser Unternehmen für die Wahrnehmung künftiger Chancen noch besser aufzustellen.

Wir freuen uns darauf, diesen Weg in Ihrem Sinne mit voller Kraft, Einsatz und Leidenschaft fortzusetzen.

Wien, am 15. Dezember 2015

  
Mag. Birgit Nogger  
CFO

  
Dr. Oliver Schumy  
CEO

  
Mag. Dietmar Reindl  
COO

# IMMOFINANZ im Überblick

**Fokus auf  
Gewerbeimmobilien in acht  
Kernmärkten**

## GEWERBLICHER IMMOBILIENKONZERN MIT FOKUS AUF EUROPA

Die IMMOFINANZ ist ein gewerblicher Immobilienkonzern für den Einzelhandels- und Bürobereich. Der geographische Fokus liegt auf den acht Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Moskau. Unsere lokalen Teams in den jeweiligen Kernmärkten sind der Garant für einen hohen Grad an Service-Orientierung und Kundenzufriedenheit.

Die IMMOFINANZ-Aktien notieren seit Dezember 1994 an der Wiener Börse und seit Mai 2013 an der Warschauer Börse. Mit einer Gewichtung von 25,75% im Immobilien ATX der Wiener Börse ist die IMMOFINANZ das größte notierte Immobilienunternehmen des Landes.

**391 Immobilien  
mit EUR 6,2 Mrd.  
Buchwert**

Zum Ende des 2. Quartals 2015/16 (31. Oktober 2015) umfasst das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ 391 Objekte mit einem Buchwert von EUR 6.205,4 Mio. 82,4% des Gesamtportfolios entfallen auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,3 Mio. m<sup>2</sup>. Diese erwirtschaften laufende Mieteinnahmen und sind dem Geschäftsbereich Asset Management zuzuordnen. 11,1% des Gesamtportfolios nehmen Projektentwicklungen ein und die übrigen 6,5% Pipelineprojekte, wozu temporär eingestellte und zukünftig geplante Entwicklungsprojekte sowie Grundstücksreserven zählen.

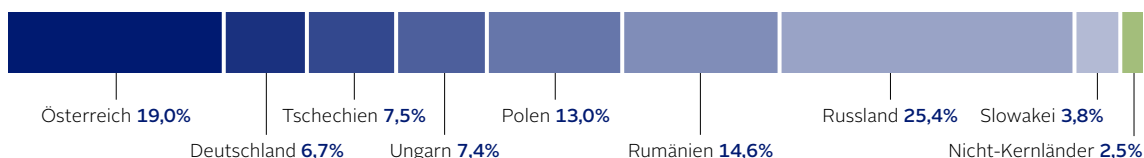
## STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 6.205,4



## STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH KERNMÄRKTEN

Buchwert gesamt: MEUR 6.205,4



## KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

|                                  |                   | 31. Oktober 2015 <sup>1</sup> | 30. April 2015 | Veränderung in % |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|------------------|
| Gesamtanzahl der Immobilien      |                   | 391                           | 478            | -18,2%           |
| Vermietbare Fläche               | in m <sup>2</sup> | 2.276.255                     | 3.278.567      | -30,6%           |
| Vermietungsgrad                  | in %              | 82,8%                         | 84,2%          | -1,7%            |
| Bruttorendite Bestandsimmobilien | in %              | 5,7%                          | 7,2%           | -20,8%           |
| Portfoliowert <sup>2</sup>       | in MEUR           | 6.205,4                       | 6.699,9        | -7,4%            |
| davon Büro                       | in MEUR           | 2.836,7                       | 2.648,0        | 7,1%             |
| davon Einzelhandel               | in MEUR           | 2.969,6                       | 2.896,4        | 2,5%             |
| davon Sonstige                   | in MEUR           | 399,1                         | 1.155,4        | -65,5%           |

<sup>1</sup> Exklusive Logistikimmobilien

<sup>2</sup> Inklusive zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe Überleitung Bilanz-/Portfoliobericht Seite 18)

**Verkauf des  
Logistikportfolios**

Nach dem Spin-off der BUWOG im April 2014 fokussiert die IMMOFINANZ ihre Aktivitäten auf Immobilien mit gewerblicher Hauptnutzung. Auf die Assetklasse Büro entfallen per 31. Oktober 2015 45,7% des Gesamtportfolios und auf Einzelhandelsimmobilien 47,9%. Anfang November 2015 hat die IMMOFINANZ den erfolgreichen Verkauf des Logistikportfolios an Blackstone bekannt gegeben. Aus diesem Grund wird die Assetklasse Logistik in den Kennzahlen zum Immobilienportfolio per 31. Oktober 2015 nicht mehr gesondert ausgewiesen. Der Abschluss dieser Transaktion wird für das erste Kalenderquartal 2016 erwartet.

Detaillierte Informationen zur Entwicklung und Struktur des Immobilienportfolios finden Sie ab Seite 17 dieses Berichts.

# KENNZAHLEN ZUM BESTANDS- IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN PER 31. OKTOBER 2015

Anteil am Buchwert Bestandsimmobilien (EUR 5.115,5 Mio.)

**30,6%**  
RUSSLAND

**10,7%**  
POLEN

**2,3%**  
DEUTSCHLAND

**7,7%**  
TSCHECHIEN

**3,6%**  
SLOWAKEI

**22,5%**  
ÖSTERREICH

**8,3%**  
UNGARN

**12,7%**  
RUMÄNIEN

## **RUSSLAND** 30,6%

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien       | 5       |
| Buchwert (MEUR)             | 1.566,9 |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 278.523 |
| Vermietungsgrad             | 85,4%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 19,6    |
| Bruttorendite               | 5,0%    |

## **ÖSTERREICH** 22,5%

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien       | 148     |
| Buchwert (MEUR)             | 1.150,0 |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 608.398 |
| Vermietungsgrad             | 83,2%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 16,5    |
| Bruttorendite               | 5,7%    |

## **UNGARN** 8,3%

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien       | 25      |
| Buchwert (MEUR)             | 425,6   |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 289.870 |
| Vermietungsgrad             | 84,1%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 6,5     |
| Bruttorendite               | 6,1%    |

## **DEUTSCHLAND** 2,3%

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien       | 4      |
| Buchwert (MEUR)             | 115,1  |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 52.616 |
| Vermietungsgrad             | 57,9%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 1,2    |
| Bruttorendite               | 4,3%   |

## **RUMÄNIEN** 12,7%

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien       | 17      |
| Buchwert (MEUR)             | 649,2   |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 335.224 |
| Vermietungsgrad             | 86,7%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 10,7    |
| Bruttorendite               | 6,6%    |

## **TSCHECHIEN** 7,7%

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien       | 21      |
| Buchwert (MEUR)             | 393,8   |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 249.031 |
| Vermietungsgrad             | 80,5%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 6,2     |
| Bruttorendite               | 6,3%    |

## **NICHT-KERNLÄNDER** 1,7%

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien       | 9      |
| Buchwert (MEUR)             | 85,4   |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 59.660 |
| Vermietungsgrad             | 73,1%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 1,3    |
| Bruttorendite               | 6,3%   |

## **POLEN** 10,7%

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien       | 23      |
| Buchwert (MEUR)             | 545,6   |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 312.155 |
| Vermietungsgrad             | 78,4%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 8,0     |
| Bruttorendite               | 5,9%    |

## **SLOWAKEI** 3,6%

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien       | 12     |
| Buchwert (MEUR)             | 183,8  |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 90.777 |
| Vermietungsgrad             | 97,5%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 3,4    |
| Bruttorendite               | 7,4%   |

## **IMMOFINANZ** 100%

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Anzahl der Immobilien       | 264       |
| Buchwert (MEUR)             | 5.115,5   |
| Vermietbare Fläche (m²)     | 2.276.255 |
| Vermietungsgrad             | 82,8%     |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) | 73,4      |
| Bruttorendite               | 5,7%      |

# Space for our Success

## AKTIVE FORTSETZUNG DER PORTFOLIOOPTIMIERUNG



### JUNI 2015: Verkauf von City Box

IMMOFINANZ verkauft City Box, die zweitgrößte Selfstorage-Kette in den Niederlanden, an Shurgard und schärft damit den Fokus auf die acht strategischen Kernmärkte.

### JULI 2015: Verkauf von Wohnimmobilien und eines Hotels

Bekanntgabe des Verkaufs eines Wohnimmobilienpakets mit acht Objekten und einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 26.000 m<sup>2</sup> an eine österreichische Versicherungsgruppe sowie des *Leonardo Hotels* für in Summe knapp EUR 100 Mio.



### AUGUST 2015: Anteilserhöhung am EMPARK Mokotów Business Park

Abschluss des Erwerbs der restlichen 50% am Warschauer *EMPARK Mokotów Business Park* mit einer Gesamtmietfläche von rund 117.000 m<sup>2</sup>. IMMOFINANZ stärkt ihre Positionierung in der polnischen Hauptstadt und ist mit in Summe rund 270.000 m<sup>2</sup> Marktführer im dortigen Bürosektor.

### NOVEMBER 2015: Verkauf des Logistikportfolios

Abschluss des Kaufvertrags für das gesamte Logistikportfolio an Blackstone

- > 36 Logistik-Bestandsimmobilien mit vermietbarer Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup>
- > 3 in Bau befindliche Projektentwicklungen mit rund 65.000 m<sup>2</sup>, die von IMMOFINANZ noch fertiggestellt werden
- > Grundstücksreserven

Der Verkaufswert entspricht nach Abzug offener Baukosten mit rund EUR 508 Mio. den Buchwerten per 31. Juli 2015 und bestätigt Aufwertungen der letzten beiden Geschäftsjahre.

## ERFOLGREICHER ABSCHLUSS BZW. START VON PROJEKT- ENTWICKLUNGEN (AUSWAHL)

### SEPTEMBER 2015: Feierliche Eröffnung der Piazza im *Gerling Quartier*, Köln

Nach der Eröffnung des im Stil einer italienischen Piazza gestalteten zentralen *Gereonshofs* erfolgt in den nächsten Monaten die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts des *Gerling Quartiers* im Herzen von Köln. Es handelt sich dabei um eine der größten innerstädtischen Projektentwicklungen in Deutschland. Die Arbeiten am 2. Bauabschnitt haben bereits begonnen. In Summe werden zwölf Bestandsgebäude und sechs Neubauten für hochwertige Apartments und Büros revitalisiert bzw. errichtet.



### OKTOBER 2015: Baustart des STOP.SHOP.-Standorts in Niš, Serbien

Nach der Eröffnung des ersten serbischen STOP.SHOP.-Standorts in Čačak im April 2015 erfolgte im Oktober der Baustart für den zweiten Standort in Niš, der im Frühjahr 2016 eröffnet werden soll (Verkaufsfläche: 13.000 m²).



### OKTOBER 2015: Präsentation des neuen Headquarters für trivago

Im Rahmen der Expo Real in München stellte IMMO-FINANZ dieses Projekt vor, das im ersten Bauabschnitt eine vermietbare Fläche von rund 26.000 m² umfassen wird (Investitionsvolumen rund EUR 145 Mio.).

## ZAHLREICHE NEUE MIETER UND VERTRAGSVERLÄNGERUNGEN (AUSWAHL)

### AUGUST 2015: Mieterfolge für das ungarische Büro- und Logistikportfolio

IMMOFINANZ hat in den letzten Monaten mehrere Mietverträge für ca. 50.000 m<sup>2</sup> ihres ungarischen Portfolios unterzeichnet, davon entfallen ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf Neuvermietungen und zusätzliche rund 18.000 m<sup>2</sup> bzw. 25.000 m<sup>2</sup> auf Mietvertrags-erneuerungen für Büro- bzw. Logistikflächen.



### SEPTEMBER 2015: Neuvermietung von 5.000 m<sup>2</sup> in den *Polus Towers*, Bratislava

Noch vor Abschluss der umfangreichen Modernisierungsarbeiten konnten während der letzten Monate mit mehreren Unternehmen Mietverträge abgeschlossen werden. Die *Polus Towers* gehörten zu den ersten Class-A-Bürogebäuden in Bratislava und sind Teil des *Polus-City-Center*-Komplexes.



### SEPTEMBER 2015: Erfolge in Rumänien

Erfolgreicher Abschluss von Vertragsverlängerungen für 19.000 m<sup>2</sup> und neue Mieter für rund 2.400 m<sup>2</sup> in Class-A-Bürogebäude festigen führende Position der IMMOFINANZ auf rumänischem Büromarkt.

### MAI UND SEPTEMBER 2015: Vermietungserfolge in Warschau

Im Bürogebäude *Nimbus*, dem Vorzeigeobjekt der IMMOFINANZ in der polnischen Hauptstadt Warschau, konnten im Mai 2015 zwei große Mietverträge für 6.500 m<sup>2</sup> unterzeichnet werden. Mit einer weiteren Großvermietung über knapp 3.500 m<sup>2</sup> im September 2015 ist dieses Bürogebäude fast vollständig vermietet.



Aktuelle Nachrichten und Informationen über die IMMOFINANZ finden Sie auf den Internetseiten [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) sowie [blog.immofinanz.at](http://blog.immofinanz.at)

# Investor Relations

## KAPITALMARKTUMFELD

Im Berichtszeitraum vom 1. Mai bis 31. Oktober 2015 tendierten die wichtigsten Aktienindizes nach unten. Rückläufige Wirtschaftsdaten aus China sowie Unsicherheiten hinsichtlich des Zeitpunkts einer Zinserhöhung durch die US-Notenbank FED standen im Fokus vieler Marktteilnehmer.

Der EURO STOXX 50 verlor im Berichtszeitraum rund 5,5% an Wert. Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, sank um rund 6,8% und schloss per Ende Oktober 2015 mit 2.421 Punkten. Der IATX, der neben den Aktien der IMMOFINANZ auch jene von fünf weiteren österreichischen Immobiliengesellschaften umfasst, konnte hingegen um 3,1% auf rund 240 Punkte zulegen. Auf europäischer Ebene weist der Branchenindex EPRA/NAREIT Emerging Europe einen Rückgang um 12,6% von 1.051 auf 918 Punkte aus. Der EPRA/NAREIT Developed Europe kletterte von 2.237 Punkten auf 2.341 Punkte, ein Plus von 4,7%.

## IMMOFINANZ-AKTIE

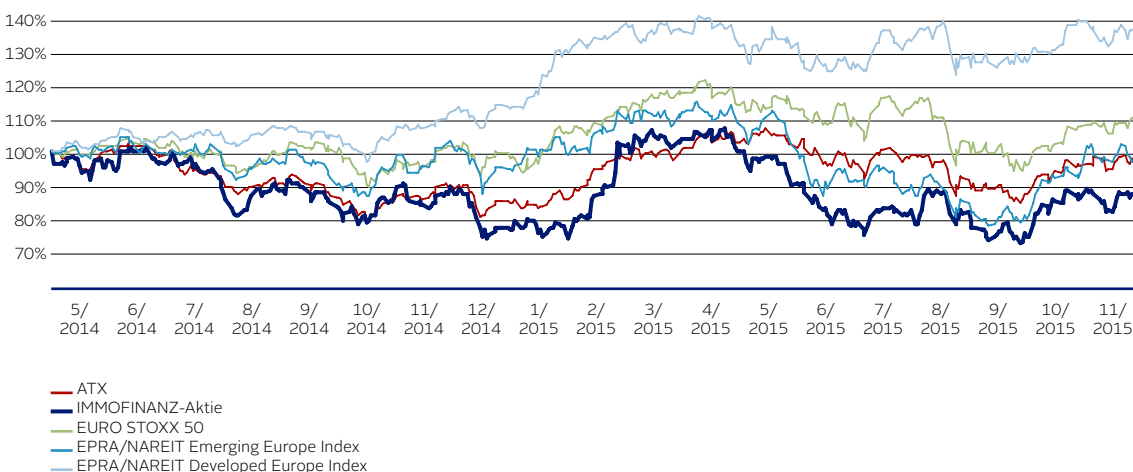
Die IMMOFINANZ-Aktie ist seit Dezember 1994 an der Wiener Börse und seit Mai 2013 an der Warschauer Börse. Mit einer aktuellen Gewichtung von 25,75% im Immobilien-ATX der Wiener Börse ist die IMMOFINANZ das größte notierte Immobilienunternehmen Österreichs. In Summe sind rund 1,07 Mrd. stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien (Inhaberaktien) der IMMOFINANZ AG notiert. Die IMMOFINANZ-Aktie startete mit einem Kurs von EUR 2,68 in das Geschäftsjahr 2015/16. Im Berichtszeitraum wurde der Höchstwert am 4. Mai mit EUR 2,70 erreicht, der Tiefstwert mit EUR 1,95 am 29. September 2015. Der Schlusskurs per Ende Oktober lag bei EUR 2,33, womit in den beiden ersten Quartalen des Geschäftsjahres 2015/16 ein Kursrückgang von rund 12,9% zu verzeichnen war. Die Börsenkapitalisierung der IMMOFINANZ betrug per Ende Oktober 2015 EUR 2.502,7 Mio. nach EUR 2.874,0 Mio. zum 30. April 2015, dem Ende des vorangegangenen Geschäftsjahres 2014/15.

**IMMOFINANZ-  
Aktie verzeichnet  
im 1. Halbjahr  
2015/16 Kurs-  
rückgang um 12,9%**

Der durchschnittliche Monatsumsatz mit IMMOFINANZ-Aktien belief sich in der Berichtsperiode auf EUR 359,6 Mio.

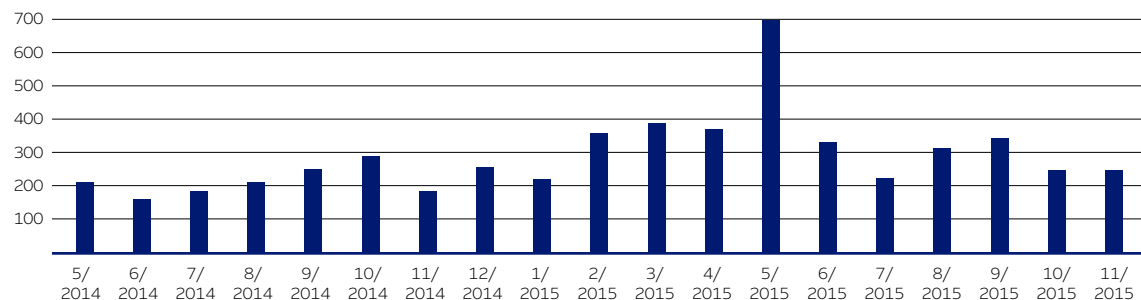
## ENTWICKLUNG DER IMMOFINANZ-AKTIE IM VERGLEICH ZU INDIZES

indexiert zum 1. Mai 2014



## UMSATZ DER IMMOFINANZ-AKTIE PER MONAT

in MEUR



**Rückkauf  
von 30 Mio.  
IMMOFINANZ-  
Aktien**

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM UND DIVIDENDENPOLITIK

Die IMMOFINANZ hat zwischen 1. April und 17. Juni 2015 – nachdem bereits im März 2015 44.534.312 Stück eigene Aktien eingezogen wurden – an der Börse ein Rückkaufprogramm im Volumen von 30 Mio. Stück Aktien durchgeführt. Diese Rückkäufe erfolgten durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG. Die Aktien wurden zu einem Durchschnittspreis von EUR 2,63 erworben. Details zum Aktienrückkaufprogramm 2015 sind auf der Unternehmenswebsite verfügbar: [www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm/](http://www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm/)

**Aufgrund der  
Ergebnissituation  
keine Dividende  
für 2014/15**

Aufgrund der Ergebnissituation des Geschäftsjahres 2014/15 sowie der mit Ungewissheit behafteten weiteren Einschätzung für Russland hat der IMMOFINANZ-Vorstand der 22. ordentlichen Hauptversammlung am 1. Dezember 2015 für das Geschäftsjahr 2014/15 keinen Vorschlag für eine Dividendenausschüttung unterbreitet. Mit den beiden zuletzt durchgeführten Aktienrückkaufprogrammen 2014/15 sowie 2015 hat die IMMOFINANZ jedoch eigene Aktien für rund EUR 102 Mio. erworben, was rund EUR Cent 10 je Aktie entspricht.

Ziel der IMMOFINANZ ist es, möglichst rasch die strukturelle Dividendenfähigkeit wiederherzustellen und damit eine nachhaltige Ausschüttungspolitik zu gewährleisten. Die dafür notwendigen gesellschaftsrechtlichen bzw. bilanziellen Maßnahmen wurden von der 22. ordentlichen Hauptversammlung beschlossen (siehe Seite 13.).

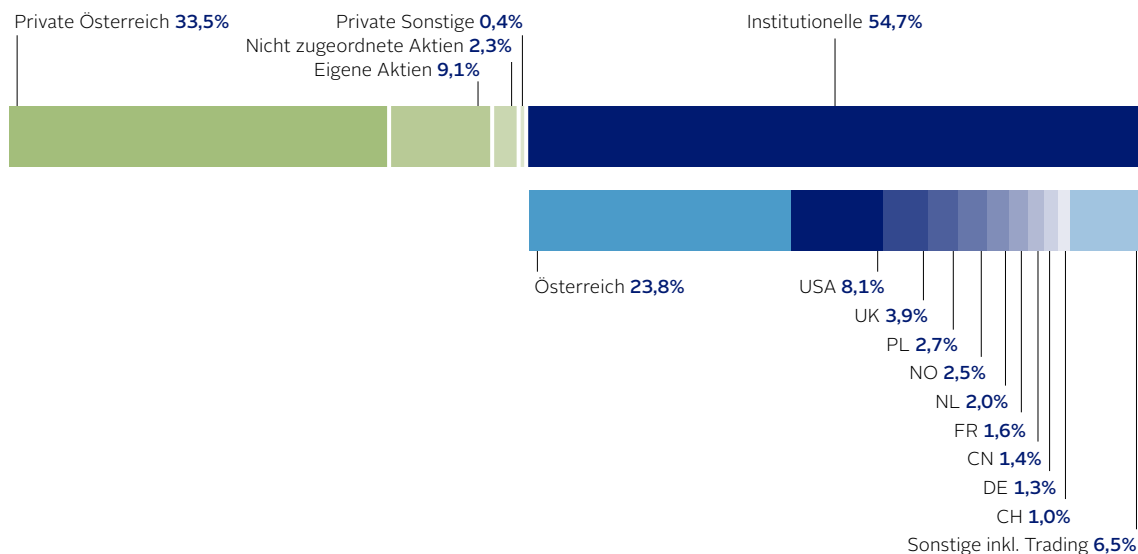
**Rund 80% der  
IMMOFINANZ-  
Aktien im  
Streubesitz**

## ANALYSE DER AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft. Ihr Grundkapital beträgt zum 31. Oktober 2015 EUR 1.114.171.813,16. Es ist in 1.073.193.688 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien (ISIN AT0000809058) unterteilt, die einem Anteil am Grundkapital von je EUR 1,04 entsprechen. Der Streubesitz exklusive eigener Aktien beträgt rund 80% und verteilt sich größtenteils auf österreichische Privatanleger sowie nationale und internationale institutionelle Investoren.

Die IMMOFINANZ führt regelmäßig Aktionärsanalysen durch, um anhand der daraus gewonnenen Informationen regionale Schwerpunkte bei der Aktionärsbetreuung setzen zu können. Die zuletzt im Juli 2015 durchgeführte Analyse zeigt folgendes Bild: 33,5% aller IMMOFINANZ-Aktien werden von österreichischen Privatanlegern gehalten. Institutionelle Investoren halten rund 54,7%, wovon die meisten auf Österreich (23,8%), USA (8,1%), Großbritannien (3,9%), Polen (2,7%) und Norwegen (2,5%) entfallen.

## STRUKTUR PRIVATER UND INSTITUTIONELLER ANLEGER NACH LÄNDERN



Die IMMOFINANZ AG wurde in den Vorperioden darüber informiert, dass die FRIES Familien-Privatstiftung, die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung, die Ehegatten Rudolf und Anna Fries und mit den Vorgenannten in enger Beziehung stehende Personen (in Summe „Fries-Gruppe“) seit 15. April 2011 direkt und indirekt über 5% der Aktien besitzen.

**Offizielle Meldungen zu Stimmrechtsanteilen**

Mit Schreiben vom 28. September 2015 wurde der IMMOFINANZ AG gemäß §§ 91 ff BörseG bekannt gegeben, dass mit Abtretungsverträgen vom 24. September 2015 die EBF Privatstiftung und die Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung ihre Geschäftsanteile an der Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH an die FRIES Holding GmbH abgetreten haben. Die FRIES Holding GmbH ist nunmehr Alleingesellschafter der Fries-Kapitalinvest Beteiligungs GmbH, die 60.976.813 Stück Aktien – und damit mehr als 5% des Grundkapitals – der IMMOFINANZ AG hält, wie dies zuletzt mit Schreiben vom 27. August 2015 bekannt gegeben wurde. Die FRIES Holding GmbH steht zur Gänze im Eigentum der FRIES Familien-Privatstiftung. Mit Schreiben vom 29. September 2015 wurde der IMMOFINANZ AG ergänzend bekannt gegeben, dass die Familie Fries 8.805.000 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG hält. In Summe hält somit die Fries-Gruppe 69.781.813 IMMOFINANZ-Aktien, was einem Anteil von 6,5% am Grundkapital entspricht.

O1 Group Limited und PHI Finanzbeteiligungs- und Investment GmbH, eine indirekte Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen AG, halten seit dem 24. April 2015 direkt und/oder aufgrund wechselseitiger Zurechnung über 5% der IMMOFINANZ-Aktien. Am 4. August 2015 haben O1 und PHI mitgeteilt, dass ihr Anteil gegenwärtig insgesamt 73.595.821 Stück Aktien bzw. rund 6,9% beträgt.

Weitere Meldungen zu Beteiligungen über 4% bzw. 5% liegen nicht vor.

**Aktive Informations- und Kommunikationsaktivitäten**

## INVESTOR RELATIONS UND EXTERNE ANALYSEN

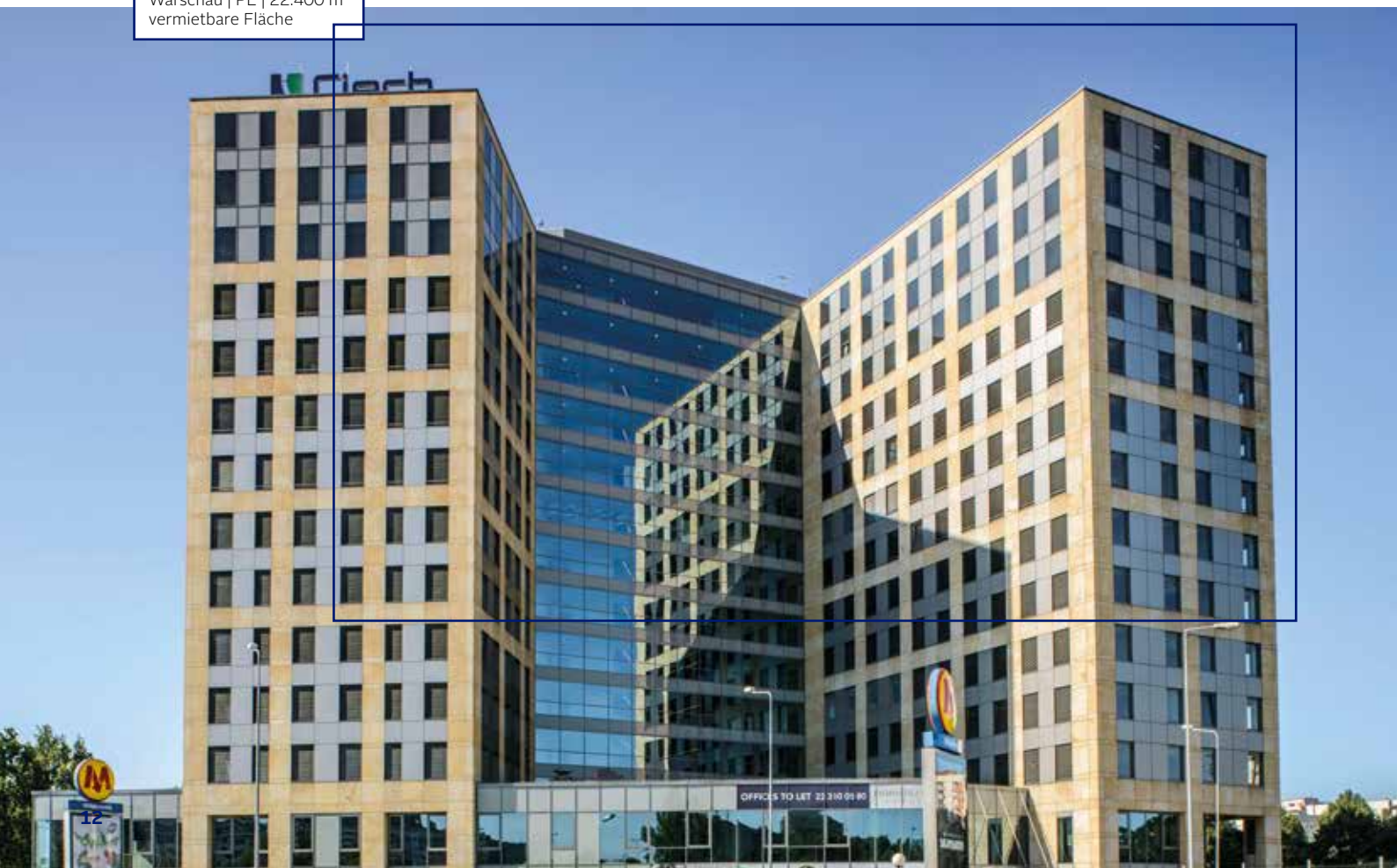
Dem offenen und persönlichen Dialog mit allen Kapitalmarktteilnehmern wird in der täglichen Investor-Relations-Arbeit ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Erklärtes Ziel ist es, stets ein akkurates Bild des Konzerns zu vermitteln und damit eine angemessene Bewertung der IMMOFINANZ-Aktien zu ermöglichen. Neben der regelmäßigen Teilnahme an Investorenkonferenzen und Informationsveranstaltungen wird die kontinuierliche und zeitnahe Informationsweitergabe über die Websites [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) und <http://blog.immofinanz.com> sichergestellt. Die regelmäßig von renommierten Finanzinstituten durchgeführten Analysen bilden eine wichtige Entscheidungsgrundlage für Investoren.

Folgende Unternehmen veröffentlichen regelmäßig Analysen über die IMMOFINANZ und ihre Aktie:

| Institution           | Veröffentlichung der letzten Analyse | Empfehlung   | Kursziel in EUR |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------|-----------------|
| Raiffeisen Centrobank | 2. November 2015                     | Hold         | 2,40            |
| HSBC                  | 28. Oktober 2015                     | Reduce       | 1,80            |
| Erste Group           | 1. Oktober 2015                      | Buy          | 2,60            |
| Baader Bank           | 18. September 2015                   | Sell         | 2,00            |
| Wood & Company        | 17. September 2015                   | Hold         | 2,43            |
| Alpha Value           | 17. September 2015                   | Buy          | 2,41            |
| Société Generale      | 17. September 2015                   | Buy          | 2,70            |
| Kepler Cheuvreux      | 14. September 2015                   | Hold         | 2,60            |
| Deutsche Bank         | 1. September 2015                    | Buy          | 3,50            |
| Morgan Stanley        | 26. August 2015                      | Equal-weight | 2,60            |
| Barclays              | 9. April 2015                        | Equal-weight | 2,39            |

Derzeit wird die IMMOFINANZ von elf Institutionen einer regelmäßigen Analyse unterzogen. Das durchschnittliche Kursziel liegt bei EUR 2,50 und damit um 7,0% über dem Kurs per Ende Oktober 2015 von EUR 2,33.

**IO-1**  
Warschau | PL | 22.400 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## 22. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Am 1. Dezember 2015 fand die 22. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG im Austria Center Vienna statt. Mehr als 600 Aktionäre bzw. deren Vertreter nahmen daran teil. Alle diesbezüglichen Unterlagen und Informationen finden Sie auf [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com) im Menüpunkt Investor Relations. Nachstehend werden die Tagesordnungspunkte dieser Hauptversammlung im Überblick angeführt. Die Aktionäre haben sämtlichen Beschlussvorschlägen zugestimmt.

*Teilnahme von mehr als 600 Aktionären bzw. deren Vertreter*

1. Vorlage des Jahres- sowie Konzernabschlusses, des Corporate-Governance-Berichts und des Berichts des Aufsichtsrats
2. Entlastung der Mitglieder des Vorstands
3. Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats
4. Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats
5. Wahl des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers
6. Wandelschuldverschreibungen und bedingte Kapitalia
7. Ermächtigungen des Vorstands im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien
8. Beschlussfassung über die Änderung der Satzung in § 23 zur Änderung des Geschäftsjahres und Angleichung an das Kalenderjahr
9. Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft aus Gesellschaftsmitteln und Beschlussfassung über die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals der Gesellschaft

## BUWOG-AKTIE

Nach dem Spin-off und dem Börsengang der BUWOG AG im April 2014 verfolgt die IMMOFINANZ das strategische Ziel, den verbleibenden Anteil an dieser Gesellschaft schrittweise abzugeben. Ein erster erfolgreicher Schritt in der Umsetzung dieser Strategie konnte mit dem Rückkauf der EUR-375-Mio.-Anleihe, für die 23,1 Mio. BUWOG-Aktien hinterlegt wurden, erzielt werden. In weiterer Folge wurden rund 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens zum damaligen Tagesschlusskurs von rund EUR 17,63 platziert sowie weitere rund 2 Mio. BUWOG-Aktien von Inhabern der Umtauschanleihe gewandelt. Die IMMOFINANZ hält zum Stichtag 31. Oktober 2015 38,5 Mio. BUWOG-Aktien, wovon 0,1 Mio. Aktien für die Wandelanleihe 2017 und 7,8 Mio. Aktien für die Wandelanleihe 2018 hinterlegt sind. Somit verfügt die IMMOFINANZ über volle Flexibilität beim Verkauf der übrigen rund 30,6 Mio. BUWOG-Aktien.

*Erster erfolgreicher Schritt zur geplanten Abgabe von BUWOG-Aktien*

## NÄCHSTE FINANZTERMINE 2015/16

|               |                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 16. März 2016 | Veröffentlichung des Ergebnisses zum 3. Quartal 2015/16 (nach Börsenschluss) |
| 17. März 2016 | Bericht zum 3. Quartal 2015/16                                               |

## KONTAKT

Das Investor Relations Team der IMMOFINANZ steht Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und der Aktie der IMMOFINANZ AG zur Verfügung.

E-Mail: [investor@immofinanz.com](mailto:investor@immofinanz.com)

Tel.: +43 (0)1 880 90

# KONZERNLAGEBERICHT

## Wirtschaftsentwicklung in den Kernmärkten der IMMOFINANZ

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung in unseren Kernmärkten im Überblick:

| Wirtschaftsdaten     | Arbeitslosenrate<br>im Oktober 2015 | Jährliche<br>Inflationsrate<br>im Oktober<br>2015 | Öffentlicher Brutto-<br>schuldenstand<br>(in % des BIP)<br>Prognose 2015 | Defizit/<br>Überschuss<br>(in % des BIP)<br>Prognose 2015 | Prognose<br>BIP-Wachs-<br>tumsrate<br>2015 | Prognose<br>BIP-Wachs-<br>tumsrate<br>2016 | Prognose<br>BIP-Wachs-<br>tumsrate<br>2017 |
|----------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Deutschland          | 4,5%                                | 0,2%                                              | 71,4%                                                                    | 0,9%                                                      | 1,7%                                       | 1,9%                                       | 1,9%                                       |
| Österreich           | 5,6%                                | 0,7%                                              | 86,6%                                                                    | -1,9%                                                     | 0,6%                                       | 1,5%                                       | 1,4%                                       |
| Polen                | 7,0%                                | -0,9%                                             | 51,4%                                                                    | -2,8%                                                     | 3,5%                                       | 3,5%                                       | 3,5%                                       |
| Rumänien             | 6,8%                                | -1,4%                                             | 39,4%                                                                    | -1,2%                                                     | 3,5%                                       | 4,1%                                       | 3,6%                                       |
| Russland             | 5,5%                                | 15,6%                                             | 14,1%                                                                    | -0,6%                                                     | -2,7%                                      | 0,7%                                       | 2,5%                                       |
| Slowakei             | 10,7%                               | -0,5%                                             | 52,7%                                                                    | -2,7%                                                     | 3,2%                                       | 2,9%                                       | 3,3%                                       |
| Tschechien           | 4,7%                                | 0,2%                                              | 41,0%                                                                    | -1,9%                                                     | 4,3%                                       | 2,2%                                       | 2,7%                                       |
| Ungarn               | 6,5%                                | 0,2%                                              | 75,8%                                                                    | -2,3%                                                     | 2,9%                                       | 2,2%                                       | 2,5%                                       |
| EU-28                | 9,3%                                | 0,0%                                              | 87,8%                                                                    | -2,5%                                                     | 1,9%                                       | 2,0%                                       | 2,1%                                       |
| Euroraum (19 Länder) | 10,7%                               | 0,1%                                              | 94,0%                                                                    | -2,0%                                                     | 1,6%                                       | 1,8%                                       | 1,9%                                       |

Quelle: Eurostat, Weltbank

### Konjunktur- erholung in Europa bleibt verhalten

In den ersten drei Kalenderquartalen 2015 setzte sich die Konjunkturerholung in weiten Teilen Europas zwar fort, die Dynamik blieb jedoch trotz der Stimulierungsbemühungen der Europäischen Zentralbank (EZB) verhalten. Für das Gesamtjahr 2015 wird von einem durchschnittlichen BIP-Wachstum für die EU von 1,9% ausgegangen und für den Euroraum von 1,6%.

Während Österreich mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung von 0,6% im Jahr 2015 ebenso wie Deutschland mit 1,7% voraussichtlich unter dem Durchschnitt der EU-Länder liegen wird, zeigt sich die Konjunkturerholung der osteuropäischen Volkswirtschaften deutlich expansiver. So wird für Polen und Rumänien ein BIP-Wachstum von 3,5% erwartet, für die Slowakei von 3,2% und für Tschechien ein Anstieg von 4,3%. Auch Ungarn liegt mit einer BIP-Prognose für 2015 in Höhe von 2,9% über dem EU-Durchschnitt. In Russland ist die Wirtschaftslage nach wie vor von der Abwertung des Rubels und dem anhaltend niedrigen Erdölpreis gekennzeichnet. Für das Gesamtjahr wird ein Rückgang der russischen Wirtschaftsleistung um 2,7% erwartet.

### Arbeitslosigkeit in Europa leicht verringert

Auf dem europäischen Arbeitsmarkt war seit dem Sommer 2015 eine leichte Entspannung zu verzeichnen. Mit einer Arbeitslosenrate von 9,3% per Oktober 2015 im Durchschnitt aller 28 EU-Mitgliedsländer bzw. von 10,7% in der Eurozone blieb das Niveau jedoch hoch. Unter den IMMOFINANZ-Kernmärkten zeigte sich vor allem die Situation in der Slowakei trotz einer leichten Erholung im Vergleich zum Sommer mit einer Arbeitslosenrate von 10,7% angespannt.

Die Entwicklung der öffentlichen Haushalte steht zum Teil unter dem Einfluss von Mehraufwendungen zur Bewältigung der Flüchtlingskrise und der verhaltenen Konjunkturlage. Mit Ausnahme von Deutschland wird für alle IMMOFINANZ-Kernmärkte mit einem weiteren Anstieg der Staatsverschuldung im Jahr 2015 gerechnet. Trotz dieser Entwicklung liegt der Bruttoschuldenstand der osteuropäischen Staaten nach wie vor deutlich unter dem Durchschnittswert der EU (87,8% des BIP) bzw. des Euroraums (94,0% des BIP).

### Inflation in Europa geht gegen Null

Die jährliche Inflationsrate lag per Ende Oktober 2015 im Durchschnitt der EU-Mitgliedsländer bei 0,0% und im Euroraum bei 0,1%. Knapp die Hälfte aller Mitgliedsländer weist eine negative Preisentwicklung auf, wobei in Zypern, Rumänien und Bulgarien der Rückgang am stärksten ausfiel. Bedingt durch die gesamtwirtschaftliche Lage weist Russland per Oktober 2015 eine jährliche Inflationsrate von 15,6% aus.

# Die Immobilienmärkte in den Kernregionen der IMMOFINANZ

In den ersten drei Kalenderquartalen des Jahres 2015 zeigte sich der europäische Markt für Immobilientransaktionen überdurchschnittlich agil. Laut Einschätzungen von CBRE wurde in Summe ein Transaktionsvolumen von rund EUR 176 Mrd. erzielt, womit der Vergleichswert des Vorjahres um mehr als ein Fünftel übertroffen wurde.

Allein im 3. Quartal 2015 wurde ein Transaktionsvolumen von über EUR 66 Mrd. verzeichnet – ein Anstieg im Vergleich zum 3. Quartal 2014 um 25%. Besonders stark zeigt sich der Markt in Deutschland mit einem Anstieg im Vergleich zum Vorjahr von 65% auf über EUR 14 Mrd. In Österreich war hingegen ein Rückgang um rund 23% auf EUR 590 Mio. zu verzeichnen. Inklusiv der Transaktionen, die für das restliche Jahr 2015 noch zu erwarten sind, sollte das Vorjahresvolumen von rund EUR 2,8 Mrd. jedoch übertroffen werden. Überdurchschnittlich starke Marktaktivitäten führten in Polen zu einer Erhöhung des Transaktionsvolumens um 65% auf über EUR 800 Mio. Unterstützt von einer Großtransaktion im Wohnungsbereich weist Tschechien einen Anstieg um 230% auf rund EUR 1,1 Mrd. für das 3. Quartal 2015 aus. In Russland hingegen führte die gesamtwirtschaftliche Situation zu einem Rückgang um rund 30% auf EUR 843 Mio. im Vergleich zum 3. Quartal 2014. Aufgrund der Tatsache, dass nun aber bereits in drei aufeinanderfolgenden Quartalen ein Anstieg im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal zu verzeichnen war, scheint laut Experten eine Entspannung der Lage in Sicht. Dafür spricht auch eine Transaktionspipeline mit einem Volumen von über EUR 2,4 Mrd., wovon rund die Hälfte auf Einzelhandelsobjekte entfällt.

**Deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumen am europäischen Immobilienmarkt**

In den Assetklassen Büro und Einzelhandel war im 3. Quartal 2015 mit Ausnahme von Russland eine stabile bis leicht positive Entwicklung hinsichtlich Mietniveau und Leerstandsdaten zu verzeichnen.

| Marktdaten Büro<br>Kernmarkt/Stadt | Leerstand in % <sup>1</sup> |         | Spitzenmieten<br>in EUR/m <sup>2</sup> <sup>2</sup> |         | Durchschnittsmieten<br>in EUR/m <sup>2</sup> <sup>3</sup> |         | Rendite in % <sup>4</sup> |         |
|------------------------------------|-----------------------------|---------|-----------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------|
|                                    | Q3 2015                     | Q3 2014 | Q3 2015                                             | Q3 2014 | Q3 2015                                                   | Q3 2014 | Q3 2015                   | Q3 2014 |
| Deutschland/Düsseldorf             | 8,4                         | 10,5    | 26,0                                                | 26,5    | 14,4                                                      | 14,1    | 4,8                       | 5,1     |
| Deutschland/Köln                   | 6,2                         | n.a.    | 20,5                                                | n.a.    | 11,7                                                      | n.a.    | 5,0                       | 5,3     |
| Österreich/Wien                    | 6,5                         | 6,6     | 26,0                                                | 26,0    | 13,5                                                      | 14,0    | 5,0                       | 4,8     |
| Polen/Warschau                     | 12,9                        | 13,8    | 23,0                                                | 24,0    | 15,8                                                      | 16,0    | 6,0                       | 6,0     |
| Rumänien/Bukarest                  | 13,8                        | 16,5    | 17,0                                                | 17,0    | 14,5                                                      | 14,5    | 7,5                       | 8,0     |
| Slowakei/Bratislava                | 11,5                        | 13,1    | 15,5                                                | 14,5    | 11,0                                                      | 11,0    | 7,5                       | 7,0     |
| Tschechien/Prag                    | 16,4                        | 14,0    | 19,4                                                | 19,5    | 13,2                                                      | 14,2    | 5,8                       | 6,0     |
| Ungarn/Budapest                    | 13,5                        | 16,9    | 18,0                                                | 18,0    | 12,7                                                      | 12,5    | 7,1                       | 7,5     |

1 Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand

2 Üblicherweise erzielbare Spitzenmieten für eine hochwertige Fläche am besten Teilmarkt

3 Durchschnittliche Vertragsmiete

4 Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)

Quelle: Colliers, EHL (für Büromarkt Wien)

Gemessen am Transaktionsvolumen verzeichnete der Bürosektor im 3. Quartal 2015 einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 27% auf rund EUR 29 Mrd. Vor allem in den westeuropäischen Märkten war eine überdurchschnittliche Dynamik festzustellen.

In den für die IMMOFINANZ relevanten Kernmärkten waren im 3. Quartal 2015 hinsichtlich erzielbarer Mieten bzw. Renditen unterschiedliche Entwicklungen festzustellen. Während sich die Mietpreisniveaus in den Büromärkten Wien, Prag und Bratislava im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres weitestgehend stabil zeigten, wurden bei den Spitzenmieten in Düsseldorf und Warschau Rückgänge verzeichnet. In der slowakischen Hauptstadt Bratislava konnte bei den Spitzenmieten ein deutlicher Anstieg um knapp 7% erzielt werden.

**Europäischer Büromarkt zeigt uneinheitliche Preisentwicklungen**

| Marktdaten<br>Einkaufszentren<br>Kernmarkt/Stadt | Leerstand in % <sup>1</sup> |         | Spitzenmieten<br>Ankermieter<br>in EUR/m <sup>2</sup> <sup>2</sup> |         | Spitzenmieten<br>andere Mieter<br>in EUR/m <sup>2</sup> <sup>3</sup> |         | Rendite in % <sup>4</sup> |         |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------|---------|
|                                                  | Q3 2015                     | Q3 2014 | Q3 2015                                                            | Q3 2014 | Q3 2015                                                              | Q3 2014 | Q3 2015                   | Q3 2014 |
| Österreich/Wien                                  | n.a.                        | n.a.    | 15,0 (Q2)                                                          | n.a.    | 110,0                                                                | 105,0   | 5,0                       | 5,8     |
| Polen/Warschau                                   | 1,7                         | n.a.    | 14,0                                                               | 10,5    | 105,0                                                                | 95,0    | 5,5                       | 5,8     |
| Rumänien/Bukarest                                | 12,0                        | 11,0    | 20,0                                                               | 20,0    | 65,0                                                                 | 65,0    | 7,8                       | 8,0     |
| Russland/Moskau                                  | 7,0                         | 3,1     | 75,9                                                               | 113,9   | 188,2                                                                | 282,4   | 10,0                      | 9,0     |
| Slowakei/Bratislava                              | n.a.                        | n.a.    | 15,0                                                               | 15,0    | 32,5                                                                 | 32,0    | 6,3                       | 7,3     |
| Tschechien/Prag                                  | n.a.                        | n.a.    | 10,0                                                               | 10,0    | 90,0                                                                 | 90,0    | 5,5                       | 6,0     |
| Ungarn/Budapest                                  | n.a.                        | 4,0     | 35,0                                                               | 30,0    | 75,0                                                                 | 63,0    | 7,3                       | 7,3     |

1 Verhältnis Leerstand zu Flächenbestand

2 Üblicherweise erzielbare Spitzenmieten für einen Ankermieter am besten Teilmarkt

3 Üblicherweise erzielbare Spitzenmieten für einen Mieter am besten Teilmarkt

4 Netto-Anfangsrendite eines Objekts mit langjährigen Verträgen (aktuelle Spitzenmiete und bonitätsstarke Mieter)

Quelle: Colliers, EHL (für Einkaufszentren Wien)

Im Vergleich zu den übrigen Immobiliensektoren verzeichnete die Assetklasse Einzelhandel im 3. Quartal 2015 hinsichtlich Transaktionsvolumen die stärkste Entwicklung. Im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres wurde in Europa mit einem Gesamtvolumen von über EUR 19 Mrd. ein Anstieg von 61% verzeichnet. Vor allem die Märkte Deutschland, Belgien und Norwegen waren für diese Entwicklung hauptverantwortlich.

Gemessen an den Spitzenmieten für Ankermieter im Einzelhandel war im 3. Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahresquartal in den Märkten Prag, Bratislava und Bukarest eine stabile Entwicklung zu verzeichnen. In Warschau lagen die Spitzenmieten um 33% über dem Vorjahreswert und in Budapest um knapp 17%. Der Einzelhandelssektor in Moskau steht nach wie vor unter Druck. Aufgrund der anhaltenden Rubelabwertung und hohen Inflation sehen sich die Vermieter dazu veranlasst, temporäre Mietreduktionen zu gewähren. Ein Rückgang der Spitzenmieten für Ankermieter in Euro um rund 33% im 3. Quartal im Vergleich zum Vorjahresquartal ist die Folge (Rückgang Spitzenmieten für andere Mieter: rund 33%).

**BB Centrum Gamma**  
Prag | CZ | 30.200 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



# Portfoliobericht

Die IMMOFINANZ fokussiert in ihrem Kerngeschäft die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Als übergeordnetes Ziel wird die Schaffung eines risikooptimierten, nachhaltigen und rentablen Bestandsimmobilienportfolios verfolgt.

Mit dem im Geschäftsjahr 2013/14 erfolgten Spin-off der BUWOG, eines auf Wohnungsimmobilienspezialisierten Unternehmens, erfolgte die Neuausrichtung der IMMOFINANZ als gewerblicher Immobilienkonzern mit vorerst noch drei Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Logistik). Im Sommer 2015 setzte das Unternehmen einen weiteren Schritt zur Vereinfachung und Optimierung der Portfoliostruktur und kündigte die Abgabe des Logistikportfolios an. Nach Ende des Berichtszeitraums, Anfang November 2015, konnte die IMMOFINANZ den erfolgreichen Verkauf des gesamten Logistikportfolios an Blackstone bekannt geben. Die Transaktion umfasst 36 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup>, drei in Bau befindliche Projektentwicklungen mit einer vermietbaren Fläche von rund 65.000 m<sup>2</sup>, die noch von der IMMOFINANZ fertiggestellt werden, sowie Grundstücksreserven. Kaufpreisbestimmend ist ein Immobilienwert von rund EUR 536 Mio. abzüglich offener Baukosten für drei Projektentwicklungen in Höhe von rund EUR 28 Mio. Der Immobilienwert entspricht damit in etwa den Buchwerten per 31. Juli 2015. Die Werthaltigkeit der im Geschäftsjahr 2014/15 erfolgten Aufwertung der Logistikimmobilien wurde damit bestätigt. Der Verkauf steht noch unter transaktionsüblichen aufschiebenden Bedingungen, so sind etwa kartellrechtliche Freigaben erforderlich. Der Abschluss der Transaktion wird für das erste Kalenderquartal 2016 erwartet. Der endgültige Kaufpreis bestimmt sich auf Basis einer Bilanz zum Closing-Stichtag.

**Nach Verkauf der Logistiksparte liegt IMMOFINANZ-Fokus auf Büro und Einzelhandel**

Als Folge des Verkaufs wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Die Logistikimmobilien werden somit per 31. Oktober 2015 nicht länger im Portfoliobericht dargestellt. Die IMMOFINANZ hat sich damit als gewerblicher Immobilienkonzern mit Fokus auf die Kernkompetenzen Büro und Einzelhandel positioniert. Die acht Kernmärkte sind Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, die Slowakei und Moskau.

**Acht Kernmärkte in West- und Osteuropa**

Zur effektiven Bearbeitung der jeweiligen Teilmärkte wurden innerhalb der jeweiligen Assetklassen in Summe sieben strategische Geschäftsfelder definiert.

## UNTERNEHMENSINTERNE KLASSIFIZIERUNG DER BESTANDSIMMOBILIEN

| Büro                            | Einzelhandel            |
|---------------------------------|-------------------------|
| International High-Class Office | Quality Shopping Center |
| Secondary Office AT/DE          | STOP.SHOP./Retail Park  |
| Secondary Office CEE            | Opportunistic Retail    |
| Opportunistic Office            |                         |

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Das gesamte Immobilienportfolio der IMMOFINANZ ist in der Bilanz in die nachstehenden Positionen gegliedert:

- > Immobilienvermögen
- > In Bau befindliches Immobilienvermögen
- > Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
- > Immobilienvorräte

Die Position „Immobilienvermögen“ umfasst sowohl Bestandsimmobilien als auch temporär eingestellte Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke. Unter „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ sind ausschließlich aktiv verfolgte Entwicklungsprojekte (einschließlich Objekte mit größeren Modernisierungen) erfasst, die nach Fertigstellung in das Bestandsportfolio der IMMOFINANZ übernommen werden. Im Gegensatz dazu sollen als „Immobilienvorräte“ definierte Immobilien nach ihrer Fertigstellung verkauft werden: Das sind vor allem Eigentumswohnungen. Für die unter „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ klassifizierten Objekte bestanden zum 31. Oktober 2015 konkrete Verkaufspläne; eine zeitnahe Veräußerung dieser Immobilien wird angestrebt. Im vorliegenden Portfoliobericht sind derartige Objekte in Höhe von EUR 10,3 Mio. in den Bestandsimmobilien und in Höhe von EUR 23,6 Mio. in den Pipelineprojekten erfasst.

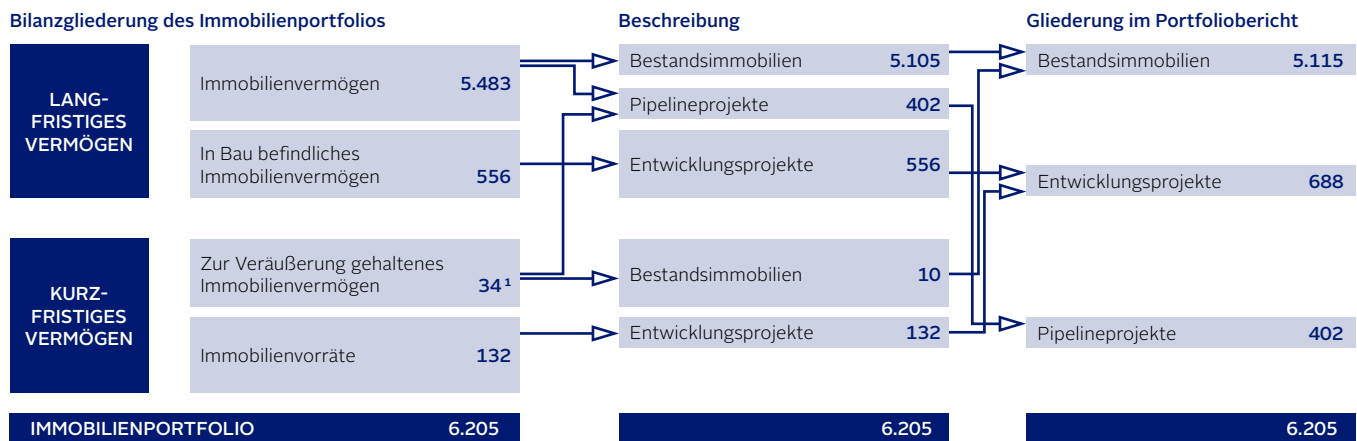
**Bilanzielle Struktur des Immobilienvermögens**

Zur Erhöhung der Aussagekraft und Transparenz werden in diesem Portfoliobericht alle Immobilien der IMMOFINANZ unabhängig von ihrer bilanziellen Klassifizierung dargestellt und den folgenden Bereichen zugeordnet:

- > Bestandsimmobilien: Mieteinnahmen generierende Immobilien
- > Entwicklungsprojekte: in Bau befindliche Projekte, größere Modernisierungen und bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen
- > Pipelineprojekte: temporär eingestellte Projekte, zukünftig geplante Entwicklungsprojekte und Grundstücksreserven

Das Immobilienvermögen der IMMOFINANZ lässt sich gemäß bilanziellem Ausweis (Buchwert) zum 31. Oktober 2015 wie folgt auf die Darstellung im Portfoliobericht überleiten:

#### ÜBERLEITUNG BILANZ-/PORTFOLIOBERICHT-GLIEDERUNG



1 Exklusive Logistikimmobilien

Untergliedert in Kernmärkte strukturiert sich der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ zum Stichtag 31. Oktober 2015 wie folgt:

#### IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN

| Immobilienportfolio           | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Entwicklungsprojekte in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Österreich                    | 163                   | 1.150,0                    | 2,7                          | 27,8                     | 1.180,6                     | 19,0%                    |
| Deutschland                   | 10                    | 115,1                      | 302,1                        | 0,0                      | 417,2                       | 6,7%                     |
| Tschechien                    | 25                    | 393,8                      | 42,7                         | 31,8                     | 468,3                       | 7,5%                     |
| Ungarn                        | 32                    | 425,6                      | 3,9                          | 31,3                     | 460,8                       | 7,4%                     |
| Polen                         | 36                    | 545,6                      | 254,5                        | 6,7                      | 806,8                       | 13,0%                    |
| Rumänien                      | 73                    | 649,2                      | 28,3                         | 229,6                    | 907,1                       | 14,6%                    |
| Russland                      | 6                     | 1.566,9                    | 0,0                          | 6,6                      | 1.573,6                     | 25,4%                    |
| Slowakei                      | 17                    | 183,8                      | 36,3                         | 15,0                     | 235,1                       | 3,8%                     |
| Nicht-Kernländer <sup>1</sup> | 29                    | 85,4                       | 17,6                         | 52,8                     | 155,8                       | 2,5%                     |
| <b>IMMOFINANZ</b>             | <b>391</b>            | <b>5.115,5</b>             | <b>688,2</b>                 | <b>401,7</b>             | <b>6.205,4</b>              | <b>100,0%</b>            |
|                               |                       | <b>82,4%</b>               | <b>11,1%</b>                 | <b>6,5%</b>              | <b>100,0%</b>               |                          |

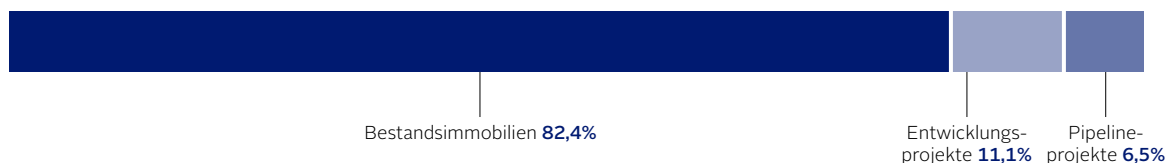
1 Nicht-Kernländer: Niederlande, Bulgarien, Serbien, Kroatien, Slowenien, Moldawien, Türkei, Ukraine

#### Buchwert des Gesamtportfolios: EUR 6.205,4 Mio.

Der Buchwert des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ beträgt zum 31. Oktober 2015 EUR 6.205,4 Mio. Davon entfällt der Großteil mit EUR 5.115,5 Mio. bzw. 82,4% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien. Den aktiven Entwicklungsprojekten sind EUR 688,2 Mio. bzw. 11,1% des Buchwerts zuzuschreiben. Ein Buchwert in Höhe von EUR 401,7 Mio. bzw. 6,5% entfällt auf die Projektpipeline, die temporär eingestellte sowie zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhaltet.

## STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

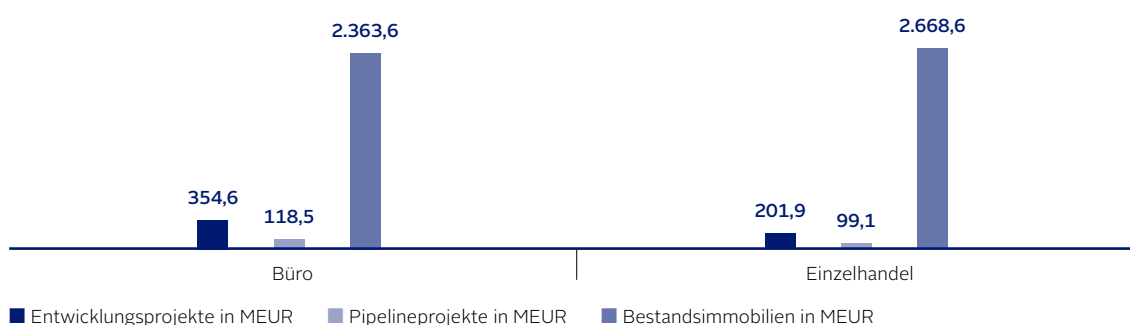
Buchwert gesamt: MEUR 6.205,4



Aus geografischer Sicht liegt der Schwerpunkt des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ mit 25,4% in Moskau, gefolgt von den Ländern Österreich mit 19,0%, Rumänien mit 14,6%, Polen mit 13,0% und Tschechien mit 7,5%. Auf die Nicht-Kernländer entfällt ein Anteil von 2,5% des Buchwerts.

## STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 6.205,4



## BÜRO

Die IMMOFINANZ unterteilt die Assetklasse Büro, auf die knapp 46% des Buchwerts entfallen, in vier Kategorien:

Das Geschäftsfeld **International High-Class Office** umfasst ausschließlich Büroobjekte in den attraktivsten Märkten der Hauptstädte Zentral- und Osteuropas. Neben ihrer hohen Qualität, die in jeder Hinsicht internationalen Standards entsprechen müssen, zeichnen sich diese Objekte durch ihre besonders gute Lage aus. Mit einem Anteil von 21,4% am Buchwert des Gesamtportfolios und 17,7% an den Mieteinnahmen des 2. Quartals 2015/16 stellt dieses Geschäftsfeld eine wesentliche Einnahmequelle der IMMOFINANZ dar. Zu den International High-Class Office Objekten zählen u.a. der *City Tower Vienna* (Wien, Österreich), das zu 100% vermietete *BB Centrum Gamma* (Prag, Tschechien) sowie *IO-1* und *Park Postepu* (Warschau, Polen).

Im **Secondary Office AT/DE Portfolio** werden funktionelle Büroobjekte mit guter Qualität erfasst. Ihre Zielgruppe sind vor allem kostenbewusste Mieter in Österreich und Deutschland. Sie nehmen einen Anteil von rund 8,7% am Buchwert des Gesamtportfolios bzw. 8,8% an den Mieteinnahmen des 2. Quartals 2015/16 ein.

Die Objekte des Geschäftsfelds **Secondary Office CEE** befinden sich ausschließlich in den Hauptstädten Zentral- und Osteuropas und bilden 12,7% des Gesamtportfolios ab. Sie adressieren vorwiegend kostenbewusste Mieter und untermauern die erfolgreiche Marktpositionierung der IMMOFINANZ in Zentral- und Osteuropa.

Der Bereich **Opportunistic Office**, auf den rund 3,0% des Gesamtportfolios entfallen, enthält jene Gebäude, die hinsichtlich Größe, Lage oder Qualität nicht länger in das Zielfortfolio der IMMOFINANZ passen. Diese Objekte sind kurz- bis mittelfristig für den Verkauf bestimmt.

*Differenzierter  
Auftritt und  
starke Marken  
schärfen Profil im  
Einzelhandel*

## EINZELHANDEL

Im Einzelhandel liegt der Schwerpunkt der IMMOFINANZ auf dem Geschäftsfeld **Quality Shopping Center**. Mit einem Anteil von rund 35,7% am Buchwert des Gesamtportfolios bzw. 37,9% an den Mieteinnahmen des 2. Quartals 2015/16 sind diese erstklassigen Einkaufszentren mit internationalen Mietern ausschließlich an stark frequentierten Standorten zu finden. Sie zeichnen sich durch hohe Ansprüche hinsichtlich Größe, Qualität, Lage und Mietermix aus. Durch ihre langjährige Erfahrung, fundierte Kompetenz und Vernetzung verfügt die IMMOFINANZ über wertvolle Wettbewerbsvorteile in diesem Markt. Zu diesem Geschäftsfeld zählen u.a. das *Polus Center Cluj* (Cluj-Napoca, Rumänien), das *Golden Babylon Rostokino* (Moskau, Russland), das mit einer vermietbaren Geschäftsfläche von rund 168.000 m<sup>2</sup> das größte Objekt im Einzelhandelsportfolio der IMMOFINANZ darstellt, das Moskauer Shopping Center *GOODZONE* sowie das im März 2015 eröffnete *Tarasy Zamkowe* in Lublin, Polen.

Mit **VIVO!** hat die IMMOFINANZ eine neue Shopping-Center-Marke entwickelt, die in der internen Kategorisierung ebenfalls dem Geschäftsfeld Quality Shopping Center zugeordnet ist. Charakteristische Merkmale des VIVO!-Konzepts sind der Fokus auf Fashion und Entertainment. Das erste VIVO! Shopping Center wurde im Oktober 2014 im polnischen Piła eröffnet. Das zweite VIVO! Einkaufszentrum in Stalowa Wola, einer Stadt im Südosten Polens mit rund 65.000 Einwohnern, wurde am 5. November 2015 eröffnet. Das VIVO!-Konzept weist – ähnlich wie bei STOP.SHOP. (siehe unten) – einen hohen Standardisierungsgrad auf und eignet sich somit optimal für weitere Projektentwicklungen, die bereits in Planung sind. Darüber hinaus soll die Marke VIVO! auf voraussichtlich zwölf der bestehenden Quality Shopping Center ausgerollt werden.

Das Geschäftsfeld **STOP.SHOP.** umfasst Retail Parks in Österreich und Osteuropa, die sich durch ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix auszeichnen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf rund 8,4% und rund 12,5% der Mieteinnahmen im 2. Quartal 2015/16. Die STOP.SHOP.-Standorte befinden sich vorwiegend in Einzugsgebieten mit 30.000 bis 150.000 Einwohnern und verfügen über eine vermietbare Fläche auf einer Ebene von 3.000 m<sup>2</sup> bis 15.000 m<sup>2</sup>. Dieses Konzept eignet sich vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte in Regionen mit niedrigeren Einkommen. Die STOP.SHOP.s überzeugen mit einheitlichen Qualitätsstandards, einem Konzept für einfaches Einkaufen („Easy Shopping“) und einem hohen Wiedererkennungswert. Für die nächsten Jahre ist eine weitere Expansion dieses Geschäftsfelds geplant. Aktuell werden Standorte in Polen und in Serbien errichtet, der Markteinstieg in Rumänien ist in Vorbereitung.

Im Geschäftsfeld **Opportunistic Retail**, auf das rund 3,7% des Gesamtportfolios entfallen, sind jene Einzelhandelsimmobilien zusammengefasst, die hinsichtlich Größe, Lage oder Qualität nicht länger dem Zielfortfolio der IMMOFINANZ entsprechen. Diese Objekte sollen kurz- bis mittelfristig verkauft werden.

## SONSTIGE

Das Geschäftsfeld Sonstige mit einem Anteil von rund 6,4% am Gesamtportfolio umfasst alle übrigen Aktivitäten der IMMOFINANZ, die nicht den zwei definierten Assetklassen (Büro und Einzelhandel) zugeordnet werden können. Es handelt sich hierbei vor allem um Wohnobjekte in Österreich, die nach Abspaltung der BUWOG in der IMMOFINANZ verblieben sind. Ferner zählen zu diesem Geschäftsfeld zum Verkauf vorgesehene Wohnungen im *Gerling Quartier* in Deutschland, von der IMMOFINANZ entwickelte Eigentumswohnungen in Rumänien (Adama) sowie in Polen.

Kurz- bis mittelfristig sollen die in diesem Geschäftsfeld ausgewiesenen Immobilien verkauft werden, da sie nicht im strategischen Fokus der IMMOFINANZ stehen. So wurden im 1. Quartal 2015/16 bereits acht Wohnimmobilien in Wien sowie das *Hotel Leonardo* profitabel veräußert. Im 2. Quartal gab die IMMOFINANZ zudem ein Paket aus vier Wohnimmobilien in Wien mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 6.500 m<sup>2</sup> an zwei Investoren ab. Über die Kaufpreise wurde Stillschweigen vereinbart.

*Vorwiegend  
Wohnobjekte im  
Geschäftsfeld  
Sonstige, die  
verkauft werden  
sollen*

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ setzt sich zum 31. Oktober 2015 wie folgt zusammen:

#### IMMOBILIENPORTFOLIO NACH GESCHÄFTSFELDERN

| Immobilienportfolio        | Anzahl der Immobilien | Bestandsimmobilien in MEUR | Entwicklungsprojekte in MEUR | Pipelineprojekte in MEUR | Immobilienportfolio in MEUR | Immobilienportfolio in % |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Intern. High-Class Office  | 25                    | 1.005,4                    | 291,3                        | 28,6                     | 1.325,3                     | 21,4%                    |
| Secondary Office AT/DE     | 22                    | 492,4                      | 21,2                         | 23,6                     | 537,2                       | 8,7%                     |
| Secondary Office CEE       | 40                    | 684,4                      | 34,5                         | 66,3                     | 785,3                       | 12,7%                    |
| Opportunistic Office       | 23                    | 181,3                      | 7,6                          | 0,0                      | 188,9                       | 3,0%                     |
| <b>Office</b>              | <b>110</b>            | <b>2.363,6</b>             | <b>354,6</b>                 | <b>118,5</b>             | <b>2.836,7</b>              | <b>45,7%</b>             |
| Quality Shopping Center    | 18                    | 2.040,0                    | 170,0                        | 7,0                      | 2.217,0                     | 35,7%                    |
| STOP.SHOP./<br>Retail Park | 67                    | 479,9                      | 31,9                         | 8,9                      | 520,7                       | 8,4%                     |
| Opportunistic Retail       | 111                   | 148,6                      | 0,0                          | 83,3                     | 231,9                       | 3,7%                     |
| <b>Retail</b>              | <b>196</b>            | <b>2.668,6</b>             | <b>201,9</b>                 | <b>99,1</b>              | <b>2.969,6</b>              | <b>47,9%</b>             |
| Sonstige                   | 85                    | 83,3                       | 131,7                        | 184,1                    | 399,1                       | 6,4%                     |
| <b>IMMOFINANZ</b>          | <b>391</b>            | <b>5.115,5</b>             | <b>688,2</b>                 | <b>401,7</b>             | <b>6.205,4</b>              | <b>100,0%</b>            |

Der Buchwert des Gesamtportfolios der IMMOFINANZ beträgt per 31. Oktober 2015 insgesamt EUR 6.205,4 Mio. Mit 35,7% liegt der Schwerpunkt auf dem Geschäftsfeld Quality Shopping Center, gefolgt von International High-Class Office mit 21,4% und Secondary Office CEE mit 12,7%.

#### VIVO!

Stalowa Wola | PL | ca. 22.500 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



## BESTANDSIMMOBILIEN

Zum Bestandsportfolio der IMMOFINANZ zählen jene Immobilien, die per 31. Oktober 2015 zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten wurden. Das Bestandsimmobilienportfolio repräsentiert einen Buchwert in Höhe von EUR 5.115,5 Mio. bzw. 82,4% des gesamten Immobilienportfolios.

### BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Vermietete Fläche in m <sup>2</sup> | Vermietungsgrad in % |
|--------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Österreich         | 148                   | 1.150,0          | 22,5%         | 608.398                              | 505.993                             | 83,2%                |
| Deutschland        | 4                     | 115,1            | 2,3%          | 52.616                               | 30.460                              | 57,9%                |
| Tschechien         | 21                    | 393,8            | 7,7%          | 249.031                              | 200.369                             | 80,5%                |
| Ungarn             | 25                    | 425,6            | 8,3%          | 289.870                              | 243.676                             | 84,1%                |
| Polen              | 23                    | 545,6            | 10,7%         | 312.155                              | 244.835                             | 78,4%                |
| Rumänien           | 17                    | 649,2            | 12,7%         | 335.224                              | 290.536                             | 86,7%                |
| Russland           | 5                     | 1.566,9          | 30,6%         | 278.523                              | 237.843                             | 85,4%                |
| Slowakei           | 12                    | 183,8            | 3,6%          | 90.777                               | 88.511                              | 97,5%                |
| Nicht-Kernländer   | 9                     | 85,4             | 1,7%          | 59.660                               | 43.602                              | 73,1%                |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>264</b>            | <b>5.115,5</b>   | <b>100,0%</b> | <b>2.276.255</b>                     | <b>1.885.826</b>                    | <b>82,8%</b>         |

| Bestandsimmobilien | Mieteinnahmen Q2 2015/16 in MEUR <sup>1</sup> | Bruttorendite in % | Buchwert Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % <sup>2</sup> | Finanzierungskosten inkl. Derivate in % | LTV in %     |
|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| Österreich         | 16,5                                          | 5,7%               | 594,5                           | 1,8%                                  | 2,7%                                    | 51,7%        |
| Deutschland        | 1,2                                           | 4,3%               | 86,0                            | 1,9%                                  | 1,9%                                    | 74,7%        |
| Tschechien         | 6,2                                           | 6,3%               | 136,0                           | 2,2%                                  | 2,5%                                    | 34,5%        |
| Ungarn             | 6,5                                           | 6,1%               | 161,6                           | 2,1%                                  | 2,3%                                    | 38,0%        |
| Polen              | 8,0                                           | 5,9%               | 342,9                           | 2,3%                                  | 3,1%                                    | 62,9%        |
| Rumänien           | 10,7                                          | 6,6%               | 211,4                           | 3,6%                                  | 4,4%                                    | 32,6%        |
| Russland           | 19,6                                          | 5,0%               | 718,7                           | 7,2%                                  | 7,2%                                    | 45,9%        |
| Slowakei           | 3,4                                           | 7,4%               | 78,6                            | 3,3%                                  | 3,7%                                    | 42,8%        |
| Nicht-Kernländer   | 1,3                                           | 6,3%               | 41,8                            | 3,2%                                  | 3,6%                                    | 48,9%        |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>73,4</b>                                   | <b>5,7%</b>        | <b>2.371,5</b>                  | <b>3,8%</b>                           | <b>4,3%</b>                             | <b>46,4%</b> |

|                                            |             |  |                            |             |             |                          |
|--------------------------------------------|-------------|--|----------------------------|-------------|-------------|--------------------------|
| Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte | 3,7         |  | 374,4                      | 2,1%        | 2,2%        |                          |
| Im Q2 2015/16 veräußerte Immobilien        | 1,0         |  | 0,0                        | 0,0%        | 0,0%        |                          |
| Beteiligungsfinanzierung                   | 0,0         |  | 244,3                      | 1,1%        | 1,1%        |                          |
| Konzernfinanzierungen                      | 0,0         |  | 832,3                      | 3,8%        | 3,8%        |                          |
| <b>IMMOFINANZ</b>                          | <b>78,1</b> |  | <b>3.822,5<sup>3</sup></b> | <b>3,4%</b> | <b>3,8%</b> |                          |
| Marktwert Immobilienportfolio              |             |  |                            |             |             | 6.205,4                  |
| Marktwert BUWOG-Aktien (38,5 Mio. Stk.)    |             |  |                            |             |             | 745,0                    |
| Liquide Mittel                             |             |  | -357,5                     |             |             |                          |
| <b>IMMOFINANZ</b>                          |             |  | <b>3.465,0</b>             |             |             | <b>49,9%<sup>4</sup></b> |

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

<sup>3</sup> Inkl. Logistik MEUR 4.058,7 (siehe Kapitel Finanzierungen Seite 35)

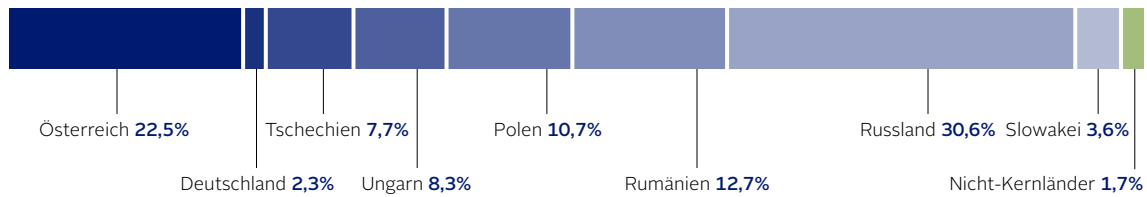
<sup>4</sup> Inkl. Logistik 49,9% (Berechnung: Finanzierungen abzüglich Liquide Mittel (EUR 3.465,0 Mio.) dividiert durch Marktwert Immobilienportfolio inkl. Marktwert BUWOG Aktien (EUR 6.950,4 Mio.) durch Net-LTV inkl. Logistik 49,6%, siehe Berechnung Kapitel Finanzierung Seite 34)

Die IMMOFINANZ hält zum 31. Oktober 2015 264 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von 2.276.255 m<sup>2</sup>, die eine Gesamtbruttorendite von 5,7% erwirtschaften.

#### Auslastungsgrad von 82,8%

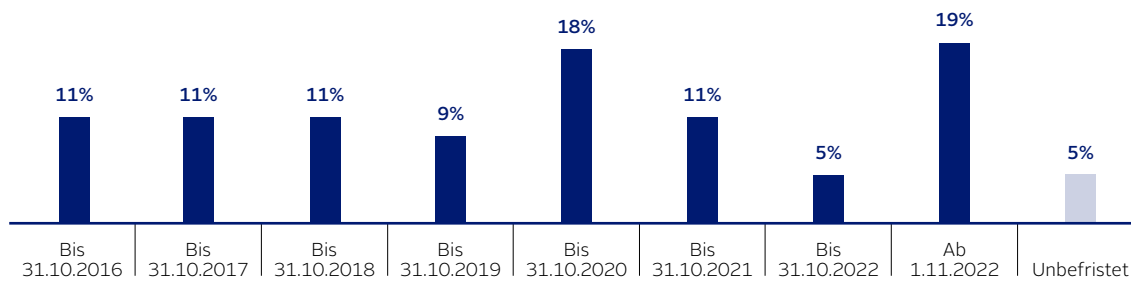
Der Auslastungsgrad der Bestandsimmobilien beträgt zum 31. Oktober 2015 82,8%. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt der Bestandsimmobilien in den Kernmärkten Moskau (EUR 1.566,9 Mio.), Österreich (EUR 1.150,0 Mio.) und Rumänien (EUR 649,2 Mio.). Die Bestandsimmobilien in den Nicht-Kernländern weisen einen Buchwert von EUR 85,4 Mio. auf.

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 31. Oktober 2015 wie folgt dar:



Das Mietauslaufprofil der Bestandsimmobilien der IMMOFINANZ zeigt zum 31. Oktober 2015 folgendes Bild:

#### MIETAUSLAUFPROFIL GESAMT



**Jindřišská 16**  
Prag | CZ | 6.600 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



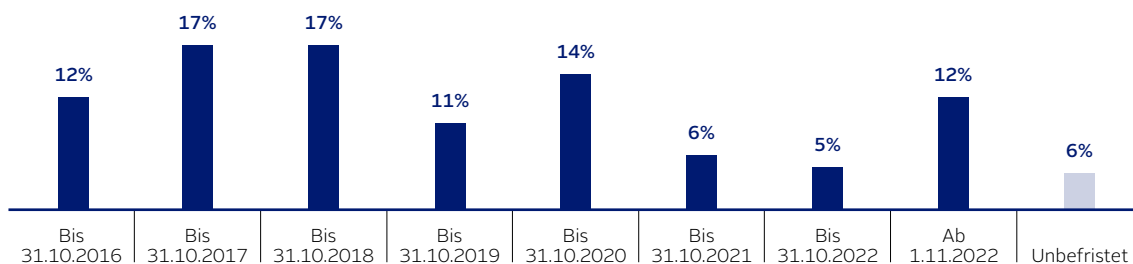
**87 Büroimmobilien repräsentieren rund 46% des Bestandsportfolios**

## BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 87 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. Oktober 2015 auf EUR 2.363,6 Mio. und repräsentiert somit 46,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ. Die vermietbare Fläche dieses Büroportfolios beträgt 1.209.045 m² und der Vermietungsgrad 75,1%. Die Mieteinnahmen im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 belaufen sich auf EUR 32,3 Mio., womit eine Rendite von 5,5% erzielt wurde.

Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihrem Bürobestand schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 868,4 Mio.), Polen (EUR 478,3 Mio.) und Rumänien (EUR 332,5 Mio.) vertreten. Zu den bedeutendsten Immobilien dieser Kategorie zählen der *Business Park Vienna* und der *City Tower Vienna* in Wien, Österreich, sowie das *IO-1* in Warschau, Polen, und das *BB Centrum Gamma* in Prag, Tschechien.

## MIETAUSLAUFPROFIL BÜROSEKTOR



Auf Basis der einzelnen Geschäftsfelder werden folgende wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2015 ausgewiesen:

## BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH GESCHÄFTSFELDERN

| Bestandsimmobilien        | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m² | Vermietete Fläche in m² | Vermietungsgrad in % |
|---------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| Intern. High-Class Office | 16                    | 1.005,4          | 42,5%         | 409.216                  | 328.945                 | 80,4%                |
| Secondary Office AT/DE    | 18                    | 492,4            | 20,8%         | 229.432                  | 168.772                 | 73,6%                |
| Secondary Office CEE      | 31                    | 684,4            | 29,0%         | 440.778                  | 320.085                 | 72,6%                |
| Opportunistic Office      | 22                    | 181,3            | 7,7%          | 129.618                  | 90.619                  | 69,9%                |
| <b>IMMOFINANZ</b>         | <b>87</b>             | <b>2.363,6</b>   | <b>100,0%</b> | <b>1.209.045</b>         | <b>908.421</b>          | <b>75,1%</b>         |

| Bestandsimmobilien        | Mieteinnahmen Q2 2015/16 in MEUR <sup>1</sup> | Bruttorendite in % | Buchwert Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % <sup>2</sup> | Finanzierungskosten inkl. Derivate in % | LTV in %     |
|---------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| Intern. High-Class Office | 13,0                                          | 5,2%               | 546,8                           | 1,9%                                  | 3,0%                                    | 54,4%        |
| Secondary Office AT/DE    | 6,5                                           | 5,3%               | 321,3                           | 2,1%                                  | 2,9%                                    | 65,3%        |
| Secondary Office CEE      | 10,3                                          | 6,0%               | 268,8                           | 2,6%                                  | 3,2%                                    | 39,3%        |
| Opportunistic Office      | 2,6                                           | 5,8%               | 73,3                            | 2,2%                                  | 2,6%                                    | 40,4%        |
| <b>IMMOFINANZ</b>         | <b>32,3</b>                                   | <b>5,5%</b>        | <b>1.210,1</b>                  | <b>2,1%</b>                           | <b>3,0%</b>                             | <b>51,2%</b> |

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)  
<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld



## DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio  
(gemessen am Buchwert MEUR 2.363,6)

**4,9%**  
DEUTSCHLAND

**20,2%**  
POLEN

**11,1%**  
TSCHECHIEN

**36,7%**  
ÖSTERREICH

**11,3%**  
UNGARN

**14,1%**  
RUMÄNIEN

### ÖSTERREICH 36,7%

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 33      |
| Buchwert (MEUR)                          | 868,4   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 372.865 |
| Vermietungsgrad                          | 78,6%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 11,1    |
| Bruttorendite                            | 5,1%    |

### POLEN 20,2%

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 18      |
| Buchwert (MEUR)                          | 478,3   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 257.583 |
| Vermietungsgrad                          | 74,7%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 6,8     |
| Bruttorendite                            | 5,7%    |

### RUMÄNIEN 14,1%

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 8       |
| Buchwert (MEUR)                          | 332,5   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 187.451 |
| Vermietungsgrad                          | 80,4%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 5,5     |
| Bruttorendite                            | 6,6%    |

### UNGARN 11,3%

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 12      |
| Buchwert (MEUR)                          | 266,3   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 165.776 |
| Vermietungsgrad                          | 77,7%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 3,6     |
| Bruttorendite                            | 5,4%    |

### TSCHECHIEN 11,1%

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 9       |
| Buchwert (MEUR)                          | 262,3   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 143.458 |
| Vermietungsgrad                          | 68,6%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 3,7     |
| Bruttorendite                            | 5,6%    |

### DEUTSCHLAND 4,9%

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                    | 4      |
| Buchwert (MEUR)                          | 115,1  |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 52.616 |
| Vermietungsgrad                          | 57,9%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 1,2    |
| Bruttorendite                            | 4,3%   |

### NICHT-KERNLÄNDER<sup>2</sup> 1,7%

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                    | 3      |
| Buchwert (MEUR)                          | 40,6   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 29.298 |
| Vermietungsgrad                          | 49,1%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 0,5    |
| Bruttorendite                            | 4,9%   |

### IMMOFINANZ 100,0%

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Anzahl der Immobilien                    | 87        |
| Buchwert (MEUR)                          | 2.363,6   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 1.209.045 |
| Vermietungsgrad                          | 75,1%     |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 32,3      |
| Bruttorendite                            | 5,5%      |

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

<sup>2</sup> Nicht-Kernländer: Niederlande, Bulgarien, Kroatien

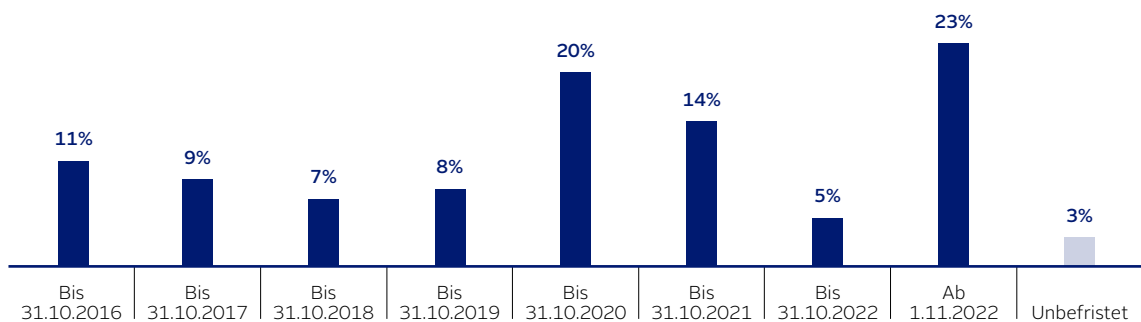
## BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 161 Bestandsimmobilien im Einzelhandelssektor beläuft sich per 31. Oktober 2015 auf EUR 2.668,6 Mio. und umfasst somit 52,2% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Der Vermietungsgrad per 31. Oktober 2015 liegt bei 91,9% und damit nahezu unverändert im Vergleich zum 30. April 2015. Aus den Mieteinnahmen in Höhe von EUR 40,5 Mio. für das 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 resultiert eine Bruttorendite von 6,1%.

### Eröffnung von zwei neuen Einkaufszentren in Polen

Gemessen am Buchwert zum 31. Oktober 2015, sind in der Assetklasse Einzelhandel die bedeutendsten Märkte Moskau mit EUR 1.566,9 Mio., Rumänien mit EUR 304,9 Mio. und Österreich mit EUR 210,0 Mio. Zu den bedeutendsten Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ zählen die Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino*, *GOODZONE* und *Golden Babylon I* in Moskau, Russland, sowie das *Polus Center Cluj* in Rumänien. Im März 2015 wurde das Shopping Center *Tarasy Zamkowe* im polnischen Lublin eröffnet. Dieses qualitativ hochwertige Einkaufszentrum verfügt über rund 38.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche im Stadtzentrum von Lublin. Nach dem Berichtszeitraum öffnete das zweite VIVO! Einkaufszentrum in der polnischen Stadt Stalowa Wola mit einer Mietfläche von ca. 22.500 m<sup>2</sup> seine Pforten.

## MIETAUSLAUFPROFIL EINZELHANDELSSEKTOR



Auf Basis der Geschäftsfelder werden folgende wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2015 ausgewiesen:

## BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH GESCHÄFTSFELDERN

| Bestandsimmobilien      | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Vermietete Fläche in m <sup>2</sup> | Vermietungsgrad in % |
|-------------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Quality Shopping Center | 13                    | 2.040,0          | 76,4%         | 504.247                              | 452.069                             | 89,7%                |
| STOP.SHOP./ Retail Park | 53                    | 479,9            | 18,0%         | 348.609                              | 334.866                             | 96,1%                |
| Opportunistic Retail    | 95                    | 148,6            | 5,6%          | 188.983                              | 171.002                             | 90,5%                |
| <b>IMMOFINANZ</b>       | <b>161</b>            | <b>2.668,6</b>   | <b>100,0%</b> | <b>1.041.839</b>                     | <b>957.937</b>                      | <b>91,9%</b>         |

| Bestandsimmobilien      | Mieteinnahmen Q2 2015/16 in MEUR <sup>1</sup> | Bruttorendite in % | Buchwert Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % <sup>2</sup> | Finanzierungskosten inkl. Derivate in % | LTV in %     |
|-------------------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|--------------|
| Quality Shopping Center | 27,8                                          | 5,5%               | 874,2                           | 6,6%                                  | 6,6%                                    | 42,8%        |
| STOP.SHOP./ Retail Park | 9,2                                           | 7,6%               | 218,6                           | 2,3%                                  | 2,6%                                    | 45,5%        |
| Opportunistic Retail    | 3,5                                           | 9,4%               | 17,6                            | 1,7%                                  | 1,9%                                    | 11,9%        |
| <b>IMMOFINANZ</b>       | <b>40,5</b>                                   | <b>6,1%</b>        | <b>1.110,3</b>                  | <b>5,7%</b>                           | <b>5,7%</b>                             | <b>41,6%</b> |

1 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)  
2 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld



## DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio  
(gemessen am Buchwert MEUR 2.668,6)

**58,7%**  
RUSSLAND

**2,5%**  
POLEN

**4,9%**  
TSCHECHIEN

**6,9%**  
SLOWAKEI

**7,9%**  
ÖSTERREICH

**6,0%**  
UNGARN

**11,4%**  
RUMÄNIEN

### RUSSLAND

**58,7%**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 5       |
| Buchwert (MEUR)                          | 1.566,9 |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 278.523 |
| Vermietungsgrad                          | 85,4%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 19,6    |
| Bruttorendite                            | 5,0%    |

### RUMÄNIEN

**11,4%**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 4       |
| Buchwert (MEUR)                          | 304,9   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 147.774 |
| Vermietungsgrad                          | 94,7%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 5,3     |
| Bruttorendite                            | 6,9%    |

### ÖSTERREICH

**7,9%**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 104     |
| Buchwert (MEUR)                          | 210,0   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 210.162 |
| Vermietungsgrad                          | 92,0%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 4,7     |
| Bruttorendite                            | 9,0%    |

### SLOWAKEI

**6,9%**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                    | 12     |
| Buchwert (MEUR)                          | 183,8  |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 90.777 |
| Vermietungsgrad                          | 97,5%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 3,4    |
| Bruttorendite                            | 7,4%   |

### UNGARN

**6,0%**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 13      |
| Buchwert (MEUR)                          | 159,3   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 124.094 |
| Vermietungsgrad                          | 92,6%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 2,9     |
| Bruttorendite                            | 7,2%    |

### TSCHECHIEN

**4,9%**

|                                          |         |
|------------------------------------------|---------|
| Anzahl der Immobilien                    | 12      |
| Buchwert (MEUR)                          | 131,5   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 105.573 |
| Vermietungsgrad                          | 96,5%   |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 2,5     |
| Bruttorendite                            | 7,7%    |

### POLEN

**2,5%**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                    | 5      |
| Buchwert (MEUR)                          | 67,3   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 54.573 |
| Vermietungsgrad                          | 96,0%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 1,2    |
| Bruttorendite                            | 7,3%   |

### NICHT-KERNLÄNDER<sup>2</sup>

**1,7%**

|                                          |        |
|------------------------------------------|--------|
| Anzahl der Immobilien                    | 6      |
| Buchwert (MEUR)                          | 44,8   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 30.363 |
| Vermietungsgrad                          | 96,2%  |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 0,8    |
| Bruttorendite                            | 7,6%   |

### IMMOFINANZ

**100,0%**

|                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| Anzahl der Immobilien                    | 161       |
| Buchwert (MEUR)                          | 2.668,6   |
| Vermietbare Fläche (m²)                  | 1.041.839 |
| Vermietungsgrad                          | 91,9%     |
| Mieteinn. Q2 2015/16 (MEUR) <sup>1</sup> | 40,5      |
| Bruttorendite                            | 6,1%      |

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

<sup>2</sup> Nicht-Kernländer: Slowenien

*Temporäre Mietreduktion sichern hohe Auslastung, ohne bestehende Mietverträge zu ändern*

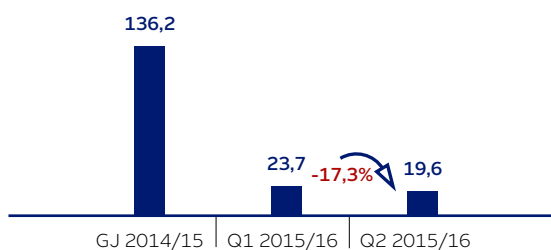
## MOSKAU

Die Entwicklung der Wirtschaft in Russland war auch in der Berichtsperiode von den Folgen der Abwertung des Rubels und der daraus resultierenden Inflation sowie dem derzeit niedrigen Erdölpreis gekennzeichnet. Diesem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umstand trägt die IMMOFINANZ durch temporäre Reduktionen der überwiegend in US-Dollar oder Euro vereinbarten Mieten Rechnung. Damit unterstützt die IMMOFINANZ zum einen langjährige Einzelhandelspartner in einer für sie schwierigen Periode und hilft ihnen, die Wechselkurseffekte einzudämmen. Zum anderen wird damit eine möglichst hohe Auslastung der fünf Moskauer Shopping Center sichergestellt. Die vorübergehenden Mietreduktionen werden regelmäßig beobachtet und neu verhandelt. Die ursprünglichen Mietverträge, die auf US-Dollar oder Euro lauten, sind dabei unverändert in Kraft und haben zum Großteil noch eine Laufzeit von mehreren Jahren.

Im Geschäftsverlauf des 1. Halbjahrs spiegelt sich die im Jahresvergleich stattgefundene Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland in Form der von IMMOFINANZ gewährten Mietreduktionen wider.

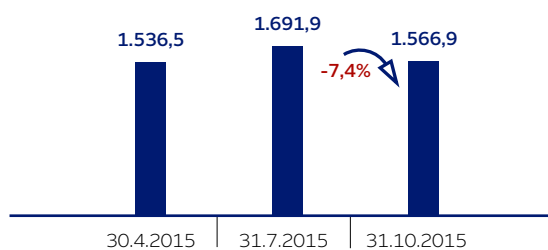
### MIETERLÖSE (LIKE FOR LIKE)

in MEUR



### BUCHWERT BESTANDSIMMOBILIEN

in MEUR



## SONSTIGE BESTANDSIMMOBILIEN

Das Geschäftsfeld Sonstige weist per 31. Oktober 2015 einen Buchwert von EUR 83,3 Mio. auf und repräsentiert damit 1,6% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Die Mieteinnahmen im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 beliefen sich auf EUR 0,6 Mio., womit eine Bruttorendite von 2,9% erzielt wurde.

*Sukzessive Abgabe von Wohnimmobilien*

In diesem Geschäftsfeld sind vorwiegend österreichische Wohnimmobilien enthalten, die Teil einer im Mai 2015 ausgelaufenen CMBS-Finanzierungsstruktur waren. Im Juni 2015 wurden bereits acht Wohnimmobilien an eine österreichische Versicherungsgruppe verkauft und weitere vier Wiener Wohnimmobilien an zwei österreichische Investoren im 2. Quartal. Des Weiteren zählen zu diesem Geschäftsfeld einige Wohnimmobilien der rumänischen Tochtergesellschaft Adama, bei denen die IMMOFINANZ eine Wertsteigerung in den kommenden Jahren erwartet und die deshalb als Bestandsimmobilien gehalten werden. Auch diese Immobilien sind für den Verkauf vorgesehen, da sie nicht zum strategischen Kernbereich der IMMOFINANZ zählen.

Auf Basis der Geschäftsfelder ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 31. Oktober 2015:

### BESTANDSIMMOBILIEN SONSTIGE

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Vermietbare Fläche in m² | Vermietete Fläche in m² | Vermietungsgrad in % |
|--------------------|-----------------------|------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| Sonstige           | 16                    | 83,3             | 100,0%        | 25.372                   | 19.468                  | 76,7%                |

| Bestandsimmobilien | Mieteinnahmen Q2 2015/16 in MEUR <sup>1</sup> | Bruttorendite in % | Buchwert Finanzierungen in MEUR | Finanzierungskosten in % <sup>2</sup> | Finanzierungskosten inkl. Derivate in % | LTV in % |
|--------------------|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|----------|
| Sonstige           | 0,6                                           | 2,9%               | 51,0                            | 2,0%                                  | 2,7%                                    | 61,2%    |

<sup>1</sup> Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

<sup>2</sup> Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Die IMMOFINANZ klassifiziert Entwicklungsprojekte wie folgt: Immobilienprojekte, die sich zurzeit in Bau befinden, umfangreichere Modernisierungen von Bestandsimmobilien und bereits fertiggestellte, noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen. In der Bilanz werden diese Projekte in die Bilanzposten „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ und „Immobilienvorräte“ untergliedert.

*In Bau befindliches Immobilienvermögen und Immobilienvorräte*

### IN BAU BEFINDLICHE ENTWICKLUNGSPROJEKTE



Auf in Bau befindliche Entwicklungsprojekte entfällt per 31. Oktober 2015 ein Buchwert in Höhe von EUR 555,9 Mio. bzw. 80,8% aller Entwicklungsprojekte. Diese Immobilien sind nach Fertigstellung vermietet und werden als Bestandsimmobilien gehalten. Ein Anteil von 17,0% entfällt auf in Bau befindliche Eigentumswohnungen bzw. 2,2% auf bereits fertiggestellte, aber noch nicht verkaufte Eigentumswohnungen, die nach der Abspaltung der BUWOG in der IMMOFINANZ verblieben sind.

### ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

| Entwicklungsprojekte  | Anzahl der Immobilien | Davon zum Verkauf vorgesehene Projekte | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in MEUR | Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m² | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR |
|-----------------------|-----------------------|----------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Österreich            | 1                     | 0                                      | 2,7              | 0,4%          | 0,0                      | 1.372                                          | 2,7                                                        |
| Deutschland           | 6                     | 1                                      | 302,1            | 43,9%         | 461,6                    | 171.130                                        | 814,3                                                      |
| Tschechien            | 2                     | 0                                      | 42,7             | 6,2%          | 11,3                     | 28.616                                         | 64,0                                                       |
| Ungarn <sup>1</sup>   | 0                     | 0                                      | 3,9              | 0,6%          | 0,0                      | 3.286                                          | 3,9                                                        |
| Polen                 | 11                    | 5                                      | 254,5            | 37,0%         | 37,4                     | 128.360                                        | 300,1                                                      |
| Rumänien              | 11                    | 9                                      | 28,3             | 4,1%          | 73,8                     | 84.555                                         | 117,7                                                      |
| Slowakei <sup>2</sup> | 2                     | 0                                      | 36,3             | 5,3%          | 0,0                      | 39.219                                         | 36,3                                                       |
| Nicht-Kernländer      | 6                     | 2                                      | 17,6             | 2,6%          | 8,9                      | 22.739                                         | 29,2                                                       |
| <b>IMMOFINANZ</b>     | <b>39</b>             | <b>17</b>                              | <b>688,2</b>     | <b>100,0%</b> | <b>593,0</b>             | <b>479.278</b>                                 | <b>1.368,3</b>                                             |

<sup>1</sup> Erweiterung eines bestehenden STOP SHOP.

<sup>2</sup> Modernisierung von zwei bestehenden Büroimmobilien

Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt der Immobilienentwicklung aktuell auf den Kernmärkten Deutschland und Polen.

In den Entwicklungsprojekten sind 17 für den sofortigen Verkauf vorgesehene Projekte mit einem Buchwert von EUR 132,2 Mio. inkludiert. Davon entfallen sieben Projekte mit einem Buchwert von EUR 8,1 Mio. auf fertiggestellte, aber noch nicht vollständig verkaufte Wohnimmobilienentwicklungen in Rumänien. Bei den Entwicklungsprojekten in Nicht-Kernländern handelt es sich ebenfalls um bereits fertiggestellte Eigentumswohnungen.

Gemessen am anteiligen voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung, stellen Deutschland mit EUR 814,3 Mio., Polen mit EUR 300,1 Mio. und Rumänien mit EUR 117,7 Mio. aktuell die wichtigsten Märkte im Projektentwicklungsbereich dar.

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH GESCHÄFTSFELDERN

| Entwicklungsprojekte      | Anzahl der Immobilien | Davon zum Verkauf vorge-sehene Projekte | Buchwert in MEUR | Buchwert in % | Offene Baukosten in MEUR | Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m² | Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|------------------|---------------|--------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Intern. High-Class Office | 8                     | 0                                       | 291,3            | 42,3%         | 353,2                    | 180.113                                        | 676,0                                                      |
| Secondary Office AT/DE    | 1                     | 0                                       | 21,2             | 3,1%          | 33,4                     | 28.685                                         | 60,4                                                       |
| Secondary Office CEE      | 2                     | 0                                       | 34,5             | 5,0%          | 72,7                     | 72.834                                         | 130,3                                                      |
| Opportunistic Office      | 1                     | 0                                       | 7,6              | 1,1%          | 5,8                      | 9.909                                          | 13,4                                                       |
| Quality Shopping Center   | 3                     | 0                                       | 170,0            | 24,7%         | 32,7                     | 82.238                                         | 206,5                                                      |
| STOP.SHOP./Retail Park    | 7                     | 0                                       | 31,9             | 4,6%          | 13,6                     | 34.853                                         | 48,9                                                       |
| Sonstige                  | 17                    | 17                                      | 131,7            | 19,1%         | 81,7                     | 70.647                                         | 232,7                                                      |
| <b>IMMOFINANZ</b>         | <b>39</b>             | <b>17</b>                               | <b>688,2</b>     | <b>100,0%</b> | <b>593,0</b>             | <b>479.278</b>                                 | <b>1.368,3</b>                                             |

Die gemessen am voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich zum 31. Oktober 2015 wie folgt dar:

## EINZELNE IN BAU BEFINDLICHE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

| Projekt                             | Land        | Hauptnutzungsart       | Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m² (gerundet) |
|-------------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Gerling Quartier                    | Deutschland | Büro/Sonstige (Wohnen) | 66.000                                                    |
| Polus Tower 1+2                     | Slowakei    | Büro                   | 39.000                                                    |
| Tarasy Zamkowe <sup>2</sup>         | Polen       | Einzelhandel           | 38.000                                                    |
| FLOAT                               | Deutschland | Büro                   | 31.000                                                    |
| RWTH Aachen                         | Deutschland | Büro                   | 29.000                                                    |
| Trivago <sup>1</sup>                | Deutschland | Büro                   | 26.000                                                    |
| VIVO! Stalowa Wola <sup>2</sup>     | Polen       | Einzelhandel           | 23.000                                                    |
| VIVO! Krosno                        | Polen       | Einzelhandel           | 21.000                                                    |
| Nimbus <sup>2</sup>                 | Polen       | Büro                   | 21.000                                                    |
| Vinice                              | Tschechien  | Büro                   | 21.000                                                    |
| IRIDE City Metrooffice <sup>1</sup> | Rumänien    | Büro                   | 20.000                                                    |

<sup>1</sup> Phase I

<sup>2</sup> Bereits fertiggestellt



## PIPELINEPROJEKTE

Als Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte definiert. Um den richtigen Zeitpunkt für den Start dieser Projekte zu erkennen, werden sie quartalsweise evaluiert. Entscheidungsparameter sind das Vorliegen von Baugenehmigungen, der Baufortschritt, die rechtliche Situation, die Höhe des von der IMMOFINANZ bereits investierten Eigenkapitals und des bis zur Fertigstellung erforderlichen Kapitals. Weitere Entscheidungskriterien sind die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen, die Vorvermietung, die erwartete Rendite, die durch Alternativprojekte erzielbaren Renditen, die Erwartungen hinsichtlich der Wiederveräußerbarkeit, projektspezifische Faktoren und nicht zuletzt das makroökonomische Umfeld.

*Quartalsweise  
Evaluierung aller  
Pipelineprojekte*

### PIPELINEPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

| Pipelineprojekte  | Anzahl der Immobilien | Buchwert in MEUR | Buchwert in % |
|-------------------|-----------------------|------------------|---------------|
| Österreich        | 14                    | 27,8             | 6,9%          |
| Tschechien        | 2                     | 31,8             | 7,9%          |
| Ungarn            | 7                     | 31,3             | 7,8%          |
| Polen             | 2                     | 6,7              | 1,7%          |
| Rumänien          | 45                    | 229,6            | 57,2%         |
| Russland          | 1                     | 6,6              | 1,6%          |
| Slowakei          | 3                     | 15,0             | 3,7%          |
| Nicht-Kernländer  | 14                    | 52,8             | 13,1%         |
| <b>IMMOFINANZ</b> | <b>88</b>             | <b>401,7</b>     | <b>100,0%</b> |

Die im Moment temporär eingestellten Projekte, zukünftig geplanten Projekte und Grundstücksreserven der IMMOFINANZ umfassen per 31. Oktober 2015 einen Buchwert in Höhe von EUR 401,7 Mio. Gemessen am Buchwert, ist Rumänien mit EUR 229,6 Mio. der am stärksten gewichtete Kernmarkt, gefolgt von Tschechien mit EUR 31,8 Mio.

*Pipelineprojekte  
mit Buchwert von  
EUR 401,7 Mio.*

## ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENES IMMOBILIENVERMÖGEN

Für die unter „Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen“ klassifizierten Objekte bestehen zum 31. Oktober 2015 konkrete Verkaufspläne; eine zeitnahe Veräußerung dieser Immobilien wird angestrebt. Im Portfoliobericht sind diese Objekte in Höhe von EUR 10,3 Mio. in den Bestandsimmobilien und in Höhe von EUR 23,6 Mio. in den Pipelineprojekten enthalten.



**Tarasy Zamkowe**  
Lublin | PL | 38.100 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche

## LIKE-FOR-LIKE-BETRACHTUNG DES IMMOFINANZ-PORTFOLIOS

### Mieterlöse like for like

In den nachfolgenden Absätzen erfolgt eine Like-for-like-Betrachtung der Mieterlöse des 2. Quartals des Geschäftsjahres 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal. In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsquartalen vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt. Die Basis für die Like-for-like-Betrachtung im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 bilden 252 Bestandsimmobilien.

Die bereinigten Mieterlöse reduzierten sich im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal um 5,9% bzw. 4,4 Mio. auf EUR 70,1 Mio. Exklusive Moskau weisen die bereinigten Mieterlöse allerdings eine weitgehend stabile Entwicklung auf. In Russland gewährt die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren temporäre Mietreduktionen. Die bereinigten Mieterlöse in Russland liegen im 2. Quartal bei EUR 19,6 Mio. (Vorquartal: EUR 23,7 Mio.). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die deutliche Abwertung des Rubels im Vergleich zum EUR bzw. USD zurückzuführen.

### BESTANDSIMMOBILIEN LIKE FOR LIKE NACH KERNMÄRKTEN

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert<br>31.10.2015 in MEUR | Buchwert in % | Buchwert<br>31.7.2015 in MEUR | Veränderung Buchwert<br>31.7.2015 zu<br>31.10.2015 in MEUR |
|--------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Österreich         | 147                   | 1.147,2                        | 23,4%         | 1.143,1                       | 4,1                                                        |
| Deutschland        | 4                     | 115,1                          | 2,3%          | 108,8                         | 6,3                                                        |
| Tschechien         | 21                    | 393,8                          | 8,0%          | 393,7                         | 0,2                                                        |
| Ungarn             | 25                    | 425,6                          | 8,7%          | 422,1                         | 3,5                                                        |
| Polen              | 12                    | 344,9                          | 7,0%          | 344,5                         | 0,4                                                        |
| Rumänien           | 17                    | 649,2                          | 13,2%         | 634,6                         | 14,6                                                       |
| Russland           | 5                     | 1.566,9                        | 31,9%         | 1.691,9                       | -125,0                                                     |
| Slowakei           | 12                    | 183,8                          | 3,7%          | 186,8                         | -3,0                                                       |
| Nicht-Kernländer   | 9                     | 85,4                           | 1,7%          | 86,2                          | -0,8                                                       |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>252</b>            | <b>4.912,0</b>                 | <b>100,0%</b> | <b>5.011,7</b>                | <b>-99,7</b>                                               |

| Bestandsimmobilien                                                                                   | Mieteinnahmen<br>Q2 2015/16<br>in MEUR | Mieteinnahmen<br>Q1 2015/16<br>in MEUR | Veränderung<br>der Mieterlöse<br>Q2 2015/16 zu<br>Q1 2015/16 in MEUR | Bruttorendite<br>Q2 2015/16 in % | Bruttorendite<br>Q1 2015/16 in % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Österreich                                                                                           | 16,4                                   | 16,5                                   | -0,1                                                                 | 5,7%                             | 5,8%                             |
| Deutschland                                                                                          | 1,2                                    | 1,2                                    | 0,0                                                                  | 4,3%                             | 4,4%                             |
| Tschechien                                                                                           | 6,2                                    | 6,5                                    | -0,3                                                                 | 6,3%                             | 6,6%                             |
| Ungarn                                                                                               | 6,5                                    | 6,1                                    | 0,3                                                                  | 6,1%                             | 5,8%                             |
| Polen                                                                                                | 4,7                                    | 4,9                                    | -0,1                                                                 | 5,5%                             | 5,7%                             |
| Rumänien                                                                                             | 10,7                                   | 10,9                                   | -0,1                                                                 | 6,6%                             | 6,9%                             |
| Russland                                                                                             | 19,6                                   | 23,7                                   | -4,1                                                                 | 5,0%                             | 5,6%                             |
| Slowakei                                                                                             | 3,4                                    | 3,4                                    | 0,0                                                                  | 7,4%                             | 7,3%                             |
| Nicht-Kernländer                                                                                     | 1,3                                    | 1,4                                    | 0,0                                                                  | 6,3%                             | 6,3%                             |
| <b>IMMOFINANZ</b>                                                                                    | <b>70,1</b>                            | <b>74,5</b>                            | <b>-4,4</b>                                                          | <b>5,7%</b>                      | <b>5,9%</b>                      |
| Mieterlöse aus im Q2<br>2015/16 veräußerten/<br>zugegangenen Objekten<br>sowie Entwicklungsprojekten | 8,0                                    |                                        |                                                                      |                                  |                                  |
| <b>IMMOFINANZ</b>                                                                                    | <b>78,1</b>                            |                                        |                                                                      |                                  |                                  |

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE FOR LIKE NACH ASSETKLASSEN

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert 31.10.2015 in MEUR | Buchwert in % | Buchwert 31.7.2015 in MEUR | Veränderung Buchwert 31.7.2015 zu 31.10.2015 in MEUR |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|------------------------------------------------------|
| Büro               | 78                    | 2.204,9                     | 44,9%         | 2.193,7                    | 11,2                                                 |
| Einzelhandel       | 158                   | 2.623,8                     | 53,4%         | 2.731,6                    | -107,8                                               |
| Sonstige           | 16                    | 83,3                        | 1,7%          | 86,5                       | -3,1                                                 |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>252</b>            | <b>4.912,0</b>              | <b>100,0%</b> | <b>5.011,7</b>             | <b>-99,7</b>                                         |

| Bestandsimmobilien | Mieteinnahmen Q2 2015/16 in MEUR | Mieteinnahmen Q1 2015/16 in MEUR | Veränderung der Mieterlöse Q1 2015/16 zu Q2 2015/16 in MEUR | Bruttorendite Q2 2015/16 in % | Bruttorendite Q1 2015/16 in % |
|--------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Büro               | 29,8                             | 30,2                             | -0,3                                                        | 5,4%                          | 5,5%                          |
| Einzelhandel       | 39,7                             | 43,7                             | -4,0                                                        | 6,0%                          | 6,4%                          |
| Sonstige           | 0,6                              | 0,6                              | 0,0                                                         | 2,9%                          | 3,0%                          |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>70,1</b>                      | <b>74,5</b>                      | <b>-4,4</b>                                                 | <b>5,7%</b>                   | <b>5,9%</b>                   |

### Bewertung like for like

Die externen Gutachter führen die Bewertung der Immobilien der IMMOFINANZ jeweils zum 31. Oktober und 30. April eines jeden Geschäftsjahres durch.

Das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 ergab in einer Like-for-like-Betrachtung eine währungsbereinigte Aufwertung des Immobilienportfolios um 0,6% oder EUR 29,6 Mio. In Rumänien ist der positive Bewertungseffekt in Höhe von EUR 16 Mio. zum einen eine Folge leicht gestiegener Mieterlöse in einigen Einkaufszentren, zum anderen kam es in der Bewertung einiger Immobilien zu einem Rückgang der Kapitalisierungszinssätze um rund 25 Basispunkte. In Deutschland wurde in einer Büroimmobilie der Vermietungsgrad nach dem Bilanzstichtag deutlich gesteigert, was sich positiv auf den Buchwert ausgewirkt hat.

*Positive Bewertungseffekte in Rumänien, Deutschland und Russland*

In Russland kam es im 1. Quartal zu einem positive Bewertungseffekte beim Shopping Center *GOODZONE* als Folge der eingeleiteten Abwicklung des Investitionsvertrags („City Share“) mit der Stadt Moskau. Dieser Vertrag zwischen IMMOFINANZ und der Stadtregierung wurde – wie in Moskau üblich – vor Beginn der Errichtung des Einkaufszentrums abgeschlossen. Er sieht für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor, der nach Fertigstellung abzulösen ist.

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE FOR LIKE NACH KERNMÄRKTEN

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert 31.10.2015 in MEUR | Buchwert in % | Bewertungseffekte H1 2015/16 in MEUR | Bewertungseffekte H1 2015/16 in % |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Österreich         | 147                   | 1.147,2                     | 23,4%         | 5,2                                  | 0,5%                              |
| Deutschland        | 4                     | 115,1                       | 2,3%          | 6,1                                  | 5,3%                              |
| Tschechien         | 21                    | 393,8                       | 8,0%          | 0,6                                  | 0,1%                              |
| Ungarn             | 25                    | 425,6                       | 8,7%          | 3,7                                  | 0,9%                              |
| Polen              | 12                    | 344,9                       | 7,0%          | -0,4                                 | -0,1%                             |
| Rumänien           | 17                    | 649,2                       | 13,2%         | 16,0                                 | 2,5%                              |
| Russland           | 5                     | 1.566,9                     | 31,9%         | 2,4                                  | 0,1%                              |
| Slowakei           | 12                    | 183,8                       | 3,7%          | -3,0                                 | -1,6%                             |
| Nicht-Kernländer   | 9                     | 85,4                        | 1,7%          | -0,9                                 | -1,0%                             |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>252</b>            | <b>4.912,0</b>              | <b>100,0%</b> | <b>29,6</b>                          | <b>0,6%</b>                       |

## BESTANDSIMMOBILIEN LIKE FOR LIKE NACH ASSETKLASSEN

| Bestandsimmobilien | Anzahl der Immobilien | Buchwert 31.10.2015 in MEUR | Buchwert in % | Bewertungseffekte H1 2015/16 in MEUR | Bewertungseffekte H1 2015/16 in % |
|--------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Büro               | 78                    | 2.204,9                     | 44,9%         | 9,6                                  | 0,4%                              |
| Einzelhandel       | 158                   | 2.623,8                     | 53,4%         | 20,1                                 | 0,8%                              |
| Sonstige           | 16                    | 83,3                        | 1,7%          | -0,1                                 | -0,1%                             |
| <b>IMMOFINANZ</b>  | <b>252</b>            | <b>4.912,0</b>              | <b>100,0%</b> | <b>29,6</b>                          | <b>0,6%</b>                       |

# Finanzierungen

## Erfolgreiche Finanzierungsaktivitäten

Die IMMOFINANZ konnte im 2. Quartal die fälligen Refinanzierungen bzw. erforderlichen Prolongationen sowohl für Bestandsimmobilien als auch für Projektentwicklungen plangemäß umsetzen. Um das aktuell günstige Umfeld zu nutzen, prüft die IMMOFINANZ zudem laufend Möglichkeiten, bestehende, noch nicht fällige Finanzierungen zu erneuern.

So erfolgte im Berichtszeitraum die Refinanzierung von vier STOP.SHOP.s in Tschechien (Uherské Hradiště, Žatec, Třebíč und Hranice). Die von einer österreichischen Bank gewährten Kredite wurden mit attraktivem Abschlag vorzeitig abgelöst und bei gleichzeitiger Aufstockung durch die lokale Tochter einer internationalen Großbank refinanziert.

Weiters wurden im Berichtszeitraum fällige Finanzierungen für die Bürobestandsobjekte *Greenpoint 7* in Budapest, Ungarn, sowie *Pipera I* in Bukarest, Rumänien, erfolgreich verlängert.

Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Prolongationen und Mittelzuflüssen nach Neufinanzierungen im 1. Halbjahr 2015/16 belief sich auf rund EUR 1.011,4 Mio. Davon wurden per 31. Oktober 2015 EUR 580,0 Mio. bereits ausbezahlt.

## Langfristige Beziehungen zu über 70 Banken im In- und Ausland

Die IMMOFINANZ ist unverändert in der Lage, Finanzierungen in allen Geschäftsbereichen zu vorteilhaften Konditionen abzuschließen – sowohl für ihr Bestandsportfolio als auch für Akquisitionen und Projektentwicklungen. Sie profitiert dabei von ihren langjährigen Geschäftsbeziehungen zu über 70 Banken bzw. Finanzinstituten im In- und Ausland und der dadurch sichergestellten breiten Streuung der Finanzierungen.

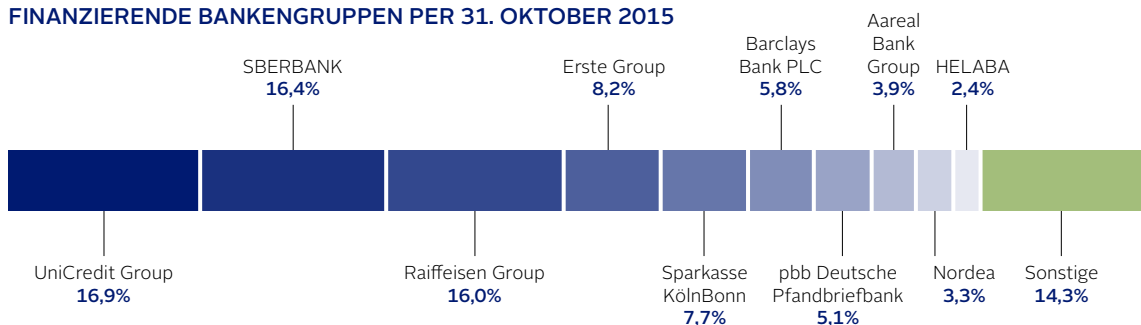
Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ zeigten im 2. Quartal 2015/16 eine stabile Entwicklung und beliefen sich zum Stichtag 31. Oktober 2015 inklusive Derivate zur Zinsabsicherung auf 3,77% p.a. (3,37% p.a. exklusive Derivate). Bereinigt um den Anteil der in Russland aufgenommenen Finanzierungen, errechnen sich durchschnittliche Finanzierungskosten von 3,01% p.a. inklusive bzw. 2,53% p.a. exklusive Derivate zur Zinsabsicherung.

Die Netto-Loan-To-Value-Ratio (LTV) als Verhältnis Buchwert der Finanzierungen inkl. Logistik abzüglich liquider Mittel zu Buchwert Immobilien & Zeitwert BUWOG-Aktien betrug zum Ende des 2. Quartals 49,6%.

### BERECHNUNG NET-LTV PER 31. OKTOBER 2015

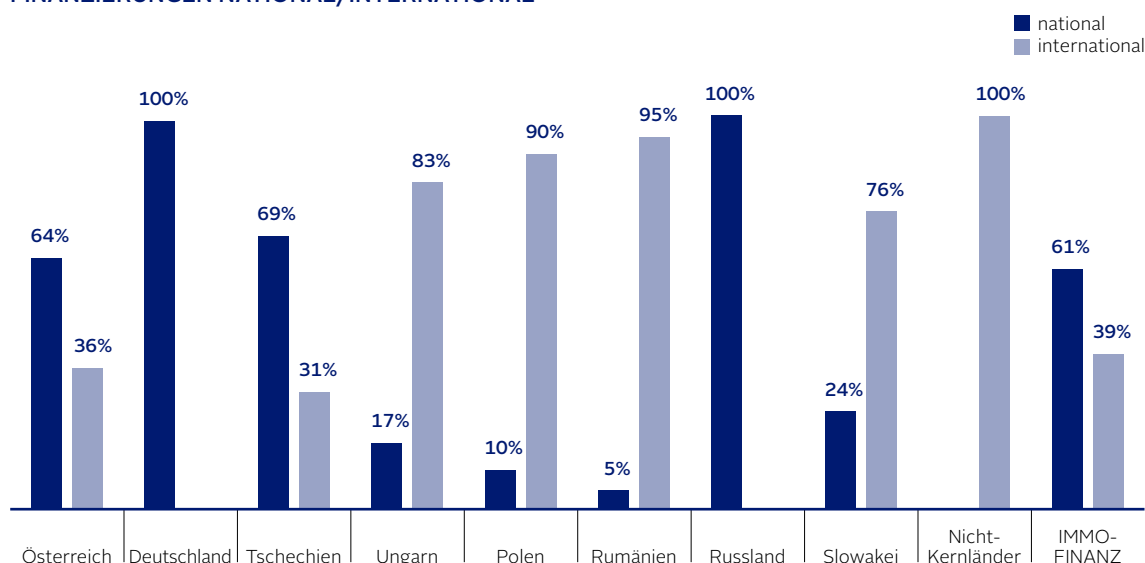
|                                                     | Werte in TEUR |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| Buchwert der Finanzierungen inkl. Logistik          | 4.058.671,89  |
| – liquide Mittel                                    | -357.524,70   |
| Netto-Buchwert der Finanzierungen                   | 3.701.147,19  |
| Buchwert der Immobilien & Zeitwert der BUWOG-Aktien | 7.460.874,30  |
| Net-LTV                                             | 49,6%         |

### FINANZIERENDE BANKENGRUPPEN PER 31. OKTOBER 2015



Die Finanzierungen der IMMOFINANZ sind nicht nur hinsichtlich der Banken breit gestreut, sie erfolgen zudem sowohl grenzüberschreitend als auch mit lokalen Finanzierungspartnern. So sind z.B. alle Fremdfinanzierungen für Objekte in Russland mit russischen Banken abgeschlossen. Dabei handelt es sich ausschließlich um Kredite in US-Dollar.

## FINANZIERUNGEN NATIONAL/INTERNATIONAL



Die wichtigsten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ bilden Verbindlichkeiten aus Wandel- und Unternehmensanleihen sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit beträgt vier Jahre und zwei Quartale. Zum 31. Oktober 2015 setzten sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

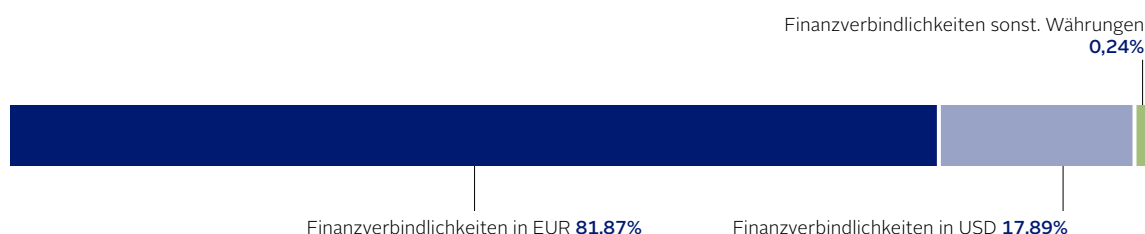
**Restschuld der Finanzverbindlichkeiten: EUR 4,1 Mrd.**

|                              | Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31. Oktober 2015 | Gewichteter Durchschnittszinssatz <sup>1</sup> | Fix verzinst in % | Variabel verzinst in % | Zinssatz fix <sup>1</sup> | Zinssatz variabel <sup>1</sup> |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Wandelanleihen in EUR        | 533.946,9                                           | 4,23%                                          | 100,00%           | 0,00%                  | 4,23%                     | n.a.                           |
| Unternehmensanleihe in EUR   | 100.880,7                                           | 5,25%                                          | 100,00%           | 0,00%                  | 5,25%                     | n.a.                           |
| Bankverbindlichkeiten in EUR | 2.687.905,9                                         | 2,10%                                          | 2,72%             | 97,28%                 | 2,81%                     | 2,08%                          |
| Bankverbindlichkeiten in CHF | 261,1                                               | 0,19%                                          | 0,00%             | 100,00%                | n.a.                      | 0,19%                          |
| Bankverbindlichkeiten in USD | 726.288,5                                           | 7,25%                                          | 0,00%             | 100,00%                | n.a.                      | 7,25%                          |
| Bankverbindlichkeiten in PLN | 9.388,8                                             | 4,37%                                          | 0,00%             | 100,00%                | n.a.                      | 4,37%                          |
| <b>IMMOFINANZ</b>            | <b>4.058.671,9</b>                                  | <b>3,37%</b>                                   | <b>17,25%</b>     | <b>82,75%</b>          | <b>4,23%</b>              | <b>3,20%</b>                   |

1 Auf Basis nomineller Restschuld

In Summe beläuft sich die Restschuld der Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. Oktober 2015 auf EUR 4,1 Mrd. Per 31. Oktober 2015 sind 81,87% der wichtigsten Finanzierungen in Euro denominiert, 17,89% in US-Dollar und 0,24% in anderen Währungen (Schweizer Franken, polnischen Zloty).

## FINANZVERBINDLICHKEITEN PRO WÄHRUNG PER 31. OKTOBER 2015



## ANLEIHEN

### Incentiviertes Angebot für Umtauschanleihe in BUWOG-Aktien

Im 2. Quartal 2015/16 hat die IMMOFINANZ die Inhaber der EUR-375-Mio.-Umtauschanleihe (ISIN S1108672988) in BUWOG-Aktien zur Angebotslegung für einen incentivierten Umtausch mit Prämie eingeladen. Damit wurde das Ziel verfolgt, eine Optimierung und Vereinfachung der Kapitalstruktur sowie eine Reduktion des Gesamtbetrags der Verbindlichkeiten sicherzustellen.

Bis zum Ende der Angebotsfrist im September legten 99,8% der Anleiheinhaber entsprechende Angebote. Sie hatten dafür zwei Möglichkeiten:

- > „Cash-Option“: Erhalt einer Barvergütung in Höhe des Werts jener Aktien, die ihnen gemäß den Emissionsbedingungen bei Umtausch der Anleihe zustehen, zuzüglich einer Prämie oder
- > „Share-Option“: Lieferung jener Anzahl an BUWOG-Aktien, die ihnen nach den Emissionsbedingungen der Anleihe bei Umtausch zustehen, zuzüglich einer Prämie.

Die Anleiheinhaber wählten dabei zum überwiegenden Teil die „Cash-Option“. Der Erlös aus dem Verkauf von 8,5 Mio. BUWOG-Aktien zu EUR 17,625 je Aktie durch ein beschleunigtes Bookbuilding-Verfahren wurde für Zahlungen an diese Inhaber von Schuldverschreibungen verwendet, die die Barvergütungsoption angenommen hatten. Der restliche Finanzierungsbedarf wurde aus bestehender Liquidität sowie durch die Aufnahme einer Zwischenfinanzierung mit einer internationalen Investmentbank in Höhe von EUR 200 Mio. abgedeckt. Die danach noch ausstehenden 0,2% des Nominales der Umtauschanleihe hat die IMMOFINANZ nach Ablauf der Angebotsfrist gemäß den Emissionsbedingungen der Anleihe vorzeitig getilgt. Der Anteil der IMMOFINANZ an der BUWOG hat sich durch den Rückkauf der Umtauschanleihe auf rund 38,5 Mio. Stück Aktien reduziert.

Damit hat die IMMOFINANZ AG aktuell zwei Wandelanleihen und eine Unternehmensanleihe mit einem Nominale von insgesamt EUR 629,9 Mio. aushaften. Zum 31. Oktober 2015 stellen sich diese Anleihen wie folgt dar:

|                                         | ISIN         | Fälligkeit             | Verzinsung<br>in % | Nominale per<br>30. April 2015<br>in TEUR | Wandlungen<br>2015/16<br>in TEUR | Rückkäufe/Tilgungen/<br>Neuemissionen<br>2015/16 in TEUR | Nominale per<br>31. Oktober<br>2015 in TEUR |
|-----------------------------------------|--------------|------------------------|--------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Wandelanleihe<br>2007–2017 <sup>3</sup> | XS0332046043 | 19.11.2017             | 3,75% <sup>2</sup> | 21.400,0                                  | 0                                | 0                                                        | 21.400,0                                    |
| Wandelanleihe<br>2011–2018 <sup>3</sup> | XS0592528870 | 8.3.2016 <sup>1</sup>  | 4,25%              | 508.453,7                                 | 0                                | 0                                                        | 508.453,7                                   |
| Umtauschanleihe<br>2014–2019            | XS1108672988 | 11.9.2017 <sup>1</sup> | 1,50%              | 374.900,0                                 | -700                             | -374.200,0                                               | 0                                           |
| Unternehmensanleihe<br>2012–2017        | AT0000A0VDP8 | 3.7.2017               | 5,25%              | 100.000,0                                 | 0                                | 0                                                        | 100.000,0                                   |
|                                         |              |                        |                    | <b>1.004.753,7</b>                        | <b>-700</b>                      | <b>-374.200,0</b>                                        | <b>629.853,7</b>                            |

1 Put-Option für Wandelanleiheinhaber

2 Held to maturity (Kupon 1,25%)

3 1 Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0629 BUWOG-Aktien

1 Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 691,44 BUWOG-Aktien

Wirksam mit Eintragung der Abspaltung der BUWOG AG von der IMMOFINANZ AG zum 26. April 2014 erfolgte eine Anpassung der Bestimmungen der Wandlungsrechte und der Wandlungspreise der in den Jahren 2017 und 2018 fälligen Wandelanleihen.

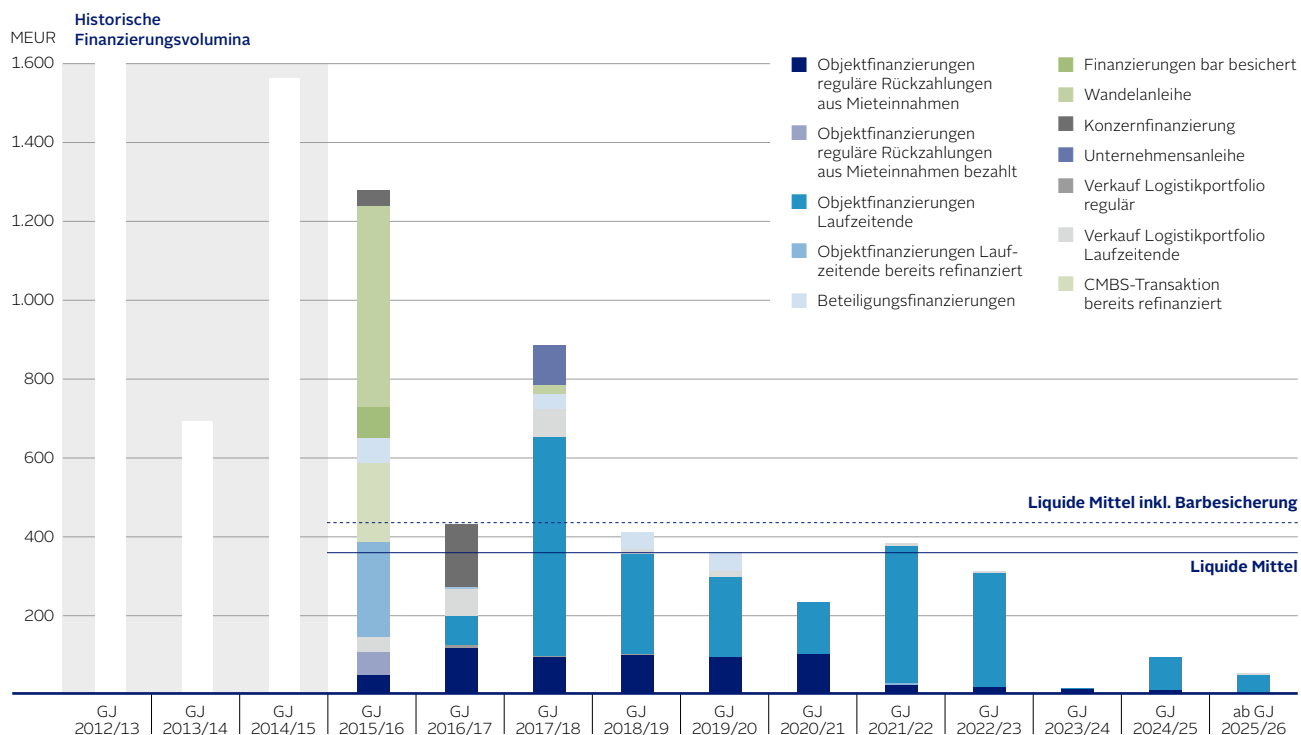
Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt derzeit zur Wandlung in 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0629 BUWOG-Aktien. Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000,0) berechtigt derzeit zur Wandlung in 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 691,44 BUWOG-Aktien.

Kommt es zu Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ AG oder der BUWOG AG, werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst. Die letzte Anpassung erfolgte aufgrund der in der Hauptversammlung der BUWOG AG am 14. Oktober 2015 beschlossenen Bardividende in Höhe von EUR 0,69 pro BUWOG-Aktie. Die nachfolgenden Berechnungen für die Wandelanleihe 2018 erläutern diesen Anpassungsmechanismus:

**Beispielkalkulation für die Wandlungspreisanpassung bei der Wandelanleihe 2018  
aufgrund der BUWOG-Dividende (Dividendenzahlung Oktober 2015)**

|                                                                                                                                                                                 | BUWOG (in EUR) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Anzahl zugrunde liegender Aktien alt pro Wandelanleihe 2018                                                                                                                     | 0,0606         |
| Wandlungspreis neu = $CP \times (M - V) / M$ = BUWOG: $3,40 \times (19,22 - 0,69) / 19,22$                                                                                      | 3,28           |
| Anzahl zugrunde liegender Aktien neu pro Wandelanleihe 2018 (Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / (Wandlungspreis neu / Wandlungspreis alt) = BUWOG: $0,0606 / (3,28 / 3,40)$ | 0,0629         |
| Input-Faktor „CP“ Wandlungspreis alt                                                                                                                                            | 3,40           |
| Input-Faktor „M“ Durchschnittlicher Marktpreis                                                                                                                                  | 19,22          |
| Input-Faktor „V“ Dividende                                                                                                                                                      | 0,69           |

**FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 31. OKTOBER 2015**



Auf Basis nomineller Restschuld

Die liquiden Mittel betrugen per 31. Oktober 2015 EUR 357,5 Mio.

## DERIVATE

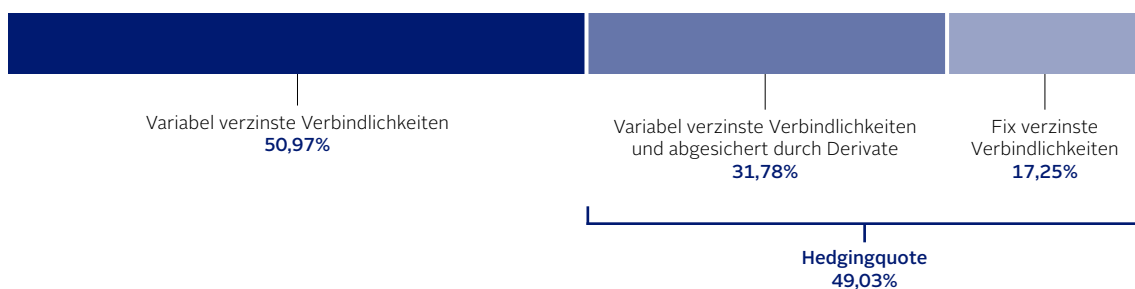
Zum Stichtag 31. Oktober 2015 hält die IMMOFINANZ Derivate zur Zinssicherung bzw. Zinsdeckung mit einem Referenzbetrag in Höhe von EUR 1.290,0 Mio. In Summe sind damit 49,03% der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten gegen das Zinsänderungsrisiko abgesichert.

| Zinsderivat          | Variables Element | Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA<br>per 31. Oktober 2015 in TEUR | Referenzbeträge<br>in TEUR | Durchschnittlich<br>abgesicherter Zinssatz |
|----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| Zinsswap             | 3-M-EURIBOR       | -34.240,1                                                        | 1.108.345,8                | 1,27%                                      |
| Zinsswap             | 6-M-EURIBOR       | -6.086,7                                                         | 181.617,1                  | 1,14%                                      |
| <b>IMMOFINANZ AG</b> |                   | <b>-40.326,7</b>                                                 | <b>1.289.962,9</b>         |                                            |

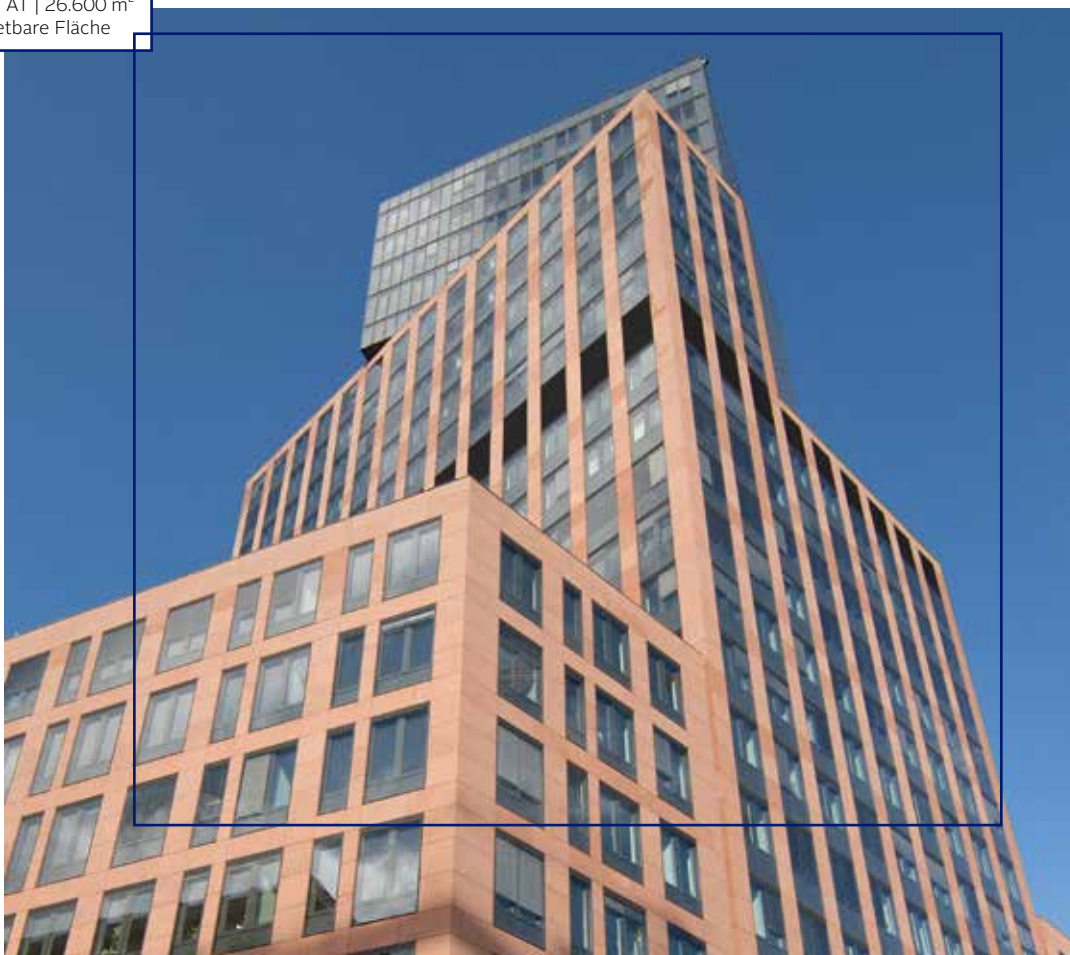
Durch den Einsatz von Swaps werden variable gegen fixierte Zinszahlungen getauscht, sodass variabel verzinsten Verbindlichkeiten, die mit einem Swap abgesichert sind, wirtschaftlich als fix verzinst anzusehen sind.

Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt feststellbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 um CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

### FINANZVERBINDLICHKEITEN – VERZINSUNG 31. OKTOBER 2015



**City Tower Vienna**  
Wien | AT | 26.600 m²  
vermietbare Fläche



# Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Dieser Anstieg ist primär auf positive Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 68,3 Mio. (Vorjahr: EUR 155,3 Mio.). Dies ist zum einen auf geringere Mieterlöse zurückzuführen, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau sowie plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe auf EUR 160,3 Mio. (Vorjahr: 213,2 Mio.) gesunken sind. Zum anderen haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf EUR -53,5 Mio. (Vorjahr: EUR -27,4 Mio.) als Folge der Beendigung eines wesentlichen Teils der Anlegerverfahren erhöht.

Aufgrund positiver Effekte aus der währungsbereinigten und währungsbedingten Neubewertung beträgt das EBIT im 1. Halbjahr 2015/16 EUR 430,8 Mio. (Vorjahr: EUR 172,6 Mio.). Einerseits hatten wir einen positiven Bewertungseffekt beim Shopping Center *GOODZONE* im Wesentlichen als Folge der eingeleiteten Abwicklung des Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau. Dieser Vertrag sah für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor und wurde abgelöst. Andererseits beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung im ersten Halbjahr auf EUR 335,4 Mio. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro als funktionale Währung verwendet wird, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften.

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem rückläufigen Netto-Finanzierungsaufwand (EUR -80,1 Mio. nach EUR -83,3 Mio.) und Wechselkurseffekten von EUR -180,5 Mio. (Vorjahr: EUR -103,7 Mio.) auf insgesamt EUR -203,1 Mio. (Vorjahr: EUR -153,5 Mio.). Die negativen Wechselkurseffekte sind dabei überwiegend auf die russischen Finanzierungen zurückzuführen. Das Konzernergebnis erhöhte sich auf EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR 0,13 (Vorjahr: EUR 0,01). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 4,18 (Vorjahr: EUR 4,19).

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 58,2% von EUR 143,9 Mio. auf EUR 60,1 Mio. Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich leicht auf EUR 83,6 Mio. (Vorjahr: EUR 82,6 Mio.) erhöht.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR 33,2 Mio. auf EUR 357,5 Mio. verringert. Das entspricht EUR 0,4 je Aktie (exklusive eigene Aktien).

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt gemäß IFRS 5 einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Ergebnisse des Logistikportfolios wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ für das 1. Halbjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode daher als nicht fortgeführte Aktivitäten dargestellt (siehe dazu auch Seite 55).

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das 1. Halbjahr der Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                             | 1. Mai 2015–<br>31. Oktober 2015 | 1. Mai 2014–<br>31. Oktober 2014 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Mieterlöse                                                | 160.298,3                        | 213.177,0                        |
| Ergebnis aus Asset Management                             | 102.130,4                        | 166.809,7                        |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen                          | 6.147,5                          | 6.903,3                          |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung                    | -5.640,9                         | 5.474,4                          |
| Sonstige betriebliche Erträge                             | 19.178,3                         | 3.498,2                          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                        | -53.516,9                        | -27.422,4                        |
| Operatives Ergebnis                                       | 68.298,4                         | 155.263,2                        |
| Sonstiges Bewertungsergebnis                              | 362.536,6                        | 17.307,3                         |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)                | 430.835,0                        | 172.570,5                        |
| Finanzergebnis                                            | -203.050,7                       | -153.540,4                       |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)                          | 227.784,3                        | 19.030,1                         |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten             | 133.878,3                        | -6.802,4                         |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten <sup>1</sup> | -1.687,9                         | 10.216,4                         |
| <b>Konzernergebnis</b>                                    | <b>132.190,4</b>                 | <b>3.414,0</b>                   |

1 Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

### ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse reduzierten sich im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 um 24,8% auf EUR 160,3 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 213,2 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich stattgefundene Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich auf EUR 43,3 Mio. nach EUR 86,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Die gewährten Mietreduktionen und Wechselkursfixierungen werden regelmäßig beobachtet und neu verhandelt. Die ursprünglichen Mietverträge, die überwiegend auf Dollar lauten, sind dabei unverändert in Kraft und haben zum großen Teil eine Laufzeit bis mindestens 2019.

In einer Like-for-like-Betrachtung belaufen sich die Mieterlöse im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 auf EUR 70,1 Mio. (-5,9% im Vergleich zum Q1 2015/16). Exklusive Moskau weisen die bereinigten Mieterlöse eine weitgehend stabile Entwicklung auf. In dieser Berechnung sind nur jene Bestandsobjekte enthalten, die in beiden Quartalen vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt (weitere Informationen im Kapitel Portfoliobericht auf Seite 32).

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 21,6% auf EUR 211,2 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 102,1 Mio. um 38,8% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die im Wesentlichen auf Forderungsabschreibungen in Russland in Höhe von EUR 9,0 Mio. (davon EUR 6,3 Mio. im Q1) zurückzuführen sind. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach Wertberichtigungen beträgt per 31. Oktober 2015 EUR 13,8 Mio.

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 6,1 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 6,9 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien in Wien sowie einige kleinere Einzelhandels-Objekte in Österreich ebenso veräußert wie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten. Weiters erfolgte der strategiegemäße Verkauf des gesamten Logistikportfolios an Blackstone. Der Abschluss der Transaktion wird für das erste Kalenderquartal 2016 erwartet. Als Folge des Verkaufs wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

## ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2015/16 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 Mio.).

## OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 68,3 Mio. und liegt damit um 56,0% unter dem Vorjahreswert (EUR 155,3 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) haben sich dabei auf EUR -53,5 Mio. (Vorjahr: EUR -27,4 Mio.) erhöht. Dies ist eine Folge der bereits abgeschlossenen und noch abzuschließenden Vergleiche für die Beendigung der Anlegerverfahren. Die mit der Beendigung sämtlicher Anlegerverfahren verbundenen Aufwendungen sind zum Großteil durch bestehende Rückstellungen im Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG abgedeckt. Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 28,1 Mio. wurde im vorliegenden Halbjahresfinanzbericht aufwandswirksam erfasst.

## EBIT, FINANZERGEBNIS UND EBT

Trotz des rückläufigen operativen Ergebnisses erhöhte sich das EBIT im Jahresvergleich deutlich auf EUR 430,8 Mio. (Vorjahr: EUR 172,6 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist das sonstige Bewertungsergebnis, das sich auf EUR 362,5 Mio. beläuft (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR -80,7 Mio.) und ist primär eine Folge Abwicklung des Investitionsvertrags für das Shopping Center *GOODZONE* mit der Stadt Moskau sowie der guten Performance der Einkaufszentren in Rumänien. Dieser Vertrag sah für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor und wurde abgelöst. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 335,4 Mio. nach EUR 99,1 Mio. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro als funktionale Währung verwendet wird, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum hat der Euro deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet.

Das Finanzergebnis reduzierte sich auf EUR -203,1 Mio. (Vorjahr: EUR -153,5 Mio.). Der Finanzierungsaufwand beläuft sich auf EUR 88,5 Mio. (Vorjahr: EUR 97,6 Mio.), netto beträgt er EUR -80,1 Mio. (Vorjahr: EUR -83,3 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -180,5 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -103,7 Mio.). Diese stellen quasi einen Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio in Höhe von EUR 331,8 Mio. dar, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochtergesellschaften erhöhen. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -22,3 Mio.; Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 20,3 Mio.) u.a. die Rückführung der Verbindlichkeit aus der Umtauschanleihe 2014–2019 mit EUR -33,9 Mio. negativ aus. Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten ist im Wesentlichen die Bewertung von Derivaten ausgewiesen. Darin enthalten ist eine Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 in Höhe von EUR 29,2 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 44,8 Mio.).

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 79,8 Mio. (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 64,3 Mio. (anteiliges BUWOG-Ergebnis des 4. Quartals 2014/15 sowie 1. Quartals 2015/16) sowie auf das Veräußerungsergebnis von EUR 10,2 Mio. für 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im 2. Quartal 2015/16 zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR 227,8 Mio. (nach EUR 19,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

## KONZERNERGEBNIS

Als Folge der positiven Wechselkurseffekte sowie des Ergebnisbeitrags aus der BUWOG-Beteiligung erhöhte sich das Konzernergebnis auf EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.)

## ERGEBNIS JE AKTIE

Das verwässerte Ergebnis je Aktie für das 1. Halbjahr 2015/16 beträgt EUR 0,13 (Vorjahr: EUR 0,01).

Die offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang dargestellt.

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                                                   | 31. Oktober 2015   | in %          | 30. April 2015     | in %          |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Immobilienvermögen                                                              | 5.483.332,9        | 78,9%         | 5.830.951,3        | 75,9%         |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                          | 555.938,7          |               | 469.133,7          |               |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                               | 663.432,6          |               | 266.490,3          |               |
| Immobilienvorräte                                                               | 132.231,5          |               | 148.031,1          |               |
| Sonstige Sachanlagen                                                            | 2.996,6            | 0,0%          | 3.879,8            | 0,0%          |
| Immaterielle Vermögenswerte                                                     | 146.845,9          | 1,7%          | 177.176,9          | 2,0%          |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen                               | 652.886,9          | 7,5%          | 799.881,6          | 9,0%          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 556.469,6          | 6,4%          | 625.558,4          | 7,1%          |
| Steuererstattungsansprüche                                                      | 32.193,0           | 0,4%          | 39.923,9           | 0,5%          |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                             | 73.449,3           | 0,8%          | 87.321,0           | 1,0%          |
| Latente Steuererstattungsansprüche                                              | 2.462,2            | 0,0%          | 8.602,4            | 0,1%          |
| Liquide Mittel                                                                  | 357.524,7          | 4,1%          | 390.702,7          | 4,4%          |
| <b>AKTIVA</b>                                                                   | <b>8.659.763,9</b> | <b>100,0%</b> | <b>8.847.653,1</b> | <b>100,0%</b> |
| Eigenkapital                                                                    | 3.632.517,6        | 41,9%         | 3.699.554,1        | 41,8%         |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen                                            | 533.946,9          | 6,2%          | 529.173,6          | 6,0%          |
| Finanzverbindlichkeiten                                                         | 3.264.795,3        | 37,7%         | 3.603.872,9        | 40,7%         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 356.767,9          | 4,1%          | 422.180,9          | 4,8%          |
| Steuerschulden                                                                  | 38.702,9           | 0,4%          | 43.526,0           | 0,5%          |
| Rückstellungen                                                                  | 121.564,1          | 1,4%          | 104.744,8          | 1,2%          |
| Latente Steuerschulden                                                          | 393.083,0          | 4,5%          | 377.386,7          | 4,3%          |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                                     | 318.386,2          | 3,7%          | 67.214,1           | 0,8%          |
| <b>PASSIVA</b>                                                                  | <b>8.659.763,9</b> | <b>100,0%</b> | <b>8.847.653,1</b> | <b>100,0%</b> |

Das Immobilienvermögen repräsentiert 78,9% der Aktiva und ist in den Bilanzpositionen „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ unterteilt.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sanken von EUR 799,9 Mio. auf EUR 652,9 Mio. Dies ist eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung sowie der Abgabe von rund 10,3 Mio. BUWOG-Aktien. Die liquiden Mittel reduzierten sich von EUR 390,7 Mio. auf EUR 357,5 Mio. und entsprechen damit 4,1% der Vermögenswerte der Gesellschaft.

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 8,7 Mrd. und teilen sich mit EUR 7,3 Mrd. auf langfristiges und mit EUR 1,4 Mrd. auf kurzfristiges Vermögen auf.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Oktober 2015 auf EUR 3,6 Mrd. (30. April 2015: EUR 3,7 Mrd.); der Rückgang ist auf den Rückkauf eigener Aktien zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Oktober 2015 41,9% (30. April 2015: 41,8%).

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 5,0 Mrd. und teilen sich mit EUR 3,1 Mrd. auf langfristige und mit EUR 1,9 Mrd. auf kurzfristige Verbindlichkeiten auf.

## CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das 1. Halbjahr der Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                                          | 1. Mai 2015–<br>31. Oktober 2015 | 1. Mai 2014–<br>31. Oktober 2014 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten              | 227.784,3                        | 19.030,1                         |
| Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten        | 5.389,4                          | 16.078,9                         |
| Neubewertungen, Zu-/Abschreibungen und negative Unterschiedsbeträge    | -342.784,1                       | -13.856,9                        |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | -79.799,7                        | -13.281,1                        |
| Ergebnisse aus der Veräußerung von langfristigem Vermögen              | -42,7                            | 4.050,1                          |
| Zeitwertschwankungen von Finanzinstrumenten                            | 186.764,2                        | 68.016,0                         |
| Gezahlte Ertragsteuern                                                 | -8.049,9                         | -19.445,2                        |
| Zinsensaldo                                                            | 85.019,0                         | 88.523,6                         |
| Ergebnis aus Endkonsolidierungen und Liquidationen                     | -2.659,8                         | -5.725,1                         |
| Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen               | -11.525,3                        | 461,6                            |
| Cashflow aus dem Ergebnis                                              | 60.095,4                         | 143.852,0                        |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                              | 83.588,7                         | 82.623,2                         |
| Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten                              | 21.090,1                         | 16.474,5                         |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                                     | 280.127,0                        | -110.771,6                       |
| Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten                              | -12.496,9                        | 63.426,2                         |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                                    | -370.614,6                       | 193.996,9                        |
| Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten                              | -11.680,3                        | -41.269,6                        |
| Währungsdifferenzen                                                    | 4.705,1                          | 6.554,8                          |
| Veränderung des Finanzmittelbestandes                                  | -2.193,8                         | 172.403,3                        |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode                              | 390.702,7                        | 235.864,0                        |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode                                | 357.524,7                        | 408.267,3                        |

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 58,2% von EUR 143,9 Mio. auf EUR 60,1 Mio. Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich auf EUR 83,6 Mio. (Vorjahr: EUR 82,6 Mio.).

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR 33,2 Mio. auf EUR 357,5 Mio. verringert.

## EPRA-KENNZAHLEN UND BUCHWERT JE AKTIE

### NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen, um Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso hinzugezählt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten; Letztere dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass die hypothetischen Verluste bei einer Auflösung zum Bilanzstichtag nicht realisiert werden. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß EPRA sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Der Triple Net Asset Value wird – ebenso wie der NAV – entsprechend den Best Practice Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, mit deren Anfall im Falle einer Veräußerung des Immobilienvermögens – dies ist regelmäßig bei Asset Deals in bestimmten Geschäftssegmenten der Fall – zu rechnen ist, werden abgezogen. In der Berechnung zum 31. Oktober 2015 wurden ausschließlich die latenten

Steuern jener einzelnen Immobilien herangezogen, mit deren Veräußerung bei einem Asset Deal und gemäß aktualisiertem Veräußerungsplan zu rechnen ist.

Weiters erfolgt die Berücksichtigung der latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                                                                                              | 31. Oktober 2015   |                 | 30. April 2015     |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                                                                                                                            | in TEUR            | in EUR je Aktie | in TEUR            | in EUR je Aktie |
| Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile                                                                             | 3.635.904,1        |                 | 3.701.807,3        |                 |
| Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen                                                     | 0,0                |                 | 0,0                |                 |
| Verwässerter Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen | 3.635.904,1        |                 | 3.701.807,3        |                 |
| Stille Reserven in den Immobilienvorräten                                                                                  | 9.653,4            |                 | 33.934,4           |                 |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten                                                                  | 72.080,8           |                 | 116.313,0          |                 |
| Latente Steuern auf Immobilienvermögen                                                                                     | 525.036,0          |                 | 519.914,8          |                 |
| Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente                                                     | -16.983,1          |                 | -37.594,7          |                 |
| Firmenwerte infolge latenter Steuer                                                                                        | -146.389,9         |                 | -176.506,6         |                 |
| Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)                                                                     |                    | 975.955,2       |                    | 992.631,7       |
| <b>EPRA NAV</b>                                                                                                            | <b>4.079.301,3</b> | <b>4,18</b>     | <b>4.157.868,3</b> | <b>4,19</b>     |
| EPRA NAV                                                                                                                   | 4.079.301,3        | 4,18            | 4.157.868,3        | 4,19            |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten                                                                  | -72.080,8          |                 | -116.313,0         |                 |
| Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten                                                                              | -14.174,1          |                 | -16.127,0          |                 |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten                         | 20.526,6           |                 | 31.408,6           |                 |
| Latente Steuern auf Immobilienvermögen                                                                                     | -9.339,7           |                 | -141.496,2         |                 |
| <b>EPRA NNNAV</b>                                                                                                          | <b>4.004.233,3</b> | <b>4,10</b>     | <b>3.915.340,6</b> | <b>3,94</b>     |

Der Net Asset Value betrug per 31. Oktober 2015 EUR 4,18 und blieb damit gegenüber dem 30. April 2015 (EUR 4,19) nahezu stabil. Der Triple Net Asset Value erhöhte sich von EUR 3,94 auf EUR 4,10 per 31. Oktober 2015.

## BUCHWERT JE AKTIE

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

|                                                        | 31. Oktober 2015 | 30. April 2015 |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR | 3.635.904,1      | 3.701.807,3    |
| Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück) | 975.955,2        | 992.631,7      |
| <b>Buchwert je Aktie in EUR</b>                        | <b>3,73</b>      | <b>3,73</b>    |

# Ausblick

Nach dem Spin-off der BUWOG hat sich die IMMOFINANZ erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf den zentral- und osteuropäischen Raum positioniert. Im Geschäftsjahr 2015/16 liegt der Fokus auf der weiteren Vereinfachung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das Logistikportfolio des Immobilienkonzerns zu verkaufen. Anfang November 2015 hat die IMMOFINANZ den erfolgreichen Verkauf des Logistikportfolios an Blackstone bekannt gegeben. Der Abschluss dieser Transaktion wird für das erste Kalenderquartal 2016 erwartet. Zudem will das Unternehmen im laufenden Geschäftsjahr seinen Anteil an der BUWOG durch den Verkauf von Aktien reduzieren.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität des Konzerns erlauben unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Einzelhandel und Büro. Dies kann sowohl über Zukäufe von Bestandsimmobilien als auch über Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und Polen erfolgen. Mit diesem Wachstum wird auch eine gleichmäßigere geografische Verteilung des Portfolios zwischen West- und Osteuropa angestrebt.

In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt der Fokus auf einer Verbesserung der operativen Performance, der Erhöhung des Vermietungsgrads sowie einer anhaltenden Optimierung des Angebots. In einer Like-for-like-Betrachtung werden mit Ausnahme Russlands weitgehend stabile Mieten erwartet. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet, die keine verlässlichen Prognosen zulässt. Die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien werden quartalsweise überprüft und – sofern notwendig – fortgesetzt.

**Park Postępu**

Warschau | PL | 33.800 m<sup>2</sup>  
vermietbare Fläche



# KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                      | 48 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung                           | 49 |
| Konzernbilanz                                            | 50 |
| Konzern-Geldflussrechnung                                | 51 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung                 | 52 |
| Konzernanhang                                            | 54 |
| 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze               | 54 |
| 2. Konsolidierungskreis                                  | 55 |
| 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten               | 59 |
| 4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung | 65 |
| 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz                       | 68 |
| 6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten                | 73 |
| 7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen | 77 |
| 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag                    | 78 |
| Erklärung des Vorstands                                  | 79 |

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

| Werte in TEUR                                                                                    | Anhang     | 1. Aug. 2015–<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2015–<br>31. Okt. 2015 | 1. Aug. 2014–<br>31. Okt. 2014 <sup>1</sup> | 1. Mai 2014–<br>31. Okt. 2014 <sup>1</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>4.1</b> | <b>78.121,9</b>                | <b>160.298,3</b>              | <b>106.432,3</b>                            | <b>213.177,0</b>                           |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 |            | 23.542,1                       | 46.486,2                      | 26.361,2                                    | 50.694,3                                   |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            |            | 2.180,5                        | 4.374,3                       | 2.786,8                                     | 5.401,7                                    |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              |            | <b>103.844,5</b>               | <b>211.158,8</b>              | <b>135.580,3</b>                            | <b>269.273,0</b>                           |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | 4.2        | -31.864,9                      | -64.158,4                     | -30.071,0                                   | -54.398,8                                  |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       |            | -22.325,4                      | -44.870,0                     | -24.917,9                                   | -48.064,5                                  |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             |            | <b>49.654,2</b>                | <b>102.130,4</b>              | <b>80.591,4</b>                             | <b>166.809,7</b>                           |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   |            | 60.700,3                       | 193.729,7                     | 37.294,0                                    | 50.607,3                                   |
| Buchwertabgänge                                                                                  |            | -60.700,3                      | -193.729,7                    | -37.294,0                                   | -50.607,3                                  |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               |            | 2.178,1                        | 2.659,8                       | 152,0                                       | 5.725,1                                    |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             |            | -796,6                         | -2.874,2                      | -1.301,5                                    | -1.890,4                                   |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 4.5        | 3.688,4                        | 6.792,6                       | 701,3                                       | 3.068,6                                    |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>                                     |            | <b>5.069,9</b>                 | <b>6.578,2</b>                | <b>-448,2</b>                               | <b>6.903,3</b>                             |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | 4.5        | 51,1                           | -430,7                        | 0,0                                         | 0,0                                        |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          |            | <b>5.121,0</b>                 | <b>6.147,5</b>                | <b>-448,2</b>                               | <b>6.903,3</b>                             |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    |            | 16.739,0                       | 27.392,4                      | 13.553,4                                    | 17.503,8                                   |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  |            | -15.015,0                      | -24.425,6                     | -9.757,3                                    | -12.895,6                                  |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              |            | -11.162,6                      | -12.627,9                     | -1.901,4                                    | -2.400,6                                   |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       |            | -2.271,1                       | -4.266,9                      | -5.979,4                                    | -8.379,9                                   |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 4.5        | 8.025,5                        | 8.312,8                       | 11.531,7                                    | 11.611,7                                   |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               |            | <b>-3.684,2</b>                | <b>-5.615,2</b>               | <b>7.447,0</b>                              | <b>5.439,4</b>                             |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | 4.5        | -21,6                          | -25,7                         | 35,0                                        | 35,0                                       |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    |            | <b>-3.705,8</b>                | <b>-5.640,9</b>               | <b>7.482,0</b>                              | <b>5.474,4</b>                             |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 4.3        | 10.846,9                       | 19.178,3                      | 620,0                                       | 3.498,2                                    |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | 4.4        | -40.562,7                      | -53.516,9                     | -15.102,4                                   | -27.422,4                                  |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       |            | <b>21.353,6</b>                | <b>68.298,4</b>               | <b>73.142,8</b>                             | <b>155.263,2</b>                           |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | 4.5        | -29.327,7                      | 24.049,0                      | -76.443,7                                   | -80.662,3                                  |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 4.5        | 150.571,5                      | 335.409,4                     | 173.544,3                                   | 99.097,7                                   |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | 1.2        | 1.827,1                        | 3.078,2                       | -745,7                                      | -1.128,1                                   |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              |            | <b>123.070,9</b>               | <b>362.536,6</b>              | <b>96.354,9</b>                             | <b>17.307,3</b>                            |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                |            | <b>144.424,5</b>               | <b>430.835,0</b>              | <b>169.497,7</b>                            | <b>172.570,5</b>                           |
| Finanzierungsaufwand                                                                             |            | -44.624,9                      | -88.497,3                     | -51.942,6                                   | -97.576,7                                  |
| Finanzierungsertrag                                                                              |            | 4.486,4                        | 8.428,9                       | 7.250,8                                     | 14.247,6                                   |
| Wechselkursveränderungen                                                                         |            | -87.503,3                      | -180.455,9                    | -120.358,9                                  | -103.708,5                                 |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                         |            | -32.927,8                      | -22.326,1                     | 15.199,6                                    | 20.271,0                                   |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen                           |            | 64.293,1                       | 79.799,7                      | 13.946,6                                    | 13.226,2                                   |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            | <b>4.6</b> | <b>-96.276,5</b>               | <b>-203.050,7</b>             | <b>-135.904,5</b>                           | <b>-153.540,4</b>                          |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                                          |            | <b>48.148,0</b>                | <b>227.784,3</b>              | <b>33.593,2</b>                             | <b>19.030,1</b>                            |
| Laufende Ertragsteuern                                                                           |            | -2.969,7                       | -8.077,1                      | -13.615,0                                   | -12.747,3                                  |
| Latente Ertragsteuern                                                                            |            | -31.619,1                      | -85.828,9                     | -15.446,9                                   | -13.085,2                                  |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |            | <b>13.559,2</b>                | <b>133.878,3</b>              | <b>4.531,3</b>                              | <b>-6.802,4</b>                            |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |            | -7.524,9                       | -1.687,9                      | 4.906,7                                     | 10.216,4                                   |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |            | <b>6.034,3</b>                 | <b>132.190,4</b>              | <b>9.438,0</b>                              | <b>3.414,0</b>                             |
| Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG                                                |            | 4.802,3                        | 131.804,7                     | 11.051,6                                    | 5.468,8                                    |
| Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile                                                    |            | 1.232,0                        | 385,7                         | -1.613,6                                    | -2.054,8                                   |
| <b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                                                   |            | <b>0,005</b>                   | <b>0,135</b>                  | <b>0,011</b>                                | <b>0,005</b>                               |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR                                    |            | 0,013                          | 0,136                         | 0,006                                       | -0,005                                     |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR                                     |            | -0,008                         | -0,002                        | 0,005                                       | 0,010                                      |
| <b>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</b>                                                     |            | <b>0,010</b>                   | <b>0,130</b>                  | <b>0,011</b>                                | <b>0,005</b>                               |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR                                    |            | 0,017                          | 0,131                         | 0,006                                       | -0,005                                     |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten je Aktie in EUR                                     |            | -0,007                         | -0,002                        | 0,005                                       | 0,010                                      |

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

| Werte in TEUR                                                             | Anhang | 1. Aug. 2015–<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2015–<br>31. Okt. 2015 | 1. Aug. 2014–<br>31. Okt. 2014 <sup>1</sup> | 1. Mai 2014–<br>31. Okt. 2014 <sup>1</sup> |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Konzernergebnis</b>                                                    |        | <b>6.034,3</b>                 | <b>132.190,4</b>              | <b>9.438,0</b>                              | <b>3.414,0</b>                             |
| <b>Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>                             |        |                                |                               |                                             |                                            |
| Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten              |        | -6,0                           | -16,1                         | 3.205,2                                     | 3.952,0                                    |
| Davon Änderungen im Geschäftsjahr                                         |        | -8,0                           | -21,4                         | 3.205,2                                     | 3.952,0                                    |
| Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust                      |        | -3,3                           | 0,0                           | 0,0                                         | 0,0                                        |
| Davon Ertragsteuern                                                       |        | 5,3                            | 5,3                           | 0,0                                         | 0,0                                        |
| Differenzen aus der Währungsumrechnung                                    |        | -106.593,6                     | -157.608,2                    | -81.806,9                                   | -45.775,4                                  |
| Davon Änderungen im Geschäftsjahr                                         |        | -105.740,5                     | -156.681,6                    | -81.806,9                                   | -45.775,4                                  |
| Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust                      |        | -853,1                         | -926,6                        | 0,0                                         | 0,0                                        |
| Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 5.3    | -508,1                         | -136,7                        | -3.869,1                                    | -3.508,3                                   |
| <b>Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)</b>                       |        | <b>-107.107,7</b>              | <b>-157.761,0</b>             | <b>-82.470,8</b>                            | <b>-45.331,7</b>                           |
| <b>Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>                       |        |                                |                               |                                             |                                            |
| Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 5.3    | 0,0                            | -452,3                        | 0,0                                         | 0,0                                        |
| Davon Änderungen im Geschäftsjahr                                         |        | 0,0                            | -497,3                        | 0,0                                         | 0,0                                        |
| Davon Ertragsteuern                                                       |        | 0,0                            | 45,0                          | 0,0                                         | 0,0                                        |
| <b>Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)</b>                 |        | <b>0,0</b>                     | <b>-452,3</b>                 | <b>0,0</b>                                  | <b>0,0</b>                                 |
| <b>Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern</b>                        |        | <b>-107.107,7</b>              | <b>-158.213,3</b>             | <b>-82.470,8</b>                            | <b>-45.331,7</b>                           |
| <b>Gesamtkonzernergebnis</b>                                              |        | <b>-101.073,4</b>              | <b>-26.022,9</b>              | <b>-73.032,8</b>                            | <b>-41.917,7</b>                           |
| <b>Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>                  |        | <b>-99.276,4</b>               | <b>-23.919,1</b>              | <b>-71.530,6</b>                            | <b>-40.771,7</b>                           |
| <b>Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile</b>                      |        | <b>-1.797,0</b>                | <b>-2.103,8</b>               | <b>-1.502,2</b>                             | <b>-1.146,0</b>                            |

1. Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

# Konzernbilanz

| Werte in TEUR                                                                   | Anhang | 31. Okt. 2015      | 30. Apr. 2015      |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Immobilienvermögen                                                              | 5.1    | 5.483.332,9        | 5.830.951,3        |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                          | 5.2    | 555.938,7          | 469.133,7          |
| Sonstige Sachanlagen                                                            |        | 2.996,6            | 3.879,8            |
| Immaterielle Vermögenswerte                                                     |        | 146.845,9          | 177.176,9          |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen                               | 5.3    | 652.886,9          | 799.881,6          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 5.4    | 348.631,4          | 380.261,4          |
| Steuererstattungsansprüche                                                      |        | 17.665,9           | 17.705,5           |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                             | 5.5    | 73.449,3           | 87.321,0           |
| Latente Steuererstattungsansprüche                                              |        | 2.462,2            | 8.602,4            |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>                                                   |        | <b>7.284.209,8</b> | <b>7.774.913,6</b> |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 5.4    | 207.838,2          | 245.297,0          |
| Steuererstattungsansprüche                                                      |        | 14.527,1           | 22.218,4           |
| Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen                               | 5.6    | 663.432,6          | 266.490,3          |
| Immobilienvorräte                                                               |        | 132.231,5          | 148.031,1          |
| Liquide Mittel                                                                  |        | 357.524,7          | 390.702,7          |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>                                                   |        | <b>1.375.554,1</b> | <b>1.072.739,5</b> |
| <b>Aktiva</b>                                                                   |        | <b>8.659.763,9</b> | <b>8.847.653,1</b> |
| Grundkapital                                                                    |        | 1.114.171,8        | 1.114.171,8        |
| Kapitalrücklagen                                                                |        | 3.473.569,7        | 3.473.569,7        |
| Eigene Aktien                                                                   |        | -258.523,8         | -216.970,9         |
| Kumuliertes übriges Eigenkapital                                                |        | -625.204,9         | -469.481,1         |
| Erwirtschaftete Ergebnisse                                                      |        | -68.108,7          | -199.482,2         |
| <b>Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b>                              |        | <b>3.635.904,1</b> | <b>3.701.807,3</b> |
| Nicht beherrschende Anteile                                                     |        | -3.386,5           | -2.253,2           |
| <b>Eigenkapital</b>                                                             |        | <b>3.632.517,6</b> | <b>3.699.554,1</b> |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen                                            | 5.7    | 24.950,6           | 24.307,4           |
| Finanzverbindlichkeiten                                                         | 5.8    | 2.526.590,9        | 2.378.203,3        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 5.9    | 76.242,8           | 96.394,1           |
| Steuerschulden                                                                  |        | 49,4               | 79,7               |
| Rückstellungen                                                                  |        | 84.295,8           | 57.064,2           |
| Latente Steuerschulden                                                          |        | 393.083,0          | 377.386,7          |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>                                           |        | <b>3.105.212,5</b> | <b>2.933.435,4</b> |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen                                            | 5.7    | 508.996,3          | 504.866,2          |
| Finanzverbindlichkeiten                                                         | 5.8    | 738.204,4          | 1.225.669,6        |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 5.9    | 280.525,1          | 325.786,8          |
| Steuerschulden                                                                  |        | 38.653,5           | 43.446,3           |
| Rückstellungen                                                                  |        | 37.268,3           | 47.680,6           |
| Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten                                     | 5.6    | 318.386,2          | 67.214,1           |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>                                           |        | <b>1.922.033,8</b> | <b>2.214.663,6</b> |
| <b>Passiva</b>                                                                  |        | <b>8.659.763,9</b> | <b>8.847.653,1</b> |

# Konzern-Geldflussrechnung

| Werte in TEUR                                                                                                                           | Anhang | 1. Mai 2015–<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014–<br>31. Okt. 2014 <sup>1</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| Konzernergebnis vor Steuern                                                                                                             |        | 227.784,3                     | 19.030,1                                   |
| Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                                         |        | 5.389,4                       | 16.078,9                                   |
| Neubewertungen, Zu-/Abschreibungen und negative Unterschiedsbeträge                                                                     |        | -342.784,1                    | -13.856,9                                  |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen                                                                  | 5.3    | -79.799,7                     | -13.281,1                                  |
| Ergebnisse aus der Veräußerung von langfristigem Vermögen                                                                               |        | -42,7                         | 4.050,1                                    |
| Zeitwertschwankungen von Finanzinstrumenten                                                                                             |        | 186.764,2                     | 68.016,0                                   |
| Gezahlte Ertragsteuern                                                                                                                  |        | -8.049,9                      | -19.445,2                                  |
| Zinsensaldo                                                                                                                             |        | 85.019,0                      | 88.523,6                                   |
| Ergebnis aus Endkonsolidierungen und Liquidationen                                                                                      |        | -2.659,8                      | -5.725,1                                   |
| Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen                                                                                |        | -11.525,3                     | 461,6                                      |
| <b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>                                                                                                        |        | <b>60.095,4</b>               | <b>143.852,0</b>                           |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte                                                                                                 |        | -7.916,6                      | -61.939,4                                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                        |        | 7.237,8                       | 280,4                                      |
| Rückstellungen                                                                                                                          |        | 28.857,0                      | 240,1                                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                                                                                              |        | -4.684,9                      | 190,1                                      |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                                                                        |        | <b>83.588,7</b>               | <b>82.623,2</b>                            |
| <b>Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten</b>                                                                                        |        | <b>21.090,1</b>               | <b>16.474,5</b>                            |
| Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen                                                                                          |        | -64.538,3                     | -6.090,8                                   |
| Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen                                                                      |        | -117.781,6                    | -98.333,7                                  |
| Erwerb von Objektgesellschaften abzüglich liquider Mittel                                                                               |        | 2.616,3                       | -263,7                                     |
| Erwerb von sonstigen Sachanlagen                                                                                                        |        | -401,1                        | -724,7                                     |
| Erwerb von immateriellen Vermögenswerten                                                                                                |        | -116,0                        | -278,0                                     |
| Erwerb von Finanzanlagen                                                                                                                |        | -6.250,7                      | -260.865,7                                 |
| Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquider Mittel                                                                          |        | 82.451,5                      | 35.095,9                                   |
| Veräußerung von langfristigem Vermögen                                                                                                  |        | 192.397,0                     | 131.274,3                                  |
| Veräußerung von Finanzanlagen                                                                                                           |        | 162.597,8                     | 53.097,6                                   |
| Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen                                                             | 5.3    | 27.624,8                      | 33.677,1                                   |
| Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinvestitionen                                                                                 |        | 1.527,3                       | 2.640,1                                    |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>                                                                                               |        | <b>280.127,0</b>              | <b>-110.771,6</b>                          |
| <b>Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten</b>                                                                                        |        | <b>-12.496,9</b>              | <b>63.426,2</b>                            |
| Geldzufluss aus Finanzierungen                                                                                                          |        | 580.034,3                     | 714.831,3                                  |
| Geldabfluss aus Finanzierungen                                                                                                          | 5.8    | -816.435,9                    | -427.827,7                                 |
| Geldzufluss aus Kapitalerhöhungen                                                                                                       |        | 366,2                         | 0,0                                        |
| Geldzu-/abfluss aus Strukturveränderungen                                                                                               |        | 25,7                          | 0,0                                        |
| Geldabfluss aus Derivatgeschäften                                                                                                       |        | -20.888,9                     | -11.936,0                                  |
| Gezahlte Zinsen                                                                                                                         |        | -72.163,1                     | -75.974,8                                  |
| Ausschüttungen an nicht beherrschende Anteile                                                                                           |        | 0,0                           | -5.095,9                                   |
| Rückkauf eigener Aktien                                                                                                                 |        | -41.552,9                     | 0,0                                        |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>                                                                                              |        | <b>-370.614,6</b>             | <b>193.996,9</b>                           |
| <b>Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten</b>                                                                                        |        | <b>-11.680,3</b>              | <b>-41.269,6</b>                           |
| Währungsdifferenzen                                                                                                                     |        | 4.705,1                       | 6.554,8                                    |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>                                                                                             |        | <b>-2.193,8</b>               | <b>172.403,3</b>                           |
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode                                                                                               |        | 390.702,7                     | 235.864,0                                  |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode                                                                                                 |        | 357.524,7                     | 408.267,3                                  |
| Abzüglich Finanzmittelbestand der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und der nicht fortgeführten Aktivitäten am Ende der Periode |        | 30.984,2                      | –                                          |
| <b>Veränderung des Finanzmittelbestands</b>                                                                                             |        | <b>-2.193,8</b>               | <b>172.403,3</b>                           |

1 Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

# Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

| Werte in TEUR                                                             | Grundkapital       | Kapitalrücklagen   | Eigene Aktien     |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--|
| <b>Stand zum 30. April 2015</b>                                           | <b>1.114.171,8</b> | <b>3.473.569,7</b> | <b>-216.970,9</b> |  |
| Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten              |                    |                    |                   |  |
| Davon Ertragsteuern                                                       |                    |                    |                   |  |
| Differenzen aus der Währungsumrechnung                                    |                    |                    |                   |  |
| Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust                      |                    |                    |                   |  |
| Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen |                    |                    |                   |  |
| Davon Ertragsteuern                                                       |                    |                    |                   |  |
| <b>Sonstiges Ergebnis für das 1. Halbjahr 2015/16</b>                     |                    |                    |                   |  |
| <b>Konzernergebnis für das 1. Halbjahr 2015/16</b>                        |                    |                    |                   |  |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                     |                    |                    |                   |  |
| Rückkauf eigener Aktien                                                   |                    |                    | -41.552,9         |  |
| Kapitalerhöhung                                                           |                    |                    |                   |  |
| Strukturveränderungen                                                     |                    |                    |                   |  |
| Abgang nicht beherrschender Anteile                                       |                    |                    |                   |  |
| <b>Stand zum 31. Oktober 2015</b>                                         | <b>1.114.171,8</b> | <b>3.473.569,7</b> | <b>-258.523,8</b> |  |
| <b>Stand zum 30. April 2014</b>                                           | <b>1.172.059,9</b> | <b>3.629.746,3</b> | <b>-329.504,5</b> |  |
| Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 aus Wandelanleihen                    |                    | -41.504,6          |                   |  |
| <b>Stand zum 30. April 2014 (angepasst)</b>                               | <b>1.172.059,9</b> | <b>3.588.241,7</b> | <b>-329.504,5</b> |  |
| Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten              |                    |                    |                   |  |
| Differenzen aus der Währungsumrechnung                                    |                    |                    |                   |  |
| Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen |                    |                    |                   |  |
| <b>Sonstiges Ergebnis für das 1. Halbjahr 2014/15</b>                     |                    |                    |                   |  |
| <b>Konzernergebnis für das 1. Halbjahr 2014/15</b>                        |                    |                    |                   |  |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                     |                    |                    |                   |  |
| Abgang eigener Aktien durch Wandlung                                      |                    |                    | 227,3             |  |
| Ausschüttung                                                              |                    |                    |                   |  |
| Abgang Konsolidierungskreis                                               |                    |                    |                   |  |
| Retrospektive Anpassung gemäß IAS 8 aus Wandelanleihen                    |                    |                    |                   |  |
| <b>Stand zum 31. Oktober 2014 (angepasst)</b>                             | <b>1.172.059,9</b> | <b>3.588.241,7</b> | <b>-329.277,2</b> |  |

|  | Kumuliertes übriges Eigenkapital |              |                 |                                       | Erwirtschaftete<br>Ergebnisse | Summe       | Nicht beherr-<br>schende Anteile | Summe<br>Eigenkapital |
|--|----------------------------------|--------------|-----------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------|----------------------------------|-----------------------|
|  | Neubewertungs-<br>rücklage       | AFS-Rücklage | IAS-19-Rücklage | Währungs-<br>umrechnungs-<br>rücklage |                               |             |                                  |                       |
|  | 3.320,7                          | 18,5         | -79,9           | -472.740,4                            | -199.482,2                    | 3.701.807,3 | -2.253,2                         | 3.699.554,1           |
|  |                                  | -16,1        |                 |                                       |                               | -16,1       |                                  | -16,1                 |
|  |                                  | 5,3          |                 |                                       |                               | 5,3         |                                  | 5,3                   |
|  |                                  |              |                 | -155.118,7                            |                               | -155.118,7  | -2.489,5                         | -157.608,2            |
|  |                                  |              |                 | -926,6                                |                               | -926,6      |                                  | -926,6                |
|  |                                  |              | -452,3          | -136,7                                |                               | -589,0      |                                  | -589,0                |
|  |                                  |              | 45,0            |                                       |                               | 45,0        |                                  | 45,0                  |
|  |                                  | -16,1        | -452,3          | -155.255,4                            |                               | -155.723,8  | -2.489,5                         | -158.213,3            |
|  |                                  |              |                 |                                       | 131.804,7                     | 131.804,7   | 385,7                            | 132.190,4             |
|  |                                  | -16,1        | -452,3          | -155.255,4                            | 131.804,7                     | -23.919,1   | -2.103,8                         | -26.022,9             |
|  |                                  |              |                 |                                       |                               | -41.552,9   |                                  | -41.552,9             |
|  |                                  |              |                 |                                       |                               |             | 366,2                            | 366,2                 |
|  |                                  |              |                 |                                       | -431,2                        | -431,2      | 577,1                            | 145,9                 |
|  |                                  |              |                 |                                       |                               |             | 27,2                             | 27,2                  |
|  | 3.320,7                          | 2,4          | -532,2          | -627.995,8                            | -68.108,7                     | 3.635.904,1 | -3.386,5                         | 3.632.517,6           |
|  | 3.320,7                          | -3.951,0     | -20,9           | -379.029,4                            | 161.063,0                     | 4.253.684,1 | 8.159,8                          | 4.261.843,9           |
|  |                                  |              |                 |                                       | -3.011,5                      | -44.516,1   |                                  | -44.516,1             |
|  | 3.320,7                          | -3.951,0     | -20,9           | -379.029,4                            | 158.051,5                     | 4.209.168,0 | 8.159,8                          | 4.217.327,8           |
|  |                                  | 3.952,0      |                 |                                       |                               | 3.952,0     |                                  | 3.952,0               |
|  |                                  |              |                 | -46.684,2                             |                               | -46.684,2   | 908,8                            | -45.775,4             |
|  |                                  |              |                 | -3.508,3                              |                               | -3.508,3    |                                  | -3.508,3              |
|  |                                  | 3.952,0      |                 | -50.192,5                             |                               | -46.240,5   | 908,8                            | -45.331,7             |
|  |                                  |              |                 |                                       | -28.117,2                     | -28.117,2   | -2.054,8                         | -30.172,0             |
|  |                                  | 3.952,0      |                 | -50.192,5                             | -28.117,2                     | -74.357,7   | -1.146,0                         | -75.503,7             |
|  |                                  |              |                 |                                       |                               | 227,3       |                                  | 227,3                 |
|  |                                  |              |                 |                                       |                               |             | -5.095,9                         | -5.095,9              |
|  | 4,0                              |              |                 | -335,7                                | 335,7                         | 4,0         |                                  | 4,0                   |
|  |                                  |              |                 |                                       | 33.586,0                      | 33.586,0    |                                  | 33.586,0              |
|  | 3.324,7                          | 1,0          | -20,9           | -429.557,6                            | 163.856,0                     | 4.168.627,6 | 1.917,9                          | 4.170.545,5           |

# KONZERNANHANG

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Oktober 2015 wurde in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 30. April 2015 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer, die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, unterzogen.

Der Konzernzwischenabschluss wurde in Tausend Euro (gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

### 1.1 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2015/16 erstmals angewendet:

| Standard                                            | Inhalt                                                     | Veröffentlicht durch das IASB<br>(übernommen von der EU) | Pflicht zur Anwendung für<br>die IMMOFINANZ | Auswirkungen auf<br>die IMMOFINANZ |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>Änderungen zu Standards und Interpretationen</b> |                                                            |                                                          |                                             |                                    |
| IAS 19                                              | Leistungsorientierte Pläne:<br>Arbeitnehmerbeiträge        | 21. November 2013<br>(17. Dezember 2014)                 | 1. Mai 2015                                 | nein                               |
| Diverse                                             | Jährliche Verbesserungen an den<br>IFRS – Zyklus 2010–2012 | 12. Dezember 2013<br>(17. Dezember 2014)                 | 1. Mai 2015                                 | ja                                 |
| Diverse                                             | Jährliche Verbesserungen an den<br>IFRS – Zyklus 2011–2013 | 12. Dezember 2013<br>(18. Dezember 2014)                 | 1. Mai 2015                                 | ja                                 |
| IFRIC 21                                            | Abgaben                                                    | 20. Mai 2013<br>(13. Juni 2014)                          | 1. Mai 2015                                 | ja                                 |

Die Auswirkungen der Änderungen an den IFRS durch die jährlichen Verbesserungszyklen 2010–2012 und 2011–2013 auf den Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ sind unwesentlich. Die erstmalige Anwendung von IFRIC 21 – diese Interpretation ändert u.a. den Bilanzierungszeitpunkt für Grundsteuerschulden – hatte ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ.

### 1.2 ÄNDERUNG VON VERGLEICHSINFORMATION

Die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 30. April 2015 gemäß IAS 8 durchgeführte Änderung von Vergleichsinformationen betraf die Bilanzierung freistehender Derivate aus den Wandelanleihen der IMMOFINANZ. Im 1. Halbjahr 2014/15 war daher retrospektiv ein Ertrag in Höhe von EUR 44,8 Mio. im sonstigen Finanzergebnis zu erfassen; der dazugehörige latente Steueraufwand betrug EUR 11,2 Mio. In der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das 1. Halbjahr 2014/15 sind die Veränderungen zum veröffentlichten Konzernzwischenabschluss des Vorjahres durch eigene Zeilen ersichtlich.

Weitere Änderungen von Vergleichsinformationen betreffen die separate Darstellung des nicht fortgeführten Logistikportfolios (siehe 2.6) in der Gewinn- und Verlustrechnung.

## 2. Konsolidierungskreis

### 2.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises im 1. Halbjahr 2015/16 dargestellt:

| Konsolidierungskreis                                              | Vollkonsolidierung | Equity-Methode | Gesamt     |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------|
| <b>Stand zum 30. April 2015</b>                                   | <b>628</b>         | <b>48</b>      | <b>676</b> |
| Erstmals infolge von Gründungen einbezogen                        | 3                  | 0              | 3          |
| Erstmals infolge von Unternehmenserwerben gemäß IFRS 3 einbezogen | 2                  | 0              | 2          |
| Erstmals infolge von Akquisitionen einbezogen                     | 2                  | 0              | 2          |
| Abgänge                                                           | -13                | -7             | -20        |
| Verschmelzungen                                                   | -5                 | 0              | -5         |
| <b>Stand zum 31. Oktober 2015</b>                                 | <b>617</b>         | <b>41</b>      | <b>658</b> |
| Davon ausländische Unternehmen                                    | 391                | 29             | 420        |

### 2.2 ERSTKONSOLIDIERUNGEN UND BETEILIGUNGSZUGÄNGE

Die nachfolgenden Unternehmen wurden im 1. Halbjahr 2015/16 erstmals vollkonsolidiert. Es handelte sich dabei um Neugründungen und Akquisitionen. Die Erstkonsolidierungen der MBP I Sp. z o.o sowie der MBP II Sp. z o.o stellen Unternehmenserwerbe im Sinne von IFRS 3 dar (siehe 2.3).

| Segment     | Land | Sitz      | Unternehmen                  | Direkte Quote | Konsolidierungsmethode | Stichtag         |
|-------------|------|-----------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------|
| Deutschland | DE   | Essen     | LOG IQ Hamburg GmbH & Co. KG | 100,0%        | V                      | 21. August 2015  |
| Deutschland | DE   | Köln      | Immofinanz Medienhafen GmbH  | 100,0%        | V                      | 21. August 2015  |
| Polen       | PL   | Warschau  | MBP I Sp. z o.o.             | 100,0%        | V                      | 11. August 2015  |
| Polen       | PL   | Warschau  | MBP II Sp. z o.o.            | 100,0%        | V                      | 11. August 2015  |
| Rumänien    | NL   | Amsterdam | STOP.SHOP. Romania I B.V.    | 100,0%        | V                      | 10. Juni 2015    |
| Rumänien    | NL   | Amsterdam | STOP.SHOP. Romania II B.V.   | 100,0%        | V                      | 10. Juni 2015    |
| Sonstige    | RS   | Belgrad   | STOP.SHOP. 9. d.o.o.         | 100,0%        | V                      | 28. Oktober 2015 |

V = Vollkonsolidierung

### 2.3 UNTERNEHMENSERWERBE

Am 11. August 2015 erwarb die IMMOFINANZ 100% der Anteile an der MBP I Sp. z o.o sowie an der MBP II Sp. z o.o. in einer Upstream-Transaktion von dem 50%igen Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MPB SARL. Die beiden polnischen Gesellschaften halten und bewirtschaften den *EMPARK Mokotów Business Park* in Warschau, einen der größten zusammenhängenden Bürostandorte in CEE. Der *EMPARK Mokotów Business Park* besteht aus neun Bürogebäuden in unmittelbarer Flughafennähe. Die vermietbare Fläche beträgt rund 117.000 m<sup>2</sup>. Die IMMOFINANZ baute mit diesem Unternehmenserwerb ihre Marktführerschaft am Warschauer Büromarkt aus.

Die beizulegenden Zeitwerte der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden des *EMPARK Mokotów Business Park* stellten sich zum Erwerbszeitpunkt wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                    | 2015/16         |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Immobilienvermögen                               | 160.858,6       |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte          | 2.247,2         |
| Liquide Mittel                                   | 7.210,0         |
| Finanzverbindlichkeiten                          | -125.831,0      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -438,9          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | -36.042,8       |
| Rückstellungen                                   | -170,8          |
| Latente Steuerschulden                           | -15,9           |
| <b>Übernommenes Nettovermögen</b>                | <b>7.816,4</b>  |
| Passiver Unterschiedsbetrag                      | -2.957,7        |
| <b>Kaufpreis bar entrichtet</b>                  | <b>4.858,7</b>  |
| Abzüglich übernommener liquider Mittel           | -7.210,0        |
| <b>Nettokaufpreis für Objektgesellschaften</b>   | <b>-2.351,3</b> |

Für die Forderungen stellten (aufgrund der kurzen Restlaufzeiten) die Buchwerte – diese entsprechen den Bruttobeträgen der Forderungen abzüglich Wertberichtigungen in Höhe von TEUR 175,0 – eine realistische Schätzung ihrer beizulegenden Zeitwerte dar.

Das Partnerunternehmen in der gemeinschaftlichen Führung der HEPP III Luxembourg MPB SARL ist HEPP III Luxembourg Master SARL, ein in der Verwertungsphase befindlicher Immobilienfonds. Im Zuge der planmäßigen Veräußerung des *EMPARK Mokotów Business Park* machte IMMOFINANZ nun das ihr eingeräumte Vorkaufsrecht an diesen Bürogebäuden geltend. In der Folge soll das Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MPB SARL beendet werden. Diese spezifischen Rahmenbedingungen (siehe auch 7) führten zu einem ergebniswirksam zu erfassenden passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 3,0 Mio.; der Ausweis erfolgte unter Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekten aus Kaufpreisanpassungen.

Die erstmalige Bilanzierung dieses Unternehmenserwerbs ist als vorläufig einzustufen. Dies gilt insbesondere für die Bilanzierung der latenten Steuern und der Periodenabgrenzungen zum Erwerbsstichtag.

MBP I Sp. z o.o und MBP II Sp. z o.o. lieferten im 1. Halbjahr 2015/16 einen Beitrag zu den Umsatzerlösen der IMMOFINANZ in Höhe von EUR 4,0 Mio. sowie zum Konzernergebnis in Höhe von EUR -1,7 Mio. Wäre der Unternehmenserwerb bereits zu Beginn der Berichtsperiode erfolgt, so hätten die neuen Tochterunternehmen mit EUR 8,8 Mio. zu den Umsatzerlösen und EUR -12,1 Mio. zum Konzernergebnis der IMMOFINANZ beigetragen.

## 2.4 ENDKONSOLIDIERUNGEN UND BETEILIGUNGSABGÄNGE

Die folgenden Tochterunternehmen bzw. nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wurden im 1. Halbjahr 2015/16 veräußert oder liquidiert:

| Segment    | Land | Sitz      | Unternehmen                                                           | Direkte Quote | Konsolidierungsmethode | Stichtag          |
|------------|------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------|-------------------|
| Österreich | AT   | Wien      | C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH in Liqu. | 33,0%         | E-AS                   | 16. Juli 2015     |
| Österreich | AT   | Wien      | INFRA 1 Grundstückverwaltungs-Gesellschaft m.b.H. in Liqu.            | 100,0%        | V                      | 31. Oktober 2015  |
| Polen      | CY   | Nikosia   | Residea Limited                                                       | 50,0%         | E-GU                   | 7. Juli 2015      |
| Polen      | CY   | Nikosia   | Caterata Limited                                                      | 50,0%         | E-GU                   | 7. Juli 2015      |
| Polen      | PL   | Warschau  | Metropol NH Sp. z o.o.                                                | 25,0%         | E-GU                   | 7. Juli 2015      |
| Tschechien | CZ   | Prag      | Final Management s.r.o.                                               | 100,0%        | V                      | 30. Juni 2015     |
| Tschechien | CZ   | Prag      | SB Praha 4 spol.s.r.o.                                                | 100,0%        | V                      | 12. August 2015   |
| Rumänien   | RO   | Bukarest  | Polivalenta Building SRL                                              | 25,0%         | E-GU                   | 7. Juli 2015      |
| Rumänien   | RO   | Bukarest  | Confidential Business SRL                                             | 25,0%         | E-GU                   | 7. Juli 2015      |
| Sonstige   | LU   | Luxemburg | Braddock Holding Sàrl                                                 | 100,0%        | V                      | 9. Juli 2015      |
| Sonstige   | NL   | Alkmaar   | City Box Holding B.V.                                                 | 100,0%        | V                      | 30. Juni 2015     |
| Sonstige   | NL   | Alkmaar   | City Box Properties B.V.                                              | 100,0%        | V                      | 30. Juni 2015     |
| Sonstige   | NL   | Alkmaar   | City Box Exploitatie I B.V.                                           | 100,0%        | V                      | 30. Juni 2015     |
| Sonstige   | NL   | Alkmaar   | IMMOWEST Storage Holding B.V.                                         | 100,0%        | V                      | 30. Juni 2015     |
| Sonstige   | NL   | Amsterdam | IMMOFINANZ Finance BV                                                 | 100,0%        | V                      | 4. Mai 2015       |
| Sonstige   | SE   | Stockholm | MBP Sweden Finance AB                                                 | 50,0%         | E-GU                   | 31. August 2015   |
| Holding    | AT   | Wien      | LeasCon Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH in Liqu.      | 100,0%        | V                      | 29. Oktober 2015  |
| Holding    | AT   | Wien      | Constari Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.         | 100,0%        | V                      | 9. September 2015 |
| Holding    | NL   | Amsterdam | Perlagonia NL 2 B.V. in Liqu.                                         | 100,0%        | V                      | 4. September 2015 |
| Holding    | NL   | Amsterdam | Perlagonia NL 1 B.V. in Liqu.                                         | 100,0%        | V                      | 4. September 2015 |

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziiertes Unternehmen

## 2.5 STRUKTURVERÄNDERUNGEN UND VERSCHMELZUNGEN

In der Tabelle werden neben Konzernunternehmen, bei denen es im 1. Halbjahr 2015/16 zu Anteilsveränderungen ohne Verlust der Kontrolle kam, auch jene Unternehmen abgebildet, die im 1. Halbjahr 2015/16 verschmolzen wurden. Verschmolzene Tochterunternehmen weisen dann in der Spalte „direkte Quote nachher“ einen Kapitalanteil von 0,0% aus.

| Segment                      | Land | Sitz       | Unternehmen                                                                | Direkte Quote vorher | Direkte Quote nachher | Konsolidierungsmethode | Stichtag           |
|------------------------------|------|------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Strukturveränderungen</b> |      |            |                                                                            |                      |                       |                        |                    |
| Deutschland                  | DE   | Düsseldorf | IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG                                             | 80,0%                | 94,9%                 | V                      | 3. August 2015     |
| Rumänien                     | RO   | Bukarest   | Arbor Corporation s.r.l.                                                   | 90,0%                | 100,0%                | V                      | 29. Oktober 2015   |
| Rumänien                     | CY   | Nikosia    | Emolu Trading Ltd.                                                         | 100,0%               | 99,0%                 | V                      | 19. Oktober 2015   |
| <b>Verschmelzungen</b>       |      |            |                                                                            |                      |                       |                        |                    |
| Österreich                   | AT   | Wien       | CPB PRIMA Anlagen Leasing GmbH                                             | 100,0%               | 0,0%                  | V                      | 28. September 2015 |
| Österreich                   | AT   | Wien       | IMMOFINANZ SIGMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. | 100,0%               | 0,0%                  | V                      | 28. September 2015 |
| Sonstige                     | NL   | Alkmaar    | City Box Local B.V.                                                        | 100,0%               | 0,0%                  | V                      | 20. Mai 2015       |
| Holding                      | AT   | Wien       | IMMOEAST Projekt Chorebe Holding GmbH                                      | 100,0%               | 0,0%                  | V                      | 14. August 2015    |
| Holding                      | AT   | Wien       | IMMOEAST Projekt Polyxene Holding GmbH                                     | 100,0%               | 0,0%                  | V                      | 14. August 2015    |

V = Vollkonsolidierung

## 2.6 NICHT FORTGEFÜHRTE AKTIVITÄTEN

Am 6. August 2015 haben Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ beschlossen, das Logistikportfolio des Konzerns zu veräußern. Diese Entscheidung erfolgte in Übereinstimmung mit der strategischen Neuausrichtung der IMMOFINANZ, sich in Zukunft auf die Assetklassen Einzelhandel und Büro zu fokussieren. Am 31. Oktober 2015 erfolgte das Signing zum Verkauf des Logistikportfolios mit der Investmentgesellschaft Blackstone.

Die Transaktion – sie erfolgt zum Großteil in der Form von Share Deals – umfasst sämtliche 36 Logistik-Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup>, die mehrheitlich in Deutschland (24 Objekte) sowie in Ungarn (5), Rumänien (3), Polen (2), Slowakei (1) und Russland (1) angesiedelt sind. Ferner erwirbt Blackstone drei in Bau befindliche Projektentwicklungen in Hamburg, Bukarest und Ploiesti mit einer vermietbaren Fläche von rund 65.000 m<sup>2</sup>, die von der IMMOFINANZ noch fertiggestellt werden, sowie Grundstücksreserven.

Der Abschluss des Verkaufsprozesses steht noch unter verschiedenen transaktionsaufschiebenden Bedingungen, wie etwa einer kartellrechtlichen Prüfung. Das Closing wird für Ende Jänner 2016 erwartet. Der Kaufpreis bestimmt sich auf Basis der zum Closing aufgestellten Bilanzen.

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt gemäß IFRS 5 einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Ergebnisse des Logistikportfolios wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ für das 1. Halbjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode als nicht fortgeführte Aktivitäten dargestellt:

| Werte in TEUR                                            | 1. Mai 2015–<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014–<br>31. Okt. 2014 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>                                      | <b>22.204,7</b>               | <b>25.456,2</b>               |
| Aufwand aus Asset Management                             | -11.423,0                     | -7.862,0                      |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                     | <b>10.781,7</b>               | <b>17.594,2</b>               |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                  | <b>-19,4</b>                  | <b>-1.166,0</b>               |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>            | <b>-717,4</b>                 | <b>-327,3</b>                 |
| Sonstige betriebliche Erträge                            | 430,0                         | 496,1                         |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                       | -998,0                        | -2.362,3                      |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                               | <b>9.476,9</b>                | <b>14.234,7</b>               |
| Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen  | -5.455,5                      | 5.704,2                       |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen     | 6.767,8                       | 1.930,6                       |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                      | <b>1.312,3</b>                | <b>7.634,8</b>                |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>        | <b>10.789,2</b>               | <b>21.869,5</b>               |
| Finanzierungsaufwand                                     | -4.995,2                      | -5.813,7                      |
| Übriges Finanzergebnis                                   | -404,6                        | 23,1                          |
| <b>Finanzergebnis</b>                                    | <b>-5.399,8</b>               | <b>-5.790,6</b>               |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                  | <b>5.389,4</b>                | <b>16.078,9</b>               |
| Ertragsteuern                                            | -7.077,3                      | -5.862,5                      |
| <b>Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten</b>      | <b>-1.687,9</b>               | <b>10.216,4</b>               |
| <b>Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG</b> | <b>-1.687,9</b>               | <b>10.247,9</b>               |
| <b>Davon nicht beherrschende Anteile</b>                 | <b>0,0</b>                    | <b>-31,5</b>                  |

In der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ bleiben Transaktionen zwischen dem Bereich der fortgeführten und der nicht fortgeführten Aktivitäten eliminiert. Sowohl die Aufwands- und Ertragskonsolidierung als auch die Zwischenergebniseliminierung wurden somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt.

Die auf das Logistikportfolio entfallenden Vermögenswerte und Schulden sind unter 5.6 dargestellt.

### 3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Die in der Folge dargestellten berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ beziehen sich auf die fortgeführten Aktivitäten und sind somit exklusive Logistikportfolio dargestellt.

| Werte in TEUR                                                                                    | 2015/16              | Österreich           | 2015/16              | Deutschland          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                  |                      | 2014/15 <sup>1</sup> |                      | 2014/15 <sup>1</sup> |
| Büro                                                                                             | 17.634,5             | 17.803,4             | 1.178,7              | 1.595,9              |
| Einzelhandel                                                                                     | 12.826,4             | 14.113,8             | 316,3                | 297,6                |
| Sonstige                                                                                         | 4.822,7              | 7.129,3              | 1.410,9              | 2.157,8              |
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>35.283,6</b>      | <b>39.046,5</b>      | <b>2.905,9</b>       | <b>4.051,3</b>       |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 | 5.671,2              | 6.688,6              | 916,5                | 949,8                |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            | 760,1                | 1.378,8              | 41,5                 | 28,7                 |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              | <b>41.714,9</b>      | <b>47.113,9</b>      | <b>3.863,9</b>       | <b>5.029,8</b>       |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | -11.320,9            | -9.346,0             | -3.262,3             | -1.546,8             |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       | -5.665,7             | -6.955,3             | -1.125,4             | -1.002,7             |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             | <b>24.728,3</b>      | <b>30.812,6</b>      | <b>-523,8</b>        | <b>2.480,3</b>       |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   | 184.269,4            | 6.227,5              | 2.500,0              | 0,0                  |
| Buchwertabgänge                                                                                  | -184.269,4           | -6.227,5             | -2.500,0             | 0,0                  |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               | -8,2                 | 154,1                | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             | -1.928,0             | -702,5               | -57,9                | -21,1                |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 2.014,1              | 872,1                | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>                                     | <b>77,9</b>          | <b>323,7</b>         | <b>-57,9</b>         | <b>-21,1</b>         |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          | <b>77,9</b>          | <b>323,7</b>         | <b>-57,9</b>         | <b>-21,1</b>         |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    | 2.015,5              | 0,0                  | 11.774,3             | 3.566,6              |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  | -1.506,3             | 0,0                  | -13.091,8            | -2.460,2             |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              | 0,0                  | 0,0                  | -10.624,4            | -66,9                |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       | -222,6               | -103,5               | -497,7               | -2.144,9             |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 768,9                | 0,0                  | -4.989,8             | -3.564,3             |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               | <b>1.055,5</b>       | <b>-103,5</b>        | <b>-17.429,4</b>     | <b>-4.669,7</b>      |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    | <b>1.055,5</b>       | <b>-103,5</b>        | <b>-17.429,4</b>     | <b>-4.669,7</b>      |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 1.353,1              | 513,6                | 750,2                | 422,6                |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | -1.622,3             | -1.349,4             | -1.217,5             | -1.414,8             |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       | <b>25.592,5</b>      | <b>30.197,0</b>      | <b>-18.478,4</b>     | <b>-3.202,7</b>      |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | 7.029,0              | 11.638,9             | 6.075,1              | 4.808,9              |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              | <b>7.029,0</b>       | <b>11.638,9</b>      | <b>6.075,1</b>       | <b>4.808,9</b>       |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                | <b>32.621,5</b>      | <b>41.835,9</b>      | <b>-12.403,3</b>     | <b>1.606,2</b>       |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            |                      |                      |                      |                      |
| Ertragsteuern                                                                                    |                      |                      |                      |                      |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |                      |                      |                      |                      |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |                      |                      |                      |                      |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |                      |                      |                      |                      |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                                                      | <b>10.185,8</b>      | <b>389,9</b>         | <b>64.743,1</b>      | <b>14.295,5</b>      |
|                                                                                                  |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                  | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> |
| Immobilienvermögen                                                                               | 1.167.541,4          | 1.218.249,4          | 115.100,0            | 441.100,0            |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                                           | 2.600,0              | 450,0                | 205.376,2            | 137.588,0            |
| Firmenwerte                                                                                      | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                                    | 10.280,0             | 126.125,0            | 362.965,5            | 0,0                  |
| Immobilienvorräte                                                                                | 142,4                | 1.670,4              | 96.756,3             | 101.009,8            |
| <b>Segmentvermögen</b>                                                                           | <b>1.180.563,8</b>   | <b>1.346.494,8</b>   | <b>780.198,0</b>     | <b>679.697,8</b>     |

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

| Werte in TEUR                                                                                    | 2015/16              | Polen                |                      | Tschechien           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--|
|                                                                                                  |                      | 2014/15 <sup>1</sup> | 2015/16              | 2014/15 <sup>1</sup> |  |
| Büro                                                                                             | 10.652,2             | 8.884,4              | 7.552,6              | 11.110,2             |  |
| Einzelhandel                                                                                     | 5.731,1              | 1.225,6              | 5.300,5              | 5.488,8              |  |
| Sonstige                                                                                         | 1.196,5              | 1.254,2              | 850,8                | 1.465,0              |  |
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>17.579,8</b>      | <b>11.364,2</b>      | <b>13.703,9</b>      | <b>18.064,0</b>      |  |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 | 7.217,1              | 3.421,0              | 3.602,9              | 4.338,0              |  |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            | 855,3                | 314,4                | 112,2                | 158,6                |  |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              | <b>25.652,2</b>      | <b>15.099,6</b>      | <b>17.419,0</b>      | <b>22.560,6</b>      |  |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | -5.536,6             | -2.180,6             | -4.311,8             | -3.757,1             |  |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       | -6.674,9             | -3.620,0             | -3.531,5             | -4.280,3             |  |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             | <b>13.440,7</b>      | <b>9.299,0</b>       | <b>9.575,7</b>       | <b>14.523,2</b>      |  |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   | 0,0                  | 9.845,1              | 1.200,0              | 0,0                  |  |
| Buchwertabgänge                                                                                  | 0,0                  | -9.845,1             | -1.200,0             | 0,0                  |  |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               | 0,0                  | 42,2                 | 2.589,7              | 5.521,9              |  |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             | -132,6               | -219,0               | -340,5               | -233,1               |  |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 0,0                  | 1.686,3              | 990,1                | 0,0                  |  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>                                     | <b>-132,6</b>        | <b>1.509,5</b>       | <b>3.239,3</b>       | <b>5.288,8</b>       |  |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          | <b>-132,6</b>        | <b>1.509,5</b>       | <b>3.239,3</b>       | <b>5.288,8</b>       |  |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    | 8.774,9              | 7.598,0              | 0,0                  | 0,0                  |  |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  | -6.155,5             | -5.932,4             | 0,0                  | 0,0                  |  |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              | -1.034,5             | -675,8               | 0,0                  | 0,0                  |  |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       | -1.177,0             | -3.595,8             | -278,9               | -138,4               |  |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 9.944,0              | 17.403,5             | 284,0                | -964,7               |  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               | <b>10.351,9</b>      | <b>14.797,5</b>      | <b>5,1</b>           | <b>-1.103,1</b>      |  |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    | <b>10.351,9</b>      | <b>14.797,5</b>      | <b>5,1</b>           | <b>-1.103,1</b>      |  |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 2.676,6              | 84,1                 | 317,8                | 94,3                 |  |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | -1.422,0             | -808,2               | -943,8               | 214,7                |  |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       | <b>24.914,6</b>      | <b>24.881,9</b>      | <b>12.194,1</b>      | <b>19.017,9</b>      |  |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | -2,0                 | -20.330,7            | 617,1                | -25.241,5            |  |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |  |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | 2.957,7              | -321,0               | 1.601,1              | -550,9               |  |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              | <b>2.955,7</b>       | <b>-20.651,7</b>     | <b>2.218,2</b>       | <b>-25.792,4</b>     |  |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                | <b>27.870,3</b>      | <b>4.230,2</b>       | <b>14.412,3</b>      | <b>-6.774,5</b>      |  |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            |                      |                      |                      |                      |  |
| Ertragsteuern                                                                                    |                      |                      |                      |                      |  |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |                      |                      |                      |                      |  |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |                      |                      |                      |                      |  |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |                      |                      |                      |                      |  |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                                                      | <b>14.802,7</b>      | <b>66.211,3</b>      | <b>-54,0</b>         | <b>5.956,7</b>       |  |
|                                                                                                  |                      |                      |                      |                      |  |
|                                                                                                  | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> |  |
| Immobilienvermögen                                                                               | 552.330,0            | 365.220,0            | 425.598,0            | 434.560,0            |  |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                                           | 228.830,8            | 240.561,8            | 42.660,0             | 42.430,0             |  |
| Firmenwerte                                                                                      | 1.488,8              | 1.488,8              | 22.003,5             | 22.726,2             |  |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                                    | 21.954,8             | 0,0                  | 0,0                  | 4.753,1              |  |
| Immobilienvorräte                                                                                | 25.686,4             | 31.726,9             | 0,0                  | 0,0                  |  |
| <b>Segmentvermögen</b>                                                                           | <b>830.290,8</b>     | <b>638.997,5</b>     | <b>490.261,5</b>     | <b>504.469,3</b>     |  |

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

| Werte in TEUR                                                                                    | 2015/16              | Slowakei             | 2015/16              | Ungarn               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                  |                      | 2014/15 <sup>1</sup> |                      | 2014/15 <sup>1</sup> |
| Büro                                                                                             | 597,0                | 1.761,7              | 6.227,8              | 5.736,5              |
| Einzelhandel                                                                                     | 6.785,4              | 6.767,8              | 5.899,6              | 5.914,3              |
| Sonstige                                                                                         | 84,9                 | 159,1                | 472,0                | 825,9                |
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>7.467,3</b>       | <b>8.688,6</b>       | <b>12.599,4</b>      | <b>12.476,7</b>      |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 | 3.652,9              | 4.130,9              | 4.561,7              | 4.920,2              |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            | 184,9                | 198,1                | 124,4                | 96,3                 |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              | <b>11.305,1</b>      | <b>13.017,6</b>      | <b>17.285,5</b>      | <b>17.493,2</b>      |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | -2.595,4             | -2.150,5             | -4.740,9             | -4.019,5             |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       | -3.054,8             | -3.603,9             | -4.550,5             | -4.600,9             |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             | <b>5.654,9</b>       | <b>7.263,2</b>       | <b>7.994,1</b>       | <b>8.872,8</b>       |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Buchwertabgänge                                                                                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             | -12,1                | -6,1                 | -84,6                | -38,6                |
| 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>-12,1</b>         | <b>-6,1</b>          | <b>-84,6</b>         | <b>-38,6</b>         |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          | <b>-12,1</b>         | <b>-6,1</b>          | <b>-84,6</b>         | <b>-38,6</b>         |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              | 0,0                  | -697,9               | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       | -2,8                 | 0,0                  | 16,8                 | 18,1                 |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | -789,5               | 0,0                  | 637,3                | -348,6               |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               | <b>-792,3</b>        | <b>-697,9</b>        | <b>654,1</b>         | <b>-330,5</b>        |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    | <b>-792,3</b>        | <b>-697,9</b>        | <b>654,1</b>         | <b>-330,5</b>        |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 42,6                 | 56,7                 | 37,4                 | 369,0                |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | -427,2               | -420,4               | -717,1               | -705,9               |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       | <b>4.465,9</b>       | <b>6.195,5</b>       | <b>7.883,9</b>       | <b>8.166,8</b>       |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | -3.356,6             | -5.471,9             | 2.680,6              | -5.216,2             |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              | <b>-3.356,6</b>      | <b>-5.471,9</b>      | <b>2.680,6</b>       | <b>-5.216,2</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                | <b>1.109,3</b>       | <b>723,6</b>         | <b>10.564,5</b>      | <b>2.950,6</b>       |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            |                      |                      |                      |                      |
| Ertragsteuern                                                                                    |                      |                      |                      |                      |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |                      |                      |                      |                      |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |                      |                      |                      |                      |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |                      |                      |                      |                      |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                                                      | <b>11.618,7</b>      | <b>1.030,3</b>       | <b>1.340,2</b>       | <b>854,0</b>         |
|                                                                                                  |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                  | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> |
| Immobilienvermögen                                                                               | 198.840,0            | 216.210,0            | 456.975,0            | 519.205,0            |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                                           | 36.300,0             | 26.900,0             | 3.871,2              | 1.925,0              |
| Firmenwerte                                                                                      | 760,6                | 760,6                | 5.418,7              | 5.418,8              |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                                    | 8.177,7              | 0,0                  | 45.705,0             | 0,0                  |
| Immobilienvorräte                                                                                | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Segmentvermögen</b>                                                                           | <b>244.078,3</b>     | <b>243.870,6</b>     | <b>511.969,9</b>     | <b>526.548,8</b>     |

1. Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

| Werte in TEUR                                                                                    | 2015/16              | Rumänien             | 2015/16              | Russland             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                  |                      | 2014/15 <sup>1</sup> |                      | 2014/15 <sup>1</sup> |
| Büro                                                                                             | 9.149,0              | 9.689,4              | 0,0                  | 0,0                  |
| Einzelhandel                                                                                     | 10.739,3             | 10.173,3             | 43.295,2             | 86.874,0             |
| Sonstige                                                                                         | 2.319,1              | 2.628,1              | 28,1                 | 49,9                 |
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>22.207,4</b>      | <b>22.490,8</b>      | <b>43.323,3</b>      | <b>86.923,9</b>      |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 | 8.796,0              | 9.012,6              | 11.386,4             | 16.586,6             |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            | 941,3                | 765,3                | 1.139,5              | 2.066,4              |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              | <b>31.944,7</b>      | <b>32.268,7</b>      | <b>55.849,2</b>      | <b>105.576,9</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | -7.709,6             | -5.898,7             | -22.076,0            | -21.486,8            |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       | -8.676,3             | -7.777,2             | -10.938,6            | -15.671,3            |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             | <b>15.558,8</b>      | <b>18.592,8</b>      | <b>22.834,6</b>      | <b>68.418,8</b>      |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   | 4.621,1              | 0,0                  | 0,0                  | 2.616,2              |
| Buchwertabgänge                                                                                  | -4.621,1             | 0,0                  | 0,0                  | -2.616,2             |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             | -101,5               | -45,3                | -3,0                 | -26,2                |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 1.500,2              | 0,0                  | 0,0                  | 388,1                |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>                                     | <b>1.398,7</b>       | <b>-45,3</b>         | <b>-3,0</b>          | <b>361,9</b>         |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          | <b>1.398,7</b>       | <b>-45,3</b>         | <b>-3,0</b>          | <b>361,9</b>         |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    | 4.473,7              | 6.112,4              | 0,0                  | 0,0                  |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  | -3.345,3             | -4.318,5             | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              | -915,8               | -998,8               | 0,0                  | 0,0                  |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       | -916,0               | -663,7               | -952,1               | -1.603,4             |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 1.421,7              | -340,3               | -263,2               | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               | <b>718,3</b>         | <b>-208,9</b>        | <b>-1.215,3</b>      | <b>-1.603,4</b>      |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | 0,0                  | 0,0                  | 2,0                  | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    | <b>718,3</b>         | <b>-208,9</b>        | <b>-1.213,3</b>      | <b>-1.603,4</b>      |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 6.961,5              | 872,3                | 310,6                | 496,8                |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | -2.867,5             | -4.475,6             | -1.339,6             | -1.673,9             |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       | <b>21.769,8</b>      | <b>14.735,3</b>      | <b>20.589,3</b>      | <b>66.000,2</b>      |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | 13.108,3             | -6.146,2             | 1.958,4              | -34.703,0            |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 0,0                  | 0,0                  | 331.831,4            | 98.417,0             |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | -108,3               | 0,0                  | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              | <b>13.000,0</b>      | <b>-6.146,2</b>      | <b>333.789,8</b>     | <b>63.714,0</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                | <b>34.769,8</b>      | <b>8.589,1</b>       | <b>354.379,1</b>     | <b>129.714,2</b>     |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            |                      |                      |                      |                      |
| Ertragsteuern                                                                                    |                      |                      |                      |                      |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |                      |                      |                      |                      |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |                      |                      |                      |                      |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |                      |                      |                      |                      |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                                                      | <b>16.284,8</b>      | <b>3.074,1</b>       | <b>57.514,0</b>      | <b>5.794,2</b>       |
|                                                                                                  |                      |                      |                      |                      |
|                                                                                                  | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> |
| Immobilienvermögen                                                                               | 878.788,9            | 929.691,0            | 1.573.559,8          | 1.566.513,0          |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                                           | 19.750,0             | 7.300,0              | 0,0                  | 36,0                 |
| Firmenwerte                                                                                      | 20.743,0             | 20.851,3             | 91.936,3             | 119.842,2            |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                                    | 47.269,4             | 0,0                  | 24.397,0             | 0,0                  |
| Immobilienvorräte                                                                                | 8.561,4              | 12.213,5             | 0,0                  | 0,0                  |
| <b>Segmentvermögen</b>                                                                           | <b>975.112,7</b>     | <b>970.055,8</b>     | <b>1.689.893,1</b>   | <b>1.686.391,2</b>   |

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

|                                                                                                  | Sonstige Nicht-Kernländer |                      | Summe berichtspflichtige<br>Geschäftssegmente |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| Werte in TEUR                                                                                    | 2015/16                   | 2014/15 <sup>1</sup> | 2015/16                                       | 2014/15 <sup>1</sup> |
| Büro                                                                                             | 868,9                     | 869,2                | 53.860,7                                      | 57.450,7             |
| Einzelhandel                                                                                     | 2.036,4                   | 1.727,3              | 92.930,2                                      | 132.582,5            |
| Sonstige                                                                                         | 2.322,4                   | 7.474,5              | 13.507,4                                      | 23.143,8             |
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>5.227,7</b>            | <b>10.071,0</b>      | <b>160.298,3</b>                              | <b>213.177,0</b>     |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 | 681,5                     | 646,6                | 46.486,2                                      | 50.694,3             |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            | 215,1                     | 395,1                | 4.374,3                                       | 5.401,7              |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              | <b>6.124,3</b>            | <b>11.112,7</b>      | <b>211.158,8</b>                              | <b>269.273,0</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | -2.604,9                  | -4.012,8             | -64.158,4                                     | -54.398,8            |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       | -652,3                    | -552,9               | -44.870,0                                     | -48.064,5            |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             | <b>2.867,1</b>            | <b>6.547,0</b>       | <b>102.130,4</b>                              | <b>166.809,7</b>     |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   | 1.139,2                   | 31.918,5             | 193.729,7                                     | 50.607,3             |
| Buchwertabgänge                                                                                  | -1.139,2                  | -31.918,5            | -193.729,7                                    | -50.607,3            |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               | 78,3                      | 6,9                  | 2.659,8                                       | 5.725,1              |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             | -214,0                    | -598,5               | -2.874,2                                      | -1.890,4             |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 2.288,2                   | 122,1                | 6.792,6                                       | 3.068,6              |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>                                     | <b>2.152,5</b>            | <b>-469,5</b>        | <b>6.578,2</b>                                | <b>6.903,3</b>       |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | -430,7                    | 0,0                  | -430,7                                        | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          | <b>1.721,8</b>            | <b>-469,5</b>        | <b>6.147,5</b>                                | <b>6.903,3</b>       |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    | 354,0                     | 226,8                | 27.392,4                                      | 17.503,8             |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  | -326,7                    | -184,5               | -24.425,6                                     | -12.895,6            |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              | -53,2                     | 38,8                 | -12.627,9                                     | -2.400,6             |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       | -236,6                    | -148,3               | -4.266,9                                      | -8.379,9             |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 1.299,4                   | -573,9               | 8.312,8                                       | 11.611,7             |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               | <b>1.036,9</b>            | <b>-641,1</b>        | <b>-5.615,2</b>                               | <b>5.439,4</b>       |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | -27,7                     | 35,0                 | -25,7                                         | 35,0                 |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    | <b>1.009,2</b>            | <b>-606,1</b>        | <b>-5.640,9</b>                               | <b>5.474,4</b>       |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 555,6                     | 246,5                | 13.005,4                                      | 3.155,9              |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | -1.463,6                  | -2.464,7             | -12.020,6                                     | -13.098,2            |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       | <b>4.690,1</b>            | <b>3.253,2</b>       | <b>103.621,8</b>                              | <b>169.245,1</b>     |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | -4.060,9                  | -0,6                 | 24.049,0                                      | -80.662,3            |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 3.578,0                   | 680,7                | 335.409,4                                     | 99.097,7             |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | -1.372,3                  | -256,2               | 3.078,2                                       | -1.128,1             |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              | <b>-1.855,2</b>           | <b>423,9</b>         | <b>362.536,6</b>                              | <b>17.307,3</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                | <b>2.834,9</b>            | <b>3.677,1</b>       | <b>466.158,4</b>                              | <b>186.552,4</b>     |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            |                           |                      |                                               |                      |
| Ertragsteuern                                                                                    |                           |                      |                                               |                      |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |                           |                      |                                               |                      |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |                           |                      |                                               |                      |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |                           |                      |                                               |                      |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                                                      | <b>3.268,3</b>            | <b>7.082,2</b>       | <b>179.703,6</b>                              | <b>104.688,2</b>     |
|                                                                                                  |                           |                      |                                               |                      |
|                                                                                                  | <b>31. Okt. 2015</b>      | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b>                          | <b>30. Apr. 2015</b> |
| Immobilienvermögen                                                                               | 114.599,8                 | 140.202,9            | 5.483.332,9                                   | 5.830.951,3          |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                                           | 16.550,5                  | 11.942,9             | 555.938,7                                     | 469.133,7            |
| Firmenwerte                                                                                      | 4.039,0                   | 5.418,7              | 146.389,9                                     | 176.506,6            |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                                    | 23.573,1                  | 120.881,0            | 544.322,5                                     | 251.759,1            |
| Immobilienvorräte                                                                                | 1.085,0                   | 1.410,5              | 132.231,5                                     | 148.031,1            |
| <b>Segmentvermögen</b>                                                                           | <b>159.847,4</b>          | <b>279.856,0</b>     | <b>6.862.215,5</b>                            | <b>6.876.381,8</b>   |

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

| Werte in TEUR                                                                                    | Summe berichtspflichtige<br>Geschäftssegmente |                      | Überleitung auf den<br>Konzernabschluss |                      | IMMOFINANZ           |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                  | 2015/16                                       | 2014/15 <sup>1</sup> | 2015/16                                 | 2014/15 <sup>1</sup> | 2015/16              | 2014/15 <sup>1</sup> |
| Büro                                                                                             | 53.860,7                                      | 57.450,7             | 0,0                                     | 0,0                  | 53.860,7             | 57.450,7             |
| Einzelhandel                                                                                     | 92.930,2                                      | 132.582,5            | 0,0                                     | 0,0                  | 92.930,2             | 132.582,5            |
| Sonstige                                                                                         | 13.507,4                                      | 23.143,8             | 0,0                                     | 0,0                  | 13.507,4             | 23.143,8             |
| <b>Mieterlöse</b>                                                                                | <b>160.298,3</b>                              | <b>213.177,0</b>     | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>160.298,3</b>     | <b>213.177,0</b>     |
| Weiterverrechnete Betriebskosten                                                                 | 46.486,2                                      | 50.694,3             | 0,0                                     | 0,0                  | 46.486,2             | 50.694,3             |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                            | 4.374,3                                       | 5.401,7              | 0,0                                     | 0,0                  | 4.374,3              | 5.401,7              |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                              | <b>211.158,8</b>                              | <b>269.273,0</b>     | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>211.158,8</b>     | <b>269.273,0</b>     |
| Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen                                                          | -64.158,4                                     | -54.398,8            | 0,0                                     | 0,0                  | -64.158,4            | -54.398,8            |
| Betriebskostenaufwendungen                                                                       | -44.870,0                                     | -48.064,5            | 0,0                                     | 0,0                  | -44.870,0            | -48.064,5            |
| <b>Ergebnis aus Asset Management</b>                                                             | <b>102.130,4</b>                              | <b>166.809,7</b>     | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>102.130,4</b>     | <b>166.809,7</b>     |
| Erlöse aus Immobilienverkäufen                                                                   | 193.729,7                                     | 50.607,3             | 0,0                                     | 0,0                  | 193.729,7            | 50.607,3             |
| Buchwertabgänge                                                                                  | -193.729,7                                    | -50.607,3            | 0,0                                     | 0,0                  | -193.729,7           | -50.607,3            |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung                                                               | 2.659,8                                       | 5.725,1              | 0,0                                     | 0,0                  | 2.659,8              | 5.725,1              |
| Aufwendungen aus Immobilienverkäufen                                                             | -2.874,2                                      | -1.890,4             | 0,0                                     | 0,0                  | -2.874,2             | -1.890,4             |
| Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen | 6.792,6                                       | 3.068,6              | 0,0                                     | 0,0                  | 6.792,6              | 3.068,6              |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten</b>                                     | <b>6.578,2</b>                                | <b>6.903,3</b>       | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>6.578,2</b>       | <b>6.903,3</b>       |
| Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen   | -430,7                                        | 0,0                  | 0,0                                     | 0,0                  | -430,7               | 0,0                  |
| <b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>                                                          | <b>6.147,5</b>                                | <b>6.903,3</b>       | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>6.147,5</b>       | <b>6.903,3</b>       |
| Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten                                                    | 27.392,4                                      | 17.503,8             | 0,0                                     | 0,0                  | 27.392,4             | 17.503,8             |
| Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte                                                  | -24.425,6                                     | -12.895,6            | 0,0                                     | 0,0                  | -24.425,6            | -12.895,6            |
| Aufwendungen aus Immobilienvorräten                                                              | -12.627,9                                     | -2.400,6             | 0,0                                     | 0,0                  | -12.627,9            | -2.400,6             |
| Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung                                                       | -4.266,9                                      | -8.379,9             | 0,0                                     | 0,0                  | -4.266,9             | -8.379,9             |
| Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                       | 8.312,8                                       | 11.611,7             | 0,0                                     | 0,0                  | 8.312,8              | 11.611,7             |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten</b>                               | <b>-5.615,2</b>                               | <b>5.439,4</b>       | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>-5.615,2</b>      | <b>5.439,4</b>       |
| Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen                         | -25,7                                         | 35,0                 | 0,0                                     | 0,0                  | -25,7                | 35,0                 |
| <b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>                                                    | <b>-5.640,9</b>                               | <b>5.474,4</b>       | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>-5.640,9</b>      | <b>5.474,4</b>       |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                    | 13.005,4                                      | 3.155,9              | 6.172,9                                 | 342,3                | 19.178,3             | 3.498,2              |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                               | -12.020,6                                     | -13.098,2            | -41.496,3                               | -14.324,2            | -53.516,9            | -27.422,4            |
| <b>Operatives Ergebnis</b>                                                                       | <b>103.621,8</b>                              | <b>169.245,1</b>     | <b>-35.323,4</b>                        | <b>-13.981,9</b>     | <b>68.298,4</b>      | <b>155.263,2</b>     |
| Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen                                           | 24.049,0                                      | -80.662,3            | 0,0                                     | 0,0                  | 24.049,0             | -80.662,3            |
| Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen                                             | 335.409,4                                     | 99.097,7             | 0,0                                     | 0,0                  | 335.409,4            | 99.097,7             |
| Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen                            | 3.078,2                                       | -1.128,1             | 0,0                                     | 0,0                  | 3.078,2              | -1.128,1             |
| <b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>                                                              | <b>362.536,6</b>                              | <b>17.307,3</b>      | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>362.536,6</b>     | <b>17.307,3</b>      |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                                                | <b>466.158,4</b>                              | <b>186.552,4</b>     | <b>-35.323,4</b>                        | <b>-13.981,9</b>     | <b>430.835,0</b>     | <b>172.570,5</b>     |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                            |                                               |                      |                                         |                      | <b>-203.050,7</b>    | <b>-153.540,4</b>    |
| Ertragsteuern                                                                                    |                                               |                      |                                         |                      | -93.906,0            | -25.832,5            |
| <b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>                                             |                                               |                      |                                         |                      | <b>133.878,3</b>     | <b>-6.802,4</b>      |
| Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten                                                     |                                               |                      |                                         |                      | -1.687,9             | 10.216,4             |
| <b>Konzernergebnis</b>                                                                           |                                               |                      |                                         |                      | <b>132.190,4</b>     | <b>3.414,0</b>       |
| <b>Segmentinvestitionen</b>                                                                      | <b>179.703,6</b>                              | <b>104.688,2</b>     | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>179.703,6</b>     | <b>104.688,2</b>     |
|                                                                                                  |                                               |                      |                                         |                      |                      |                      |
|                                                                                                  | <b>31. Okt. 2015</b>                          | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b>                    | <b>30. Apr. 2015</b> | <b>31. Okt. 2015</b> | <b>30. Apr. 2015</b> |
| Immobilienvermögen                                                                               | 5.483.332,9                                   | 5.830.951,3          | 0,0                                     | 0,0                  | 5.483.332,9          | 5.830.951,3          |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                                           | 555.938,7                                     | 469.133,7            | 0,0                                     | 0,0                  | 555.938,7            | 469.133,7            |
| Firmenwerte                                                                                      | 146.389,9                                     | 176.506,6            | 0,0                                     | 0,0                  | 146.389,9            | 176.506,6            |
| Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen                                                    | 544.322,5                                     | 251.759,1            | 0,0                                     | 0,0                  | 544.322,5            | 251.759,1            |
| Immobilienvorräte                                                                                | 132.231,5                                     | 148.031,1            | 0,0                                     | 0,0                  | 132.231,5            | 148.031,1            |
| <b>Segmentvermögen</b>                                                                           | <b>6.862.215,5</b>                            | <b>6.876.381,8</b>   | <b>0,0</b>                              | <b>0,0</b>           | <b>6.862.215,5</b>   | <b>6.876.381,8</b>   |

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1).

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

### 4.1 MIETERLÖSE

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

| Werte in TEUR | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Büro          | 53.860,7                       | 57.450,7                       |
| Einzelhandel  | 92.930,2                       | 132.582,5                      |
| Sonstige      | 13.507,4                       | 23.143,8                       |
| <b>Summe</b>  | <b>160.298,3</b>               | <b>213.177,0</b>               |

Jene Mieterlöse, die auf die Assetklasse Logistik entfallen, aber nicht den nicht fortgeführten Aktivitäten (siehe 2.6) zuzurechnen sind – hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Mieterlöse der City Box, die bis zu deren Endkonsolidierung erwirtschaftet worden sind – wurden im 1. Halbjahr 2015/16 der Assetklasse Sonstige zugeordnet. Die Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst.

### 4.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

| Werte in TEUR                                 | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 |
|-----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Leerstand                                     | -9.196,1                       | -8.857,2                       |
| Provisionsaufwendungen                        | -313,1                         | -403,9                         |
| Instandhaltungsaufwendungen                   | -7.036,8                       | -4.643,0                       |
| Hauseigentümbetriebskosten                    | -13.921,8                      | -10.874,8                      |
| Immobilienmarketing                           | -4.191,4                       | -3.857,9                       |
| Personalaufwand aus Asset Management          | -5.831,7                       | -5.255,0                       |
| Sonstige Aufwendungen aus Asset Management    | -1.885,8                       | -1.454,0                       |
| Pachtzinsen                                   | -2.583,8                       | -3.038,7                       |
| Ausbaukosten                                  | -3.759,3                       | -2.485,5                       |
| Forderungsabschreibungen aus Asset Management | -11.583,7                      | -10.127,3                      |
| Sonstiger Aufwand                             | -3.854,9                       | -3.401,5                       |
| <b>Summe</b>                                  | <b>-64.158,4</b>               | <b>-54.398,8</b>               |

Die Forderungsabschreibungen aus Asset Management beziehen sich im Wesentlichen auf Wertberichtigungen bzw. Abschreibungen von Mietforderungen in den Einkaufszentren *Golden Babylon Rostokino* und *GOODZONE*.

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

### 4.3 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR                              | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Weiterverrechnungen                        | 405,1                          | 925,4                          |
| Versicherungsvergütungen                   | 192,6                          | 226,4                          |
| Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten | 1.416,8                        | 1.125,0                        |
| Rückvergütung für Pönalen                  | 606,0                          | 245,8                          |
| Übrige                                     | 16.557,8                       | 975,6                          |
| <b>Summe</b>                               | <b>19.178,3</b>                | <b>3.498,2</b>                 |

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert unter anderem aus dem Wegfall abgabenrechtlicher Verpflichtungen in Höhe von EUR 6,5 Mio. in der rumänischen Adama aufgrund eines mit Wirkung vom 20. Juli 2015 erlassenen Steueramnestiegesetzes. Darüber hinaus sind in diesem Posten insbesondere Erträge aus vom Höchstgericht bestätigten Schadenersatzansprüchen der IMMOFINANZ gegenüber ehemaligen Organvertretern enthalten.

## 4.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

| Werte in TEUR                                | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 |
|----------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Verwaltungsaufwendungen                      | -331,0                         | -378,4                         |
| Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen | -6.178,6                       | -3.707,0                       |
| Pönalen                                      | -382,6                         | -114,8                         |
| Steuern und Gebühren                         | -829,9                         | -1.266,7                       |
| Werbung                                      | -683,5                         | -744,6                         |
| Weiterverrechnungen                          | -394,5                         | -417,6                         |
| Miet- und Leasingaufwendungen                | -632,6                         | -456,7                         |
| EDV und Kommunikationsaufwand                | -989,4                         | -670,5                         |
| Gutachten                                    | -574,9                         | -530,2                         |
| Personalaufwand                              | -10.453,5                      | -11.743,7                      |
| Sonstige Abschreibungen                      | -1.389,0                       | -1.577,0                       |
| Übrige                                       | -30.677,4                      | -5.815,2                       |
| <b>Summe</b>                                 | <b>-53.516,9</b>               | <b>-27.422,4</b>               |

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

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen eine Erhöhung der Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von EUR 28,1 Mio. in Zusammenhang mit den gegen die IMMOFINANZ AG sowie die IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH bzw. die Aviso Zeta AG anhängigen Anlegerklagen (inklusive Sammelklagen). Diese Erhöhung resultiert aus dem außergerichtlichen Vergleich mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG, die mehr als 3.000 Anleger vertritt, und einem mittlerweile von Rechtsschutzversicherungen und Anlegeranwälten zur Annahme empfohlenen Vergleichsangebot für offene Anlegerverfahren für rund 1.230 Anleger im Werterhellungszeitraum (siehe 8).

## 4.5 NEUBEWERTUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Die regionale Verteilung der Neubewertungsgewinne/-verluste ist detailliert in der Segmentberichterstattung dargestellt. Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen             |                                | In Bau befindliches<br>Immobilienvermögen |                                | Verkauftes und zur Veräuße-<br>rung gehaltenes Immobilien-<br>vermögen |                                |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|               | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015            | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015                                         | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 |
| Aufwertung    | 391.301,0                      | 101.521,4                      | 29.277,8                                  | 19.312,1                       | 8.623,4                                                                | 3.068,6                        |
| Abwertung     | -31.842,6                      | -83.086,0                      | -20.990,7                                 | -7.665,4                       | -2.261,5                                                               | 0,0                            |
| <b>Summe</b>  | <b>359.458,4</b>               | <b>18.435,4</b>                | <b>8.287,1</b>                            | <b>11.646,7</b>                | <b>6.361,9</b>                                                         | <b>3.068,6</b>                 |

Im 1. Halbjahr 2015/16 ergaben sich folgende Auf- bzw. Abwertungen:

#### 2015/16

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen | In Bau befindliches<br>Immobilienvermögen | Verkauftes und zur<br>Veräußerung<br>gehaltenes Immobili-<br>envermögen | Summe            |
|---------------|--------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Österreich    | 13.154,3           | 768,9                                     | 2.169,0                                                                 | 16.092,2         |
| Deutschland   | 7.467,4            | 11.559,5                                  | 0,0                                                                     | 19.026,9         |
| Polen         | 8.782,5            | 11.825,6                                  | 0,0                                                                     | 20.608,1         |
| Tschechien    | 3.550,8            | 622,9                                     | 990,1                                                                   | 5.163,8          |
| Slowakei      | 199,7              | 21,2                                      | 0,0                                                                     | 220,9            |
| Ungarn        | 5.636,6            | 637,3                                     | 0,0                                                                     | 6.273,9          |
| Rumänien      | 17.885,8           | 2.082,2                                   | 1.501,4                                                                 | 21.469,4         |
| Russland      | 333.789,8          | 0,0                                       | 0,0                                                                     | 333.789,8        |
| Sonstige      | 834,1              | 1.760,2                                   | 3.962,9                                                                 | 6.557,2          |
| <b>Summe</b>  | <b>391.301,0</b>   | <b>29.277,8</b>                           | <b>8.623,4</b>                                                          | <b>429.202,2</b> |

Die Aufwertungen des russischen Immobilienportfolios resultierten großteils aus der grundsätzlichen Bindung der Mieteinnahmen an den US-Dollar und/oder den Euro, was bei einer Abschwächung des Rubels gegenüber diesen Währungen zu positiven währungsbedingten Neubewertungen führt. Diese betrugen im 1. Halbjahr 2015/16 in Russland EUR 331,8 Mio. Gegenläufige Effekte aus der Währungsumrechnung in die Konzernwährung Euro sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

#### 2015/16

| Werte in TEUR | Immobilienvermögen | In Bau befindliches<br>Immobilienvermögen | Verkauftes und zur<br>Veräußerung<br>gehaltenes Immobili-<br>envermögen | Summe            |
|---------------|--------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Österreich    | -6.125,3           | 0,0                                       | -154,9                                                                  | -6.280,2         |
| Deutschland   | -1.392,3           | -16.549,3                                 | 0,0                                                                     | -17.941,6        |
| Polen         | -8.784,5           | -1.881,6                                  | 0,0                                                                     | -10.666,1        |
| Tschechien    | -2.933,7           | -338,9                                    | 0,0                                                                     | -3.272,6         |
| Slowakei      | -3.556,3           | -810,7                                    | 0,0                                                                     | -4.367,0         |
| Ungarn        | -2.956,0           | 0,0                                       | 0,0                                                                     | -2.956,0         |
| Rumänien      | -4.777,5           | -660,5                                    | -1,2                                                                    | -5.439,2         |
| Russland      | 0,0                | -261,2                                    | 0,0                                                                     | -261,2           |
| Sonstige      | -1.317,0           | -488,5                                    | -2.105,4                                                                | -3.910,9         |
| <b>Summe</b>  | <b>-31.842,6</b>   | <b>-20.990,7</b>                          | <b>-2.261,5</b>                                                         | <b>-55.094,8</b> |

## 4.6 FINANZERGEBNIS

| Werte in TEUR                                                                                              | 1. Mai 2015 –<br>31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 –<br>31. Okt. 2014 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Finanzierungsaufwand</b>                                                                                | <b>-88.497,3</b>               | <b>-97.576,7</b>               |
| <b>Finanzierungsertrag</b>                                                                                 | <b>8.428,9</b>                 | <b>14.247,6</b>                |
| <b>Wechselkursveränderungen</b>                                                                            | <b>-180.455,9</b>              | <b>-103.708,5</b>              |
| Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten                              | 24.278,3                       | 30.703,8                       |
| Ergebniswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss (Fair-Value-Option) | -40.676,3                      | -8.856,5                       |
| Erträge aus Ausschüttungen                                                                                 | 281,3                          | 1.216,7                        |
| Forderungsabschreibungen                                                                                   | -6.209,4                       | -2.793,0                       |
| <b>Sonstiges Finanzergebnis</b>                                                                            | <b>-22.326,1</b>               | <b>20.271,0</b>                |
| <b>Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>                              | <b>79.799,7</b>                | <b>13.226,2</b>                |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                                      | <b>-203.050,7</b>              | <b>-153.540,4</b>              |

Der Finanzierungsaufwand sowie der Finanzierungsertrag betreffen im Wesentlichen Finanzinstrumente, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Die Wechselkursveränderungen resultierten hauptsächlich aus der Bewertung von Krediten in US-Dollar sowie Konzernfinanzierungen russischer Tochterunternehmen in Euro.

Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten ist im Wesentlichen die Bewertung von Derivaten ausgewiesen. Darin enthalten ist eine Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 in Höhe von EUR 29,2 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 44,8 Mio.). Darüber hinaus sind in diesem Posten ergebniswirksame Berichtigungen der Buchwerte von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,9 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 0,0 Mio.) enthalten.

Die ergebniswirksame Bewertung der Finanzinstrumente „at fair value through profit or loss“ setzt sich aus Aufwertungen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 12,8 Mio.) und Abwertungen in Höhe von EUR 41,5 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 21,7 Mio.) zusammen. Neben der Bewertung der Immobilienfonds enthält dieser Posten das Ergebnis aus der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG in Höhe von EUR -33,9 Mio. Die vorzeitige Rückführung der Umtauschanleihe erfolgte auf Einladung der IMMOFINANZ, wobei der angebotene Rückführungspreis dem Umtauschpreis gemäß den Emissionsbedingungen zuzüglich einer Prämie in Höhe von TEUR 6,5 bzw. TEUR 7,5 pro TEUR 100,0 entsprach.

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 5.3.

## 5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

### 5.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2015/16 wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                                 | Immobilienvermögen |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Stand zum 1. Mai 2015</b>                                  | <b>5.830.951,3</b> |
| Zugang Konsolidierungskreis                                   | 160.858,6          |
| Abgang Konsolidierungskreis                                   | -9.170,0           |
| Währungsänderungen                                            | -363.944,8         |
| Zugänge                                                       | 65.652,8           |
| Abgänge                                                       | -66.795,6          |
| Neubewertung                                                  | 367.118,6          |
| Umbuchungen                                                   | 26.138,3           |
| Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte | -527.476,3         |
| <b>Stand zum 31. Oktober 2015</b>                             | <b>5.483.332,9</b> |

Die Zugänge betreffen mit EUR 50,2 Mio. den Erwerb eines rund 30%igen Flächenanteils der Stadt Moskau („City Share“) an dem Moskauer Einkaufszentrum GOODZONE. Der „City Share“ resultierte aus einem Investitionsvertrag zur Errichtung des Einkaufszentrums GOODZONE, den die IMMOFINANZ seinerzeit mit der Stadt Moskau geschlossen hatte.

### 5.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich im 1. Halbjahr 2015/16 wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                                 | In Bau befindliches Immobilienvermögen |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Stand zum 1. Mai 2015</b>                                  | <b>469.133,7</b>                       |
| Zugang Konsolidierungskreis                                   | 132,2                                  |
| Währungsänderungen                                            | 25,7                                   |
| Zugänge                                                       | 117.781,6                              |
| Neubewertung                                                  | 7.612,0                                |
| Umbuchungen                                                   | -21.900,3                              |
| Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte | -16.846,2                              |
| <b>Stand zum 31. Oktober 2015</b>                             | <b>555.938,7</b>                       |

## 5.3 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen:

| Werte in TEUR                                                             | BUWOG Gruppe     | Hepp III<br>Luxemburg<br>MBP SARL | TriGránit<br>Holding Ltd. | Bulreal EAD     | IMMOKRON<br>Immobilien-<br>betriebs-<br>gesellschaft<br>m.b.H. | NP Invest-<br>ments a.s. | Sonstige        | Summe            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|
| Anteil der Immofinanz                                                     | 38,653%          | 50,000%                           | 25,000%                   | 49,000%         | 80,000%                                                        | 50,000%                  |                 |                  |
| <b>Buchwert zum 1. Mai 2015</b>                                           | <b>727.330,3</b> | <b>0,0</b>                        | <b>15.079,1</b>           | <b>26.731,4</b> | <b>17.713,5</b>                                                | <b>0,0</b>               | <b>13.027,6</b> | <b>799.881,9</b> |
| Abgänge                                                                   | -166.950,6       | 0,0                               | 0,0                       | 0,0             | 0,0                                                            | 0,0                      | -427,7          | -167.378,3       |
| Umgliederungen IFRS 5                                                     | 0,0              | 0,0                               | -15.079,1                 | 0,0             | 0,0                                                            | 0,0                      | -2.278,7        | -17.357,8        |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen    | 64.330,0         | 19.640,8                          | 0,0                       | 658,7           | 98,8                                                           | 6.108,4                  | -153,3          | 90.683,4         |
| Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | -452,2           | 0,0                               | 0,0                       | 0,0             | 0,0                                                            | -122,6                   | -14,1           | -589,0           |
| Verlustverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition               | 0,0              | 0,0                               | 0,0                       | 0,0             | 0,0                                                            | -5.985,7                 | 827,1           | -5.158,6         |
| Dividende                                                                 | -26.598,4        | 0,0                               | 0,0                       | 0,0             | 0,0                                                            | 0,0                      | -1.026,3        | -27.624,8        |
| Sonstige Anpassungen                                                      | 0,0              | -19.640,8                         | 0,0                       | 0,0             | 0,0                                                            | 0,0                      | 71,2            | -19.569,6        |
| <b>Buchwert zum 31. Okt. 2015</b>                                         | <b>597.659,1</b> | <b>0,0</b>                        | <b>0,0</b>                | <b>27.390,1</b> | <b>17.812,3</b>                                                | <b>0,0</b>               | <b>10.025,7</b> | <b>652.887,2</b> |

Im 1. Halbjahr 2015/16 wurden alle Anteile an der Caterata Limited und der Residea Limited sowie Anteile an der CFE Immobilienentwicklungs GmbH verkauft. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind daher Abgangsergebnisse in Höhe von EUR 0,8 Mio. enthalten. Ferner waren zwei Beteiligungen an assoziierten Unternehmen als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte eingestuft (siehe 5.6).

Außerdem ging im 1. Halbjahr 2015/16 ein 10,3%iger Anteil der BUWOG Gruppe ab: In einem beschleunigten Bookbuilding-Verfahren wurden 8.500.000 Stück Aktien der BUWOG AG bei institutionellen Investoren platziert; das Veräußerungsergebnis betrug dabei EUR 10,2 Mio. Weitere 1.752.763 Stück Aktien an der BUWOG AG dienten als Lieferaktien im Rahmen der incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG. Für 44.642 Stück Aktien an der BUWOG AG wurde das Umtauschrecht aus den nach der incentivierten Rückführung verbliebenen Stück der Umtauschanleihe ausgeübt.

Die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der BUWOG Gruppe wird mit dem anteiligen Ergebnis aus einem Konzern(zwischen)abschluss nach IFRS erfasst, dessen Stichtag nicht mehr als drei Monate vor dem Bilanzstichtag der IMMOFINANZ liegt. Treten bedeutende Ereignisse oder Geschäftsfälle zwischen diesem Stichtag und dem Bilanzstichtag der IMMOFINANZ ein, so werden entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Etwaige Unterschiede zwischen dem anteiligen Periodenergebnis und dem Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung können daher insbesondere in der Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilerwerbs aufgedeckt wurden, und Anpassungen aus der Berücksichtigung von Ereignissen und Geschäftsfällen zwischen dem Bilanzstichtag des letzten Konzern(zwischen)abschlusses nach IFRS des Beteiligungsunternehmens und dem Bilanzstichtag der IMMOFINANZ begründet sein. Im 1. Halbjahr 2015/16 waren daher die auf das 4. Quartal 2014/15 und auf das 1. Quartal 2015/16 entfallenden Ergebnisanteile der BUWOG Gruppe, korrigiert um die Fortschreibung der Zeitwertanpassungen aus der Kaufpreisallokation, zu erfassen. Zum 31. Oktober 2015 betrug der Aktienkurs der BUWOG AG EUR 19,35 pro Aktie.

Für Details zu den Ergebnisanteilen und den sonstigen Anpassungen (aus Wertminderungen) bei der HEPP III Luxembourg MPB SARL siehe 7.

## 5.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

| Werte in TEUR                                                                         | 31. Okt. 2015    | Davon Rest-<br>laufzeit unter<br>1 Jahr | Davon Rest-<br>laufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren | Davon Rest-<br>laufzeit über<br>5 Jahre | 30. Apr. 2015    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>                                     |                  |                                         |                                                       |                                         |                  |
| Mietforderungen                                                                       | 29.769,7         | 29.769,7                                | 0,0                                                   | 0,0                                     | 33.093,8         |
| Übrige                                                                                | 24.552,5         | 21.439,2                                | 3.113,3                                               | 0,0                                     | 24.559,7         |
| <b>Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>                               | <b>54.322,2</b>  | <b>51.208,9</b>                         | <b>3.113,3</b>                                        | <b>0,0</b>                              | <b>57.653,5</b>  |
| <b>Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b>       |                  |                                         |                                                       |                                         |                  |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen                                        | 53.734,1         | 9.077,8                                 | 2,6                                                   | 44.653,7                                | 57.071,7         |
| Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen                                        | 77.903,7         | 12.217,2                                | 63.412,5                                              | 2.274,0                                 | 90.295,8         |
| <b>Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen</b> | <b>131.637,8</b> | <b>21.295,0</b>                         | <b>63.415,1</b>                                       | <b>46.927,7</b>                         | <b>147.367,5</b> |
| <b>Sonstige finanzielle Forderungen</b>                                               |                  |                                         |                                                       |                                         |                  |
| Liquide Mittel gesperrt                                                               | 203.467,2        | 42.447,5                                | 95.702,6                                              | 65.317,1                                | 215.980,8        |
| Finanzierungen                                                                        | 20.329,8         | 2.046,8                                 | 1.813,8                                               | 16.469,2                                | 33.730,4         |
| Verwaltungsgebühren                                                                   | 2,2              | 2,2                                     | 0,0                                                   | 0,0                                     | 0,0              |
| Hausverwaltung                                                                        | 1.734,2          | 1.666,8                                 | 19,0                                                  | 48,4                                    | 2.163,2          |
| Versicherungen                                                                        | 325,5            | 316,0                                   | 9,5                                                   | 0,0                                     | 1.525,8          |
| Provisionen                                                                           | 436,0            | 159,3                                   | 258,0                                                 | 18,7                                    | 534,7            |
| Zinsabgrenzungen                                                                      | 271,4            | 271,4                                   | 0,0                                                   | 0,0                                     | 367,3            |
| Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf                                         | 25.927,3         | 25.927,3                                | 0,0                                                   | 0,0                                     | 24.943,4         |
| Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf                                            | 5.983,5          | 1.316,8                                 | 4.666,7                                               | 0,0                                     | 7.056,0          |
| Forderungen gegenüber Verwaltungsbehörden                                             | 2.490,8          | 2.490,8                                 | 0,0                                                   | 0,0                                     | 2.718,5          |
| Übrige                                                                                | 32.774,0         | 21.388,2                                | 9.591,9                                               | 1.793,9                                 | 37.081,5         |
| <b>Summe sonstige finanzielle Forderungen</b>                                         | <b>293.741,9</b> | <b>98.033,1</b>                         | <b>112.061,5</b>                                      | <b>83.647,3</b>                         | <b>326.101,6</b> |
| <b>Sonstige nicht-finanzielle Forderungen</b>                                         |                  |                                         |                                                       |                                         |                  |
| Finanzamt                                                                             | 76.767,7         | 37.301,2                                | 37.777,2                                              | 1.689,3                                 | 94.435,8         |
| <b>Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen</b>                                   | <b>76.767,7</b>  | <b>37.301,2</b>                         | <b>37.777,2</b>                                       | <b>1.689,3</b>                          | <b>94.435,8</b>  |
| <b>Summe</b>                                                                          | <b>556.469,6</b> | <b>207.838,2</b>                        | <b>216.367,1</b>                                      | <b>132.264,3</b>                        | <b>625.558,4</b> |

Im Posten Übrige sind u.a. Rechnungsabgrenzungsposten und Kautionsforderungen enthalten.

## 5.5 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Im Posten Sonstige finanzielle Vermögenswerte sind überwiegend Immobilienfondsanteile ausgewiesen.

| Werte in TEUR                              | 31. Okt. 2015   | 30. Apr. 2015   |
|--------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Immobilienfonds – AFS</b>               |                 |                 |
| Investitionsschwerpunkt Europa             | 11.058,7        | 10.912,0        |
| <b>Immobilienfonds – Fair-Value-Option</b> |                 |                 |
| Investitionsschwerpunkt Europa             | 44.598,5        | 52.496,6        |
| Investitionsschwerpunkt Amerika            | 1.571,8         | 2.006,1         |
| Sonstige Beteiligungen                     | 652,9           | 653,2           |
| <b>Summe</b>                               | <b>57.881,9</b> | <b>66.067,9</b> |

## 5.6 ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄÜSSERUNG BESTIMMTE VERBINDLICHKEITEN

Sämtliche Objekte, die zum 30. April 2015 als zur Veräußerung gehalten eingestuft worden waren, wurden im 1. Halbjahr 2015/16 bestimmungsgemäß im Zuge von Share Deals oder Asset Deals veräußert. Insbesondere ist dabei das Closing zum Verkauf der City Box mit Wirkung vom 30. Juni 2015 zu erwähnen. Die City Box ist der zweitgrößte niederländische Selfstorage-Anbieter. Ihr Immobilienvermögen setzt sich aus 23 Objekten der Assetklasse Logistik zusammen und war im Segment Sonstige Nicht-Kernländer ausgewiesen. Die Veräußerung erfolgte im Rahmen eines Share Deals und war der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

Zum Stichtag 31. Oktober 2015 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammenfassend wie folgt dar:

| Werte in TEUR                                                                   | Logistik-portfolio | Übrige          | Buchwert zum 31. Okt. 2015 | Buchwert zum 30. Apr. 2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| Immobilienvermögen                                                              | 493.623,3          | 33.853,0        | 527.476,3                  | 251.759,1                  |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen                                          | 16.846,2           | 0,0             | 16.846,2                   | 0,0                        |
| Sonstige Sachanlagen                                                            | 151,2              | 0,0             | 151,2                      | 1.158,3                    |
| Immaterielle Vermögenswerte                                                     | 4.449,2            | 0,0             | 4.449,2                    | 7.549,6                    |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen                               | 0,0                | 17.357,6        | 17.357,6                   | 0,0                        |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen             | 14.525,1           | 17.730,0        | 32.255,1                   | 3.861,4                    |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte                                             | 39.278,5           | 25.618,5        | 64.897,0                   | 2.161,9                    |
| <b>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</b>                                 | <b>568.873,4</b>   | <b>94.559,2</b> | <b>663.432,6</b>           | <b>266.490,3</b>           |
| Finanzverbindlichkeiten                                                         | 214.638,8          | 45.300,8        | 259.939,6                  | 50.969,4                   |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 49.206,8           | 4.174,5         | 53.381,3                   | 16.244,7                   |
| Rückstellungen                                                                  | 3.957,7            | 1.107,6         | 5.065,3                    | 0,0                        |
| <b>Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten</b>                              | <b>267.803,2</b>   | <b>50.583,0</b> | <b>318.386,2</b>           | <b>67.214,1</b>            |

Bezüglich des Logistikportfolios, siehe 2.6.

In den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind eine österreichische Wohnimmobilie sowie eine Büroimmobilie aus dem Segment Österreich enthalten. Diese Veräußerungen sollen im Rahmen von Asset Deals erfolgen. Weitere voraussichtliche Veräußerungen betreffen ein Portfolio an türkischen Grundstücksreserven aus dem Segment Sonstige Nicht-Kernländer. Diese Veräußerungen sollen im Rahmen von Share Deals erfolgen. Anlässlich der Einstufung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte waren insgesamt Wertminderungen von Firmenwerten in Höhe von EUR 1,4 Mio. zu erfassen.

Darüber hinaus waren zum 31. Oktober 2015 die beiden nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen an der TriGränit Holding Ltd. und an der TriGränit Centrum a.s. als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte einzustufen. Die TriGränit Holding ist mit ihren Tochterunternehmen vorrangig in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien in Zentral- und Osteuropa sowie Russland tätig. Der Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Einzelhandel und Büro. Die Entscheidung zur Veräußerung ist der strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ und der Bereinigung der Beteiligungsstruktur um nicht-strategische Minderheitsbeteiligungen geschuldet. Die Closings zu diesen beiden Veräußerungen erfolgten im Werterhellungszeitraum (siehe 8).

## 5.7 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Zum 31. Oktober 2015 hat die IMMOFINANZ zwei Wandelanleihen mit einem Nominale von insgesamt EUR 529,9 Mio. aushaften.

| Werte in TEUR           | 31. Okt. 2015    | Davon Rest-laufzeit unter 1 Jahr | Davon Rest-laufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | Davon Rest-laufzeit über 5 Jahre | 30. Apr. 2015    |
|-------------------------|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|------------------|
| Wandelanleihe 2007-2017 | 25.204,1         | 253,5                            | 24.950,6                                    | 0,0                              | 24.425,7         |
| Wandelanleihe 2011-2018 | 508.742,8        | 508.742,8                        | 0,0                                         | 0,0                              | 504.747,9        |
| <b>Summe</b>            | <b>533.946,9</b> | <b>508.996,3</b>                 | <b>24.950,6</b>                             | <b>0,0</b>                       | <b>529.173,6</b> |

### Wandelanleihe 2007–2017

Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000) zur Wandlung in 12.547,05 Aktien der IMMOFINANZ AG und 691,44 Aktien der BUWOG AG. Bei etwaigen Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ AG oder der BUWOG AG werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst werden.

Zum 31. Oktober 2015 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 5.9) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2007–2017 EUR 0,0 Mio. (30. April 2015: EUR 0,0 Mio.).

### Wandelanleihe 2011–2018

Derzeit berechtigt ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) zur Wandlung in 1,1573 Aktien der IMMOFINANZ AG und 0,0629 Aktien der BUWOG AG. Bei etwaigen Dividendenzahlungen der IMMOFINANZ AG oder der BUWOG AG werden die Wandlungsrechte in Aktien der IMMOFINANZ AG und BUWOG AG gemäß den Bestimmungen der Wandelanleihen angepasst werden.

Zum 31. Oktober 2015 betrug der in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 5.9) erfasste Wert des freistehenden Derivats aus der Wandelanleihe 2011–2018 EUR 40,5 Mio. (30. April 2015: EUR 69,8 Mio.).

## 5.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Oktober 2015:

| Werte in TEUR                                   | 31. Okt. 2015      | Davon Rest-<br>laufzeit<br>unter 1 Jahr | Davon Rest-<br>laufzeit<br>zwischen<br>1 und 5 Jahren | Davon Rest-<br>laufzeit<br>über 5 Jahre | 30. Apr. 2015      |
|-------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten    | 3.147.658,0        | 723.246,0                               | 1.480.437,2                                           | 943.974,8                               | 2.857.889,8        |
| Davon besichert                                 | 3.147.487,8        | 723.075,8                               | 1.480.437,2                                           | 943.974,8                               | 2.857.849,7        |
| Davon nicht besichert                           | 170,2              | 170,2                                   | 0,0                                                   | 0,0                                     | 40,1               |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing      | 1.428,7            | 955,9                                   | 472,8                                                 | 0,0                                     | 2.564,9            |
| Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen | 101.274,0          | 393,3                                   | 100.880,7                                             | 0,0                                     | 727.220,0          |
| Finanzverbindlichkeiten Kommanditbeteiligung    | 133,2              | 133,2                                   | 0,0                                                   | 0,0                                     | 142,9              |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                | 14.301,4           | 13.476,0                                | 0,0                                                   | 825,4                                   | 16.055,3           |
| <b>Summe</b>                                    | <b>3.264.795,3</b> | <b>738.204,4</b>                        | <b>1.581.790,7</b>                                    | <b>944.800,2</b>                        | <b>3.603.872,9</b> |

Der Rückgang bei den Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen seit dem 30. April 2015 ist zum einen in der vorzeitigen Rückführung der 2014 platzierten Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG (siehe 4.6) und zum anderen im Auslaufen einer CMBS-Finanzierung (Commercial Mortgage-Backed Security) begründet. Das Nominale der zum Fair Value bewerteten Umtauschanleihe bei Rückführung betrug EUR 374,9 Mio.; der Mittelabfluss aus der „cash option“ zur incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG betrug EUR 429,2 Mio. (exkl. Transaktionskosten). Der Buchwertabgang aus der CMBS-Finanzierung betrug EUR 198,5 Mio.

## 5.9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

| Werte in TEUR                                             | 31. Okt. 2015    | Davon Rest-<br>laufzeit unter<br>1 Jahr | Davon Rest-<br>laufzeit zwischen<br>1 und 5 Jahren | Davon Rest-<br>laufzeit über<br>5 Jahre | 30. Apr. 2015    |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 86.795,2         | 85.256,3                                | 1.507,7                                            | 31,2                                    | 88.585,7         |
| <b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>             |                  |                                         |                                                    |                                         |                  |
| Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente           | 72.819,1         | 40.730,9                                | 22.367,6                                           | 9.720,6                                 | 116.889,3        |
| Hausverwaltung                                            | 3.882,4          | 3.882,4                                 | 0,0                                                | 0,0                                     | 4.851,4          |
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht-beherrschenden Anteilen | 3.671,7          | 99,8                                    | 262,0                                              | 3.309,9                                 | 6.378,6          |
| Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen      | 340,3            | 266,0                                   | 0,0                                                | 74,3                                    | 2.631,8          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen      | 23.848,0         | 22.542,9                                | 74,2                                               | 1.230,9                                 | 18.455,1         |
| Kauttionen und erhaltene Garantien                        | 36.139,1         | 7.397,4                                 | 15.491,9                                           | 13.249,8                                | 38.334,1         |
| Erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen               | 42.219,6         | 40.499,9                                | 1.703,7                                            | 16,0                                    | 44.619,7         |
| Ausbau und Sanierung                                      | 9.490,4          | 9.394,5                                 | 95,9                                               | 0,0                                     | 13.759,3         |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)         | 3.882,9          | 3.808,0                                 | 74,9                                               | 0,0                                     | 3.752,4          |
| Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf) | 5.329,0          | 1.532,7                                 | 3.796,3                                            | 0,0                                     | 4.472,8          |
| Übrige                                                    | 26.332,6         | 24.786,8                                | 406,2                                              | 1.139,6                                 | 12.144,8         |
| <b>Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten</b>       | <b>227.955,1</b> | <b>154.941,3</b>                        | <b>44.272,7</b>                                    | <b>28.741,1</b>                         | <b>266.289,3</b> |
| <b>Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b>       |                  |                                         |                                                    |                                         |                  |
| Finanzamt                                                 | 15.355,6         | 15.355,6                                | 0,0                                                | 0,0                                     | 39.517,7         |
| Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen                | 26.635,2         | 24.969,8                                | 1.472,9                                            | 192,5                                   | 27.760,4         |
| Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkäufen               | 26,8             | 2,1                                     | 8,4                                                | 16,3                                    | 27,8             |
| <b>Summe sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten</b> | <b>42.017,6</b>  | <b>40.327,5</b>                         | <b>1.481,3</b>                                     | <b>208,8</b>                            | <b>67.305,9</b>  |
| <b>Summe</b>                                              | <b>356.767,9</b> | <b>280.525,1</b>                        | <b>47.261,7</b>                                    | <b>28.981,1</b>                         | <b>422.180,9</b> |

## 6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

### 6.1 KLASSEN UND KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

| Aktiva                                                                     | FA@FV/P&L       |                   |              | L&R/at Cost      | Barreserve       | Non-FI          | Buchwert<br>31. Okt. 2015 | Beizulegender<br>Zeitwert<br>31. Okt. 2015 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|--------------|------------------|------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                            | AFS             | Fair-Value-Option | HFT          |                  |                  |                 |                           |                                            |
| Werte in TEUR                                                              |                 |                   |              |                  |                  |                 |                           |                                            |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen</b> | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>   | <b>479.701,9</b> | <b>0,0</b>       | <b>76.767,7</b> | <b>556.469,6</b>          | <b>556.469,6</b>                           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                 | 0,0             | 0,0               | 0,0          | 54.322,2         | 0,0              | 0,0             | 54.322,2                  | 54.322,2                                   |
| Finanzierungsforderungen                                                   | 0,0             | 0,0               | 0,0          | 20.329,8         | 0,0              | 0,0             | 20.329,8                  | 20.329,8                                   |
| Kredite und sonstige Forderungen                                           | 0,0             | 0,0               | 0,0          | 405.049,9        | 0,0              | 76.767,7        | 481.817,6                 | 481.817,6                                  |
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>                                 | <b>20.133,0</b> | <b>46.823,2</b>   | <b>738,2</b> | <b>5.754,9</b>   | <b>0,0</b>       | <b>0,0</b>      | <b>73.449,3</b>           | <b>73.449,3</b>                            |
| Immobilienfondsanteile                                                     | 11.058,7        | 46.823,2          | 0,0          | 0,0              | 0,0              | 0,0             | 57.881,9                  | 57.881,9                                   |
| Derivate                                                                   | 0,0             | 0,0               | 738,2        | 0,0              | 0,0              | 0,0             | 738,2                     | 738,2                                      |
| Übrige andere Finanzinstrumente                                            | 9.074,3         | 0,0               | 0,0          | 5.754,9          | 0,0              | 0,0             | 14.829,2                  | 14.829,2                                   |
| <b>Liquide Mittel</b>                                                      | <b>0,0</b>      | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>       | <b>357.524,7</b> | <b>0,0</b>      | <b>357.524,7</b>          | <b>357.524,7</b>                           |
| <b>Summe Aktiva</b>                                                        | <b>20.133,0</b> | <b>46.823,2</b>   | <b>738,2</b> | <b>485.456,8</b> | <b>357.524,7</b> | <b>76.767,7</b> | <b>987.443,6</b>          | <b>987.443,6</b>                           |

| Passiva                                                                                | FL@FV/P&L         |                 | FLAC               | Non-FI          | Buchwert<br>31. Okt. 2015 | Beizulegender<br>Zeitwert<br>31. Okt. 2015 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------------|--------------------------------------------|
|                                                                                        | Fair-Value-Option | HFT             |                    |                 |                           |                                            |
| Werte in TEUR                                                                          |                   |                 |                    |                 |                           |                                            |
| <b>Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen</b>                                            | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>      | <b>533.946,9</b>   | <b>0,0</b>      | <b>533.946,9</b>          | <b>542.832,8</b>                           |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>                                                         | <b>0,0</b>        | <b>0,0</b>      | <b>3.264.795,3</b> | <b>0,0</b>      | <b>3.264.795,3</b>        | <b>3.270.083,5</b>                         |
| Anleihen                                                                               | 0,0               | 0,0             | 101.274,0          | 0,0             | 101.274,0                 | 106.530,2                                  |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten                                                | 0,0               | 0,0             | 3.147.658,0        | 0,0             | 3.147.658,0               | 3.147.690,0                                |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten                                                         | 0,0               | 0,0             | 15.863,3           | 0,0             | 15.863,3                  | 15.863,3                                   |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b> | <b>0,0</b>        | <b>72.819,1</b> | <b>241.931,2</b>   | <b>42.017,6</b> | <b>356.767,9</b>          | <b>356.767,9</b>                           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                       | 0,0               | 0,0             | 86.795,2           | 0,0             | 86.795,2                  | 86.795,2                                   |
| Derivate                                                                               | 0,0               | 72.819,1        | 0,0                | 0,0             | 72.819,1                  | 72.819,1                                   |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten                                                      | 0,0               | 0,0             | 155.136,0          | 42.017,6        | 197.153,6                 | 197.153,6                                  |
| <b>Summe Passiva</b>                                                                   | <b>0,0</b>        | <b>72.819,1</b> | <b>4.040.673,4</b> | <b>42.017,6</b> | <b>4.155.510,1</b>        | <b>4.169.684,2</b>                         |

AFS: zur Veräußerung verfügbar („available for sale“)

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

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

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“)

HFT: zu Handelszwecken gehalten („held for trading“)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten („loans and receivables“), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet („at cost“)

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten („non-financial assets/liabilities“)

| Aktiva                                                                    | FA@FV/P&L |                       |       |             |            |          | Buchwert      | Beizulegender<br>Zeitwert |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-------|-------------|------------|----------|---------------|---------------------------|
| Werte in TEUR                                                             | AFS       | Fair-Value-<br>Option | HFT   | L&R/at Cost | Barreserve | Non-FI   | 30. Apr. 2015 | 30. Apr. 2015             |
| Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen und sonstige<br>Forderungen | 0,0       | 0,0                   | 0,0   | 531.122,6   | 0,0        | 94.435,8 | 625.558,4     | 625.558,4                 |
| Forderungen aus Lieferungen<br>und Leistungen                             | 0,0       | 0,0                   | 0,0   | 57.653,5    | 0,0        | 0,0      | 57.653,5      | 57.653,5                  |
| Finanzierungsforderungen                                                  | 0,0       | 0,0                   | 0,0   | 33.730,4    | 0,0        | 0,0      | 33.730,4      | 33.730,4                  |
| Kredite und sonstige<br>Forderungen                                       | 0,0       | 0,0                   | 0,0   | 439.738,7   | 0,0        | 94.435,8 | 534.174,5     | 534.174,5                 |
| Sonstige finanzielle<br>Vermögenswerte                                    | 14.433,9  | 55.155,9              | 576,3 | 17.154,9    | 0,0        | 0,0      | 87.321,0      | 87.321,0                  |
| Immobilienfondsanteile                                                    | 10.912,0  | 55.155,9              | 0,0   | 0,0         | 0,0        | 0,0      | 66.067,9      | 66.067,9                  |
| Derivate                                                                  | 0,0       | 0,0                   | 576,3 | 0,0         | 0,0        | 0,0      | 576,3         | 576,3                     |
| Übrige andere Finanzinstrumente                                           | 3.521,9   | 0,0                   | 0,0   | 17.154,9    | 0,0        | 0,0      | 20.676,8      | 20.676,8                  |
| Liquide Mittel                                                            | 0,0       | 0,0                   | 0,0   | 0,0         | 390.702,7  | 0,0      | 390.702,7     | 390.702,7                 |
| Summe Aktiva                                                              | 14.433,9  | 55.155,9              | 576,3 | 548.277,5   | 390.702,7  | 94.435,8 | 1.103.582,1   | 1.103.582,1               |

| Passiva                                                                         | FL@FV/P&L             |           |             |          | Buchwert      | Beizulegender<br>Zeitwert |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------|-------------|----------|---------------|---------------------------|
|                                                                                 | Fair-Value-<br>Option | HFT       | FLAC        | Non-FI   |               |                           |
| Werte in TEUR                                                                   |                       |           |             |          | 30. Apr. 2015 | 30. Apr. 2015             |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen                                            | 0,0                   | 0,0       | 529.173,6   | 0,0      | 529.173,6     | 538.844,0                 |
| Finanzverbindlichkeiten                                                         | 424.986,6             | 0,0       | 3.178.886,3 | 0,0      | 3.603.872,9   | 3.610.329,5               |
| Anleihen                                                                        | 424.986,6             | 0,0       | 302.233,4   | 0,0      | 727.220,0     | 733.632,5                 |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten                                         | 0,0                   | 0,0       | 2.857.889,8 | 0,0      | 2.857.889,8   | 2.857.933,9               |
| Übrige Finanzverbindlichkeiten                                                  | 0,0                   | 0,0       | 18.763,1    | 0,0      | 18.763,1      | 18.763,1                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 0,0                   | 116.889,3 | 237.985,7   | 67.305,9 | 422.180,9     | 422.180,9                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                | 0,0                   | 0,0       | 88.585,7    | 0,0      | 88.585,7      | 88.585,7                  |
| Derivate                                                                        | 0,0                   | 116.889,3 | 0,0         | 0,0      | 116.889,3     | 116.889,3                 |
| Übrige sonstige Verbindlichkeiten                                               | 0,0                   | 0,0       | 149.400,0   | 67.305,9 | 216.705,9     | 216.705,9                 |
| Summe Passiva                                                                   | 424.986,6             | 116.889,3 | 3.946.045,6 | 67.305,9 | 4.555.227,4   | 4.571.354,4               |

AFS: zur Veräußerung verfügbar („available for sale“)

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

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

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten („financial liabilities measured at amortised cost“)

HFT: zu Handelszwecken gehalten („held for trading“)

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten („loans and receivables“), übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet („at cost“)

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten („non-financial assets/liabilities“)

## 6.2 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

| Werte in TEUR                                                                             |         |         |          | 31. Okt. 2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|----------|---------------|
| Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte                                     | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3  | Gesamt        |
| Immobilienfondsanteile                                                                    | –       | –       | 11.058,7 | 11.058,7      |
| Übrige andere Finanzinstrumente                                                           | 9.074,3 | –       | –        | 9.074,3       |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>    |         |         |          |               |
| Fair-Value-Option                                                                         |         |         |          |               |
| Immobilienfondsanteile                                                                    | –       | –       | 46.823,2 | 46.823,2      |
| Zu Handelszwecken gehalten                                                                |         |         |          |               |
| Derivate                                                                                  | –       | –       | 738,2    | 738,2         |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b> |         |         |          |               |
| Zu Handelszwecken gehalten                                                                |         |         |          |               |
| Derivate                                                                                  | –       | –       | 72.819,1 | 72.819,1      |

| Werte in TEUR                                                                             |         |         |           | 30. Apr. 2015 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|-----------|---------------|
| Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte                                     | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3   | Gesamt        |
| Immobilienfondsanteile                                                                    | –       | –       | 10.912,0  | 10.912,0      |
| Übrige andere Finanzinstrumente                                                           | 3.521,9 | –       | –         | 3.521,9       |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>    |         |         |           |               |
| Fair-Value-Option                                                                         |         |         |           |               |
| Immobilienfondsanteile                                                                    | –       | –       | 55.155,9  | 55.155,9      |
| Zu Handelszwecken gehalten                                                                |         |         |           |               |
| Derivate                                                                                  | –       | –       | 576,3     | 576,3         |
| <b>Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b> |         |         |           |               |
| Fair-Value-Option                                                                         |         |         |           |               |
| Anleihen                                                                                  | –       | –       | 424.986,6 | 424.986,6     |
| Zu Handelszwecken gehalten                                                                |         |         |           |               |
| Derivate                                                                                  | –       | –       | 116.889,3 | 116.889,3     |

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

| Werte in TEUR                              | Immobilien-<br>fondsanteile | Derivate          | Anleihen          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
|                                            | 2015/16                     | 2015/16           | 2015/16           |
| <b>Stand zum 1. Mai 2015</b>               | <b>66.067,9</b>             | <b>-116.313,0</b> | <b>-424.986,6</b> |
| In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst | -6.591,4                    | 28.004,9          | -33.938,2         |
| Im sonstigen Ergebnis erfasst              | 0,0                         | 0,0               | 0,0               |
| Zugänge                                    | 0,0                         | 0,0               | 0,0               |
| Abgänge                                    | -1.594,6                    | 16.227,2          | 458.924,8         |
| <b>Stand zum 31. Oktober 2015</b>          | <b>57.881,9</b>             | <b>-72.080,9</b>  | <b>0,0</b>        |

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen in Höhe von EUR -12,5 Mio., die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR 19,6 Mio. Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Berichtszeitraums gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

### Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten

| Stufe | Finanzinstrumente             | Bewertungsverfahren                                | Wesentliche Inputfaktoren                                                                                                                  | Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren |
|-------|-------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 3     | Immobilienfondsanteile        | Kapitalwertorientierte Verfahren                   | Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen                                                                  | Diskontierungszinssatz: 8,50% bis 14,00%      |
| 3     | Derivate (Zinsswaps)          | Kapitalwertorientierte Verfahren                   | Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt                              | Kreditmarge: 2,00% bis 4,50%                  |
| 3     | Derivate (aus Wandelanleihen) | Kapitalmarkt- und kapitalwertorientierte Verfahren | Börsenkurse der Wandelanleihen, am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeit, Ausfallquote, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt | Kreditmarge: 3,82%                            |

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

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

Bei der Bewertung des Ausfallrisikos fließen Ausfallwahrscheinlichkeiten, Annahmen über Ausfallquoten sowie die zum Zeitpunkt des angenommenen Ausfalls aushaftenden Beträge ein. Eine Erhöhung der Ausfallwahrscheinlichkeit und der Ausfallquote führt bei einem Derivat mit positivem Aushaftungsbetrag (d.h. einer Forderung) zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts, bei einem Derivat mit negativem aushaftendem Betrag (d.h. einer Verbindlichkeit) zu einer Reduzierung der Verbindlichkeit. Eine Verringerung der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

## 7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten im 1. Halbjahr 2015/16 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

| Werte in TEUR                                                                            | 31. Okt. 2015               | 30. Apr. 2015               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Forderungen                                                                              | 131.637,8                   | 147.367,6                   |
| Darin enthaltene Wertberichtigungen                                                      | -52.153,6                   | -84.523,7                   |
| Verbindlichkeiten                                                                        | 26.284,8                    | 21.086,9                    |
| Rückstellungen                                                                           | 17.512,6                    | 17.420,2                    |
|                                                                                          |                             |                             |
| Werte in TEUR                                                                            | 1. Mai 2015 – 31. Okt. 2015 | 1. Mai 2014 – 31. Okt. 2014 |
| Sonstige Erträge                                                                         | 325,6                       | 775,6                       |
| Sonstige Aufwendungen                                                                    | -3.345,3                    | -2.125,3                    |
| Ergebniswirksam erfasste passive Unterschiedsbeträge                                     | 2.957,7                     | 0,0                         |
| Zinserträge                                                                              | 5.953,0                     | 1.345,6                     |
| Zinsaufwendungen                                                                         | -2.777,7                    | -3.462,8                    |
| Forderungswertberichtigungen                                                             | -6.172,8                    | -14.689,6                   |
| Davon aus negativen, die Nettoinvestition in die Beteiligung mindernden Ergebnisanteilen | 5.158,7                     | -12.480,8                   |
| Ertragsteuern                                                                            | 2.249,8                     | -1.403,4                    |

Am 11. August 2015 erwarb die IMMOFINANZ 100% der Anteile an der MBP I Sp. z o.o sowie an der MBP II Sp. z o.o. in einer Upstream-Transaktion von dem 50%igen Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MPB SARL. Die beiden polnischen Gesellschaften halten und bewirtschaften den *EMPARK Mokotów Business Park* in Warschau, einen der größten zusammenhängenden Bürostandorte in CEE. Der Unternehmenserwerb führte zu einem ergebniswirksam zu erfassenden passiven Unterschiedsbetrag in Höhe von EUR 3,0 Mio. (siehe 2.3). Das Gemeinschaftsunternehmen HEPP III Luxembourg MPB SARL soll in der Folge durch Liquidation beendet werden.

Zum 31. Oktober 2015 betrug der Buchwert der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der HEPP III Luxembourg MPB SARL EUR 0,0 Mio. (30. April 2015: EUR 0,0 Mio.). Der Buchwert der zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zählenden Forderungen betrug zum 31. Oktober 2015 insgesamt EUR 1,4 Mio. (30. April 2015: EUR 25,5 Mio.). Die Werthaltigkeit dieser verbleibenden Forderung ist (anteilig) durch liquide Mittel und eine offene Kaufpreisforderung aus dem Verkauf von 100% der Anteile an der MBP I Sp. z o.o sowie an der MBP II Sp. z o.o an die IMMOFINANZ gesichert. Im Zuge der Upstream-Transaktion kam es außerdem zu Kapitalerhöhungen und Forderungsverzichten durch die Partnerunternehmen, um die Liquidation der HEPP III Luxembourg MPB SARL vorzubereiten. Im 1. Halbjahr 2015/16 haben sich die Transaktionen mit der HEPP III Luxembourg MPB SARL mit EUR 7,7 Mio. an Forderungsabschreibungen (exkl. nicht werthaltiger Forderungen aus abgegrenzten Zinsen) und EUR 2,2 Mio. an Aufwand aus dem Recycling von Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung (als Folge der Endkonsolidierung der MBP I Sp. z o.o und der MBP II Sp. z o.o auf der Ebene der HEPP III Luxembourg MPB SARL) im Finanzergebnis der IMMOFINANZ niedergeschlagen. Die positiven Ergebnisanteile aus der HEPP III Luxembourg MPB SARL – sie entstanden im Wesentlichen durch das Ausbuchen von Finanzverbindlichkeiten gegenüber den Partnerunternehmen – führten zu Wertminderungen der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung in gleicher betragsmäßiger Höhe (siehe 5.3).

Im 1. Halbjahr 2015/16 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

## 8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 2. November 2015 schloss die IMMOFINANZ mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG, die mehr als 3.000 Anleger in den gegen die IMMOFINANZ AG sowie die IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH bzw. die Aviso Zeta AG anhängigen Anlegerklagen (inklusive Sammelklagen) vertritt, einen außergerichtlichen Vergleich. Vom gesamten Streitwert in Höhe von rund EUR 240,0 Mio. entfallen rund EUR 217,0 Mio. auf die von der AdvoFin Prozessfinanzierung AG betreuten Verfahren; diese werden bei Vergleichsannahme durch die jeweiligen Anleger nun beigelegt. Im November 2015 wurde seitens der IMMOFINANZ darüber hinaus ein Vergleichsangebot zur Beendigung weiterer offener Verfahren von rund 1.230 Anlegern gelegt. Die ursprünglich geltend gemachten Ansprüche dieser Anleger belaufen sich auf rund EUR 39,0 Mio.; für den Vergleich wurden knapp EUR 11,0 Mio. zur Verfügung gestellt. Durch den außergerichtlichen Vergleich mit der AdvoFin Prozessfinanzierung AG und durch das mittlerweile von Rechtsschutzversicherungen und Anlegeranwälten zur Annahme empfohlene Vergleichsangebot können bis zu 95% der offenen Verfahren beendet werden. Für die dann noch offenen Anlegerklagen strebt die IMMOFINANZ ebenfalls außergerichtliche Vergleiche an. Die Vergleiche bzw. die Vergleichsangebote wurden werterhellend bei der Bewertung der Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten zum 31. Oktober 2015 berücksichtigt (siehe 4.4).

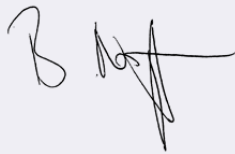
Am 30. November 2015 bzw. am 8. Dezember 2015 fanden die Closings für den Verkauf der assoziierten Unternehmen TriGránit Centrum a.s. und TriGránit Holding Ltd. statt.

# Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt, und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 15. Dezember 2015

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Birgit Noggler  
CFO



Dr. Oliver Schumy  
CEO



Mag. Dietmar Reindl  
COO

## **IMPRESSUM**

IMMOFINANZ AG, Wienerbergstraße 11, 1100 Wien, Österreich  
T +43 (0)1 880 90, [www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)

### **Fotos**

IMMOFINANZ, Matthias Silveri, sop architekten

### **Konzept und Gestaltung**

Mensalia Unternehmensberatung

## **Disclaimer**

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Der Bericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum Zeitpunkt der Erstellung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen. Durch die Computerrechenautomatik bedingt sind scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden genderspezifische Bezeichnungen nicht berücksichtigt. Der Bericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## STAMMDATEN IMMOFINANZ-AKTIE

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gründung</b>                                 | April 1990                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Notierung</b>                                | Wiener Börse, Warschauer Börse                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Segment</b>                                  | ATX, WIG                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ISIN</b>                                     | AT0000809058                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>WP-Kürzel Wiener Börse</b>                   | IIA                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>WP-Kürzel Warschauer Börse</b>               | IIA                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Reuters</b>                                  | IMFI VI                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Bloomberg</b>                                | IIA AV                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Datastream</b>                               | O: IMMO 866289                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ISIN ADR Programm</b>                        | US45253U2015                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Specialist</b>                               | Raiffeisen Centrobank AG                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>In folgenden Indizes enthalten (Auswahl)</b> | ATX, ATX five, ATX Prime, Immobilien-ATX, NTX, WBI, EMEA Real Estate Index, World Real Estate Index, EPRA Emerging Europe Index, EURO STOXX Real Estate EUR, STOXX 600 Optimised Real Estate Index EUR Price, STOXX EUROPE 600 Real Estate EUR, WIG |
| <b>Aktienanzahl</b>                             | 1.073.193.688                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Geschäftsjahr</b>                            | 1. Mai bis 30. April                                                                                                                                                                                                                                |

## FINANZKALENDER 2015/16

17. März 2016      Bericht zum 3. Quartal

**IMMOFINANZ AG**  
**Wienerbergstraße 11**  
**1100 Wien, Österreich**  
**T +43 (0)1 880 90**

**investor@immofinanz.com**  
**immofinanz.com**

