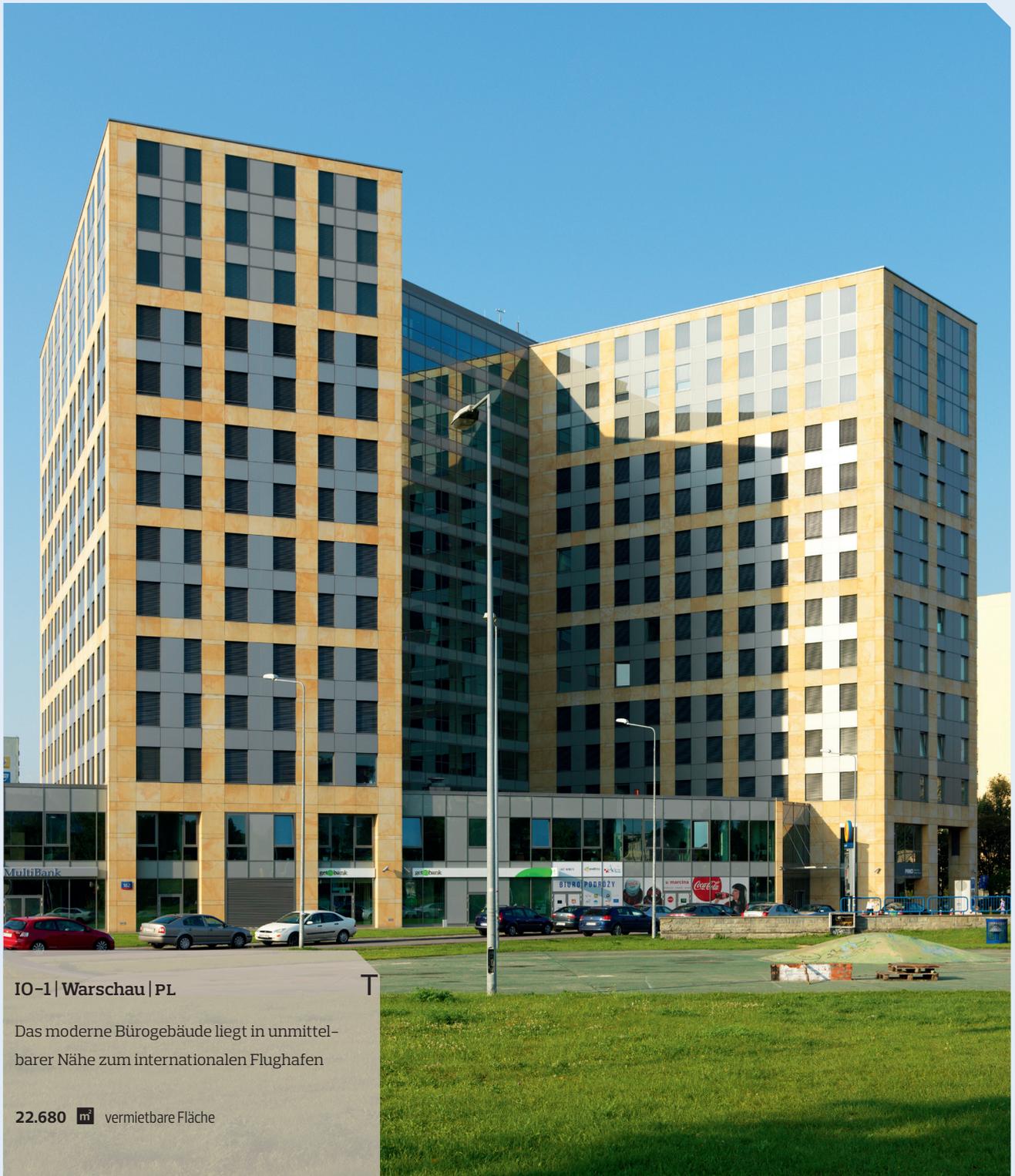


Jahresabschluss IMMOFINANZ AG 2011/12 samt Lagebericht



IO-1 | Warschau | PL

Das moderne Bürogebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen

22.680 m² vermietbare Fläche

Bilanz zum 30. April 2012

Aktiva		30. April 2012 EUR	30. April 2011 TEUR
A.	Anlagevermögen		
	I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
	1. Markenrechte und Software	149.069,97	71
	II. Sachanlagen		
	1. Bauten auf fremdem Grund	1.245.492,43	1.416
	2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	730.488,47	632
		1.975.980,90	2.047
	III. Finanzanlagen		
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.654.955.786,96	6.151.320
	2. Beteiligungen	850.000,00	850
	3. Eigene Anteile	145.755.598,51	145.756
	4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	8.129.033,31	7.373
		6.809.690.418,78	6.305.299
		6.811.815.469,65	6.307.417
B.	Umlaufvermögen		
	I. Forderungen		
	1. Forderungen aus Leistungen	2.438,46	2
	2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	716.551.816,66	662.812
	3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.361.347,68	14.764
	4. Sonstige Forderungen	5.282.165,73	8.175
		735.197.768,53	685.753
	II. Wertpapiere und Anteile		
	1. Sonstige Wertpapiere und Anteile	101.374.540,57	111.038
	III. Guthaben bei Kreditinstituten	871.711,02	10.804
		837.444.020,12	807.596
C.	Rechnungs- abgrenzungsposten	958.762,61	669
		7.650.218.252,38	7.115.682

Passiva

	30. April 2012 EUR	30. April 2011 TEUR
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	1.184.026.409,36	1.085.289
II. Kapitalrücklagen		
1. Gebundene	4.005.813.124,67	3.908.489
	4.005.813.124,67	3.908.489
III. Gewinnrücklagen		
1. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	302.859.656,91	156.860
2. Rücklage für eigene Anteile	145.755.598,51	145.756
	448.615.255,42	302.615
IV. Bilanzgewinn	175.076.208,76	119.088
Davon Gewinnvortrag: EUR 14.360.684,30; Vorjahr: TEUR 0		
	5.813.530.998,21	5.415.482
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	201.877,46	0
2. Steuerrückstellungen	1.837.712,60	1.435
3. Sonstige Rückstellungen	20.446.972,52	10.425
	22.486.562,58	11.860
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	867.998.732,46	1.137.120
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.541.273,70	36.586
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.041.582,98	1.960
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	904.540.810,46	512.302
5. Sonstige Verbindlichkeiten	1.078.291,99	371
Davon aus Steuern: EUR 449.346,62		
Vorjahr: TEUR 6		
Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 355.308,50		
Vorjahr: TEUR 16		
	1.814.200.691,59	1.688.340
	7.650.218.252,38	7.115.682
Haftungsverhältnisse	321.265.994,27	332.536

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011/12

		2011/12	
		EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse		69.032.990,96
2.	Sonstige betriebliche Erträge		
	a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	2.434,81	
	b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	145.028,55	
	c) Übrige	3.076.310,39	3.223.773,75
3.	Personalaufwand		
	a) Gehälter	22.386.655,97	
	b) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	396.723,43	
	c) Aufwendungen für Altersversorgung	149.574,97	
	d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	3.875.638,32	
	e) Sonstige Sozialaufwendungen	642.193,63	-27.450.786,32
4.	Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-524.501,73
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen	2.320.478,89	
	b) Übrige	59.017.968,01	-61.338.446,90
6.	Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		-17.056.970,24
7.	Erträge aus Beteiligungen		350.503.300,00
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 350.000.000,00; Vorjahr: TEUR 499.993		
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		457.959,26
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 387.784,26; Vorjahr: TEUR 316		
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.280.731,92
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 21.532.818,80; Vorjahr: TEUR 16.544		
10.	Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen		3.635.325,00
11.	Aufwendungen aus Beteiligungen		
	a) Abschreibungen	0,00	
	b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-58.481.561,64
	Davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 19.576.038,67; Vorjahr: TEUR 24.171		
13.	Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		318.395.754,54
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		301.338.784,30
15.	Steuern vom Einkommen		5.376.740,16
16.	Jahresüberschuss		306.715.524,46
17.	Zuweisung zu Gewinnrücklagen		
	a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	-146.000.000,00	
	b) Rücklagen für eigene Anteile	0,00	-146.000.000,00
18.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		14.360.684,30
19.	Bilanzgewinn		175.076.208,76

		2010/11	
		TEUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse		8.072
2.	Sonstige betriebliche Erträge		
	a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0	
	b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	262	
	c) Übrige	45.307	45.570
3.	Personalaufwand		
	a) Gehälter	3.840	
	b) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	62	
	c) Aufwendungen für Altersversorgung	153	
	d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	370	
	e) Sonstige Sozialaufwendungen	38	-4.463
4.	Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-120
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 15 fallen	556	
	b) Übrige	43.370	-43.926
6.	Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebsergebnis)		5.133
7.	Erträge aus Beteiligungen		499.993
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 350.000.000,00; Vorjahr: TEUR 499.993		
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		386
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 387.784,26; Vorjahr: TEUR 316		
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		19.056
	Davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 21.532.818,80; Vorjahr: TEUR 16.544		
10.	Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen		0
11.	Aufwendungen aus Beteiligungen		
	a) Abschreibungen	37.658	
	b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	0	-37.658
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-64.814
	Davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 19.576.038,67; Vorjahr: TEUR 24.171		
13.	Zwischensumme aus Z 7 bis 12 (Finanzergebnis)		416.963
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		422.096
15.	Steuern vom Einkommen		-393
16.	Jahresüberschuss		421.703
17.	Zuweisung zu Gewinnrücklagen		
	a) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	-156.860	
	b) Rücklagen für eigene Anteile	-145.755	-302.615
18.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0
19.	Bilanzgewinn		119.088

Anhang

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2012 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum vom 1. Mai 2011 bis 30. April 2012.

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Im Geschäftsjahr 2011/12 waren die Wandlung der Wandelanleihe 2011 und (Teil-)Tilgung der Wandelanleihe 2014 das zentrale Thema der IMMOFINANZ AG. Es fanden die Vorbereitungsarbeiten zur Anleihe, die im Juli 2012 ausgegeben wurde, statt. Weiters wurden die einzelvertraglichen Vereinbarungen mit den Mitarbeitern abgeschlossen, die seit dem Beginn des Geschäftsjahres 2011/12 in der IMMOFINANZ angestellt sind.

Die Bewertung erfolgte unter der Prämisse des Going Concern.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

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

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

Das **Finanzanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen werden durch den Vergleich der Buchwerte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit in jeder Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Tritt in späteren Geschäftsjahren eine Werterhöhung ein, so wird die in einem der vorangegangenen Geschäftsjahre durchgeführte außerplanmäßige Abschreibung im Umfang der eingetretenen Werterhöhung zugeschrieben, jedoch maximal bis zu den historischen Anschaffungskosten. Die **eigenen Anteile** werden zu Anschaffungskosten bilanziert, bei dauerhaften Wertminderungen wird eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wurden mit Nennwerten – abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen – bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finan-

zierten Gesellschaft. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital (bewertet zum beizulegenden Zeitwert) vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Potenzielle Zuschreibungen werden aufgrund des Wahlrechts gemäß § 208 Abs. 2 UGB nicht vorgenommen.

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

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

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

Sämtliche Geschäftsfälle in **ausländischer Währung** wurden mit dem Devisenmittelkurs am Tag der jeweiligen Transaktion erfasst. Die Bewertung der am Bilanzstichtag in Fremdwährung bestehenden Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt – unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht – mit dem an diesem Tag gültigen Devisenmittelkurs. Daraus resultierende Fremdwährungsgewinne oder Fremdwährungskursverluste werden im Geschäftsjahr erfolgswirksam erfasst.

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

3. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

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

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

Die wesentlichste Veränderung der **Anteile an verbundenen Unternehmen** ist auf einen Zugang in der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 500.000.000,00 i.Z.m. einem Großmutterzuschuss zurückzuführen, welcher zum Bilanzstichtag noch nicht geflossen ist. Per 30. April 2012 erfolgte eine Zuschreibung der IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH in Höhe von EUR 3.635.325,00.

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

Die **Wertpapiere des Anlagevermögens** beinhalten im Wesentlichen Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001) sowie Genussrechtsanteile an der RentCon Handels- u. Leasing GmbH in Höhe von EUR 7.078.334,05 (VJ: TEUR 6.323).

Die Gesellschaft hält zum 30. April 2012 Eigene Anteile in Höhe von EUR 145.755.598,51 (VJ: TEUR 145,756) im Anlagevermögen. Zum Bilanzstichtag beträgt der Wert der eigenen Anteile, bewertet zum Börsenkurs zum 30. April 2012, TEUR 125,762. Eine außerplanmäßige Abschreibung wurde nicht vorgenommen, da keine dauerhafte Wertminderung vorliegt. Dies wurde insbesondere auch anhand der für die Bewertung von im Anlagevermögen gehaltenen Aktien üblichen Indikatoren beurteilt. Darüber hinaus spricht gegen eine dauerhafte Wertminderung, dass der gegenüber dem Vorjahr nahezu unveränderte Net Asset Value (NAV) zum 30. April 2012 EUR 5,33 je Aktie beträgt und deutlich über dem Börsenkurs zum Stichtag liegt.

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

Datum Erwerb	Aktienanzahl	Besitzgesellschaft	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2012 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. April 2012 in %	Kaufpreis in EUR
Aug. 2010	55.005.409	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Closing der Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum » IBAG Bond « (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	4,82	151.264.874,75
Sep. 2010	2.066.020	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Abwicklung Bankgeschäft Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,18	5.594.782,16
Dez. 2010	6	Aviso Zeta AG	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00	16,85
Nov. 2010– März 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,15	145.755.598,51
Gesamt	104.421.683			108.408.852,18	9,16	302.615.272,27

Umlaufvermögen

Forderungen

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

Werte in EUR	30. April 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Leistungen	2.438,46	2.438,46	0,00	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	716.551.816,66	716.551.816,66	0,00	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.361.347,68	13.361.347,68	0,00	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.282.165,73	5.282.165,73	0,00	0,00
Summe	735.197.768,53	735.197.768,53	0,00	0,00

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

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Forderungen aus Leistungen in Höhe von EUR 93.247.577,46 (VJ: TEUR 31.028) sowie Forderungen im Zusammenhang mit der Zinsenabgrenzung für die Genussrechte an der RentCon Handels- und Leasing GmbH in Höhe von EUR 387.784,26 (VJ: TEUR 157). Weiters beinhalten die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sonstige Forderungen in Höhe von EUR 15.415.214,42 (VJ: TEUR 16.654), Dividendenforderungen in Höhe von EUR 350.000.000,00 (VJ: TEUR 289.993) sowie Forderungen aus Darlehen in Höhe von EUR 327.295.914,63 (VJ: TEUR 367.280), die mit EUR 69.794.674,11 (VJ: TEUR 42.300) wertberichtigt sind. Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen sowie in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung näher beschrieben.

Im Geschäftsjahr kam es bei Immobilienwerten der Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ AG zu einer Werterholung und daher hätte man Zuschreibungen zu wertberichtigten Forderungen in Höhe von EUR 21.548.070,65 vornehmen können. Diese Zuschreibungen hätten zu einer ertragsteuerlichen Belastung geführt und da steuerlich keine Zuschreibungspflicht vorliegt, wurde diese unterlassen.

Die sonstigen Forderungen enthielten im Vorjahr an die Vorstände der IMMOFINANZ AG gewährte Darlehen im Zuge des »Long Term Incentive Program« in Gesamthöhe von TEUR 3,097. Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden die Darlehen von den Vorständen in Höhe von EUR 3.168.764,35 (einschließlich Zinsen) getilgt.

Sonstige Wertpapiere und Anteile

Der Bestand betrifft 962 Stück Wandelanleihen 2014 mit einem Nominale von EUR 96.200.000,00 (VJ: TEUR 96.200) und 68 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 6.800.000,00 (VJ: TEUR 4.300). Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden 25 Stück Wandelanleihen 2017 mit einem Nominale von EUR 2.500.000,00 rückgekauft.

Guthaben bei Kreditinstituten

Dieser Posten betrifft im Wesentlichen Guthaben bei der UniCredit Bank Austria AG, Wien, der Raiffeisen Bank International AG, Wien, der Erste Group Bank AG, Wien, der Deutsche Bank Aktiengesellschaft, Frankfurt, sowie der Portigon AG, Düsseldorf.

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Passiva

Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt EUR 1.184.026.409,36 (VJ: TEUR 1.085,289) und stellt sich wie folgt dar:

	Stück 30. April 2012	Grundkapital EUR 30. April 2012	Stück 30. April 2011	Grundkapital EUR 30. April 2011
Namensaktien	0	0,00	6	6,23
Inhaberaktien	1.140.479.102	1.184.026.409,36	1.045.373.580	1.085.289.440,37
Summe	1.140.479.102	1.184.026.409,36	1.045.373.586	1.085.289.446,60

Das Eigenkapital zum 30. April 2012 stellt sich wie folgt dar:

Werte in EUR	30. April 2012	30. April 2011
Grundkapital	1.184.026.409,36	1.085.289.446,60
Kapitalrücklagen		
1) Gebundene	4.005.813.124,67	3.908.489.407,46
Gewinnrücklagen		
1) Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	302.859.656,91	156.859.656,91
2) Rücklage für eigene Anteile	145.755.598,51	145.755.598,51
Bilanzgewinn	175.076.208,76	119.087.975,50
Eigenkapital	5.813.530.998,21	5.415.482.084,98

Die IMMOFINANZ AG hält zum 30. April 2012 47.350.248 Stück eigene Aktien. Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zu diesem Zeitpunkt insgesamt 57.071.429 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden sechs Stück Inhaberaktien (im VJ: Namensaktien) gehalten. In der 18. ordentlichen Hauptversammlung am 28. September 2011 wurde die Satzung dahingehend geändert, dass das mit den Namensaktien verbundene Recht, jeweils ein Mitglied in den Aufsichtsrat der IMMOFINANZ AG zu entsenden, aufgehoben wurde und die Namensaktien in auf den Inhaber lautende Stückaktien umgewandelt wurden. Insgesamt halten Gesellschaften der IMMOFINANZ Group zum 30. April 2012 rund 9,16% (VJ: 9,99) des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

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

Ausübung von Wandlungsrechten, Erwerb und Ausgabe im Geschäftsjahr 2011/12

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde das Umtauschrecht für 1.870 Stück Wandelanleihen WA 2011 im Gesamtnominale von EUR 187,0 Mio. ausgeübt.

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde die WA 2011 in Höhe von EUR 4,9 Mio. getilgt. Bei der WA 2014 wurde die Put Option vonseiten der WA-Inhaber in Höhe von EUR 77,6 Mio. ausgeübt und die WA 2017 wurde in Höhe von EUR 2,5 Mio. zurückgekauft.

Für die WA 2018 wurden im Geschäftsjahr 2011/12 Umtauschrechte für insgesamt 576 Stück im Gesamtnominale von EUR 2.373,12 ausgeübt.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die Rücklagen im unternehmensrechtlichen Einzelabschluss der IMMOFINANZ AG beinhalten gebundene Kapitalrücklagen aus Kapitalerhöhungen gemäß § 229 Abs. 2 Z 1 UGB sowie der Verschmelzung der IMMOEAST AG mit der IMMOFINANZ AG und eine Rücklage für eigene Aktien gem. § 225 Abs. 5 UGB sowie eine freie Gewinnrücklage, die unter anderem für eigene Anteile, welche von der Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten werden, gebildet wurde. Die Veränderung der gebundenen Kapitalrücklagen beruht auf im Geschäftsjahr durchgeführte Wandlungen der WA 2011 und WA 2018.

Rückstellungen

Die Rückstellung für Abfertigungen (EUR 201.877,46) wurde versicherungsmathematisch mit einem Rechenzinssatz von 4,25% und einem Pensionseintrittsalter von 60 Jahren für Männer bzw. 55 Jahren für Frauen ermittelt.

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

Im Mai 2012 wurden jenen drei Vorstandsmitgliedern, die in der Sanierungsphase von 2008 bis 2011 tätig waren und noch immer dem Unternehmen angehören, Sanierungsprämien im Gesamtbetrag von EUR 3 Mio. zuerkannt. Die IMMOFINANZ Group wurde aus der existenzbedro-

henden Krise im Geschäftsjahr 2008/09 herausgeführt und das Eigenkapital und der NAV wurden erheblich gesteigert. Es wurden Dividendenzahlungen möglich. Die Sanierungsprämie wurde in den Rückstellungen berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Wandelanleihe 2007 – 2014

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Oktober 2009 wurde der Zweck der am 28. September 2006 beschlossenen Kapitalerhöhung auf die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten von Wandelanleihen erweitert, die aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. September 2007 ausgegeben wurden.

Rückkauf WA 2014 in den Geschäftsjahren 2010/11

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 wurde von der IMMOFINANZ AG die WA 2014 im Nominale von EUR 96,2 Mio. zurückgekauft. Diese zurückgekauften WA wurden bisher von der IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogen.

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

Vorzeitige Rückzahlung der WA 2014 im Geschäftsjahr 2011/12

Gemäß der Emissionsbedingungen war jeder Inhaber der WA 2014 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 19. Jänner 2012 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Insgesamt wurden WA 2014 im Gesamtnominale von EUR 77,6 Mio. zur Rückzahlung gekündigt und von der IMMOFINANZ AG getilgt. Zum 30. April 2012 ist die WA 2014 noch im Gesamtnominale von EUR 25,7 Mio. aushaftend.

Wandelanleihe 2007 – 2017

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

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

Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 2. Oktober 2009 hat Folgendes beschlossen: Die in der Hauptversammlung vom 27. September 2007 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung wird insoweit durchgeführt, als Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus Wandelanleihen bedient werden, die auf Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28. September 2006 ausgegeben wurden.

Rückkauf von WA 2017 in den Geschäftsjahren 2010/11 und 2011/12

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 wurde von der IMMOFINANZ AG die WA 2017 im Nominale von EUR 4,3 Mio. zurückgekauft. Diese zurückgekauften WA wurden bisher von der IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogen.

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

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde die WA 2017 in Höhe von EUR 2,5 Mio. zurückgekauft.

Wandelanleihe 2011–2018

Am 8. März 2011 wurden von der IMMOFINANZ AG 125.029.692 Stück Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 515,1 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 8. März 2018 emittiert (ISIN XS0592528870). Grundlage dieser Emission waren die Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. September 2007 zur Emission von Wandelanleihen und vom 28. September 2010 zur Ermächtigung des Vorstands, für die teilweise oder gänzliche Veräußerung eigener Aktien eine andere Art der Veräußerung als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen.

Die mit der WA 2018 verbundenen Wandlungsrechte bezogen auf anfänglich 125.029.692 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG waren zunächst mit insgesamt bis zu 20.608.015 Stück jungen Aktien aus bedingtem Kapital sowie mit bis zu 104.421.677 Stück eigenen Aktien der Gesellschaft unterlegt.

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

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

Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2011/12

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde das Umtauschrecht für 1.870 Stück Wandelanleihen WA 2011 im Gesamtnominale von EUR 187,0 Mio. ausgeübt.

Für die WA 2018 wurden im Geschäftsjahr 2011/12 Umtauschrechte für insgesamt 576 Stück im Gesamtnominale von EUR 2.373,12 ausgeübt.

Aufgrund dieser Wandlungen erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/12 durch die Ausgabe von 95.105.516 Bezugsaktien eine Erhöhung des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gemäß § 167 AktG um insgesamt EUR 98.736.962,76.

Ermächtigung zur Ausgabe einer neuen Wandelanleihe

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

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 387.573.210,34 (VJ: TEUR 498.548) sowie sonstige Verrechnungen. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen.

Haftungsverhältnisse

Es wurden von der IMMOFINANZ AG zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG dafür, Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 321.265.994,27 (VJ: TEUR 332.536).

Finanzinstrumente

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

Art	Kontraktpartner	Währung	Nominale	Laufzeit	Net Present Value 30. April 2012
ZIO Collar CAP	Raiffeisen Bank International AG	EUR	240.000.000,00	27. Okt. 2011–13. Mai 2013	-1.319.345,41
In den sonstigen Rückstellungen erfasst					1.319.345,41

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

Die Zins-CAPS wurden zur Besicherung des aushaftenden Betrags der Revolving Credit Facility abgeschlossen.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH (Betrieb der ehem. IMMOEAST AG) erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Managementdienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Wirtschaftsjahr 2011/12 wurde eine Erlösabgrenzung für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 49.976.249,83 gebildet, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Für das Wirtschaftsjahr 2010/11 betrug die zusätzliche Erlösabgrenzung EUR 13.773.562,18, die bereits im Vorjahr zu buchen gewesen wäre. Daraus ergeben sich keine materiellen Folgeauswirkungen.

Übrige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen neben den Auflösungen von sonstigen Rückstellungen in Höhe von EUR 145.028,55 (VJ: TEUR 262) Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen EUR 438.930,72 (VJ: TEUR 44.459) sowie Kursgewinne in Höhe von EUR 2.138.226,05 (VJ: TEUR 550).

Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr 2011/12 EUR 27.450.786,32 (VJ: TEUR 4.436). Mit 1. Mai 2011 hat die IMMOFINANZ AG einzelvertragliche Vereinbarungen mit den Mitarbeitern abgeschlossen, die nunmehr die IMMOFINANZ AG als Dienstgeber haben.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 29.591.254,21 (VJ: TEUR 19.429) vorgenommen.

Die weiteren wesentlichen Posten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten Verwaltungsgebühren in Höhe von EUR 5.057.968,93 (VJ: TEUR 6.541), Aufwendungen für Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von EUR 8.655.762,69 (VJ: TEUR 5.002), Aufwendungen für Schätzgutachten in Höhe von EUR 429.002,00 (VJ: TEUR 409), Buchführungskosten in Höhe von EUR 1.351.735,59 (VJ: TEUR 7) sowie Fahrt- und Reisespesen in Höhe von EUR 1.967.606,51 (VJ: TEUR 125).

Gemäß § 237 Z 14 letzter Satz UGB nimmt die Gesellschaft die Befreiung der Angaben zu Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Anspruch.

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im laufenden Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten für das Geschäftsjahr 2010/11 EUR 273.350,00 (VJ: TEUR 338) ausbezahlt.

Erträge aus Beteiligungen

In der Position Erträge aus Beteiligungen wird die Dividende 2011 der Tochtergesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 350.000.000,00 (VJ: TEUR 499.993) sowie die Dividende 2010 der EHL Immobilien GmbH in Höhe von EUR 503.300,00 (VJ: TEUR 0) gezeigt.

Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen die Zinserträge aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 7.056.149,23 (VJ: TEUR 12.189) sowie Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 14.476.669,57 (VJ: TEUR 4.355).

Erträge aus der Zuschreibung von Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden Zuschreibungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 3.635.325,00 (VJ: Aufwendungen aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 37.658) vorgenommen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 8.416.311,95 (VJ: TEUR 16.572), Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 9.188.418,23 (VJ: TEUR 1.355) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen in Höhe von EUR 36.778.979,31 (VJ: TEUR 39.445) enthalten. Weiters wird aufgrund des am 6. April 2009 geschlossenen Garantierauftragsvertrags eine Avalprovision gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 1.971.308,49 (VJ: TEUR 6.243) in diesem Posten gezeigt.

Steuern vom Einkommen

Der Posten Steuern vom Einkommen setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in EUR	2011/12	2010/11
Körperschaftsteuer	-402.500,00	-410.697,00
Körperschaftsteuer Gutschrift Vorjahre	0,00	3.500,00
Auflösung Körperschaftsteuer Rückstellung	0,00	6.132,00
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	-13.343.051,74	-21.073,05
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	18.043.055,04	23.323,96
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	1.079.236,86	6.112,82
Summe	5.376.740,16	-392.701,27

Im Steuerertrag des laufenden Geschäftsjahres sind aperiodische Effekte in Höhe von EUR 12.263.814,88 enthalten, die aus den nunmehr vorliegenden Körperschaftsteuerbescheiden der Gruppenmitglieder der Jahre 2008 bis 2010 resultieren. Daraus ergeben sich keine materiellen Folgeauswirkungen.

Vom Bilanzierungswahlrecht, gemäß § 198 Abs. 10 UGB aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen zwischen dem unternehmensrechtlichen und dem steuerrechtlichen Ergebnis anzusetzen, wurde im Geschäftsjahr 2011/12 nicht Gebrauch gemacht.

Das Ausmaß aktiver latenter Steuern zum 30. April 2012 beträgt TEUR 2.149 (VJ: TEUR 3.123).

5. Sonstige Angaben

Angaben zu den Größenmerkmalen gem. § 221 UGB

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

Angaben zur Gruppenbesteuerung gem. § 9 KStG

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

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

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

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

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

Risikobericht

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

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

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilispezifische Risiken.

Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

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

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

Ausfall-/Kreditrisiko

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

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. Darin sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Asset Management laufend überprüft.

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

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

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

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

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

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Rechtliche Risiken

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

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

Marktrisiko und immobilisenspezifische Risiken

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

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

Immobilien-spezifische Risiken beziehen sich vor allem auf den Immobilienstandort, auf die Architektur und den qualitativen Zustand des Gebäudes sowie auf die unmittelbare Wettbewerbssituation.

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

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

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

Durch diese sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken sehr gut ausgeglichen werden. Da die IMMOFINANZ Group im Allgemeinen qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen besitzt, besteht besonderer Schutz gegenüber den oben genannten Risiken. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der IMMOFINANZ Group vorgesehen. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der IMMOFINANZ Group nicht entsprechen, werden nicht angekauft. Nach dem Ankauf von Immobilien werden regelmäßig kaufmännische und technische Berichte verfasst. Die Ergebnisse werden dem Gesamtvorstand zur Kenntnis gebracht.

Die interne Investitionsrichtlinie der IMMOFINANZ Group regelt die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobilien-spezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Gesamtvorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

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

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

Zum Geschäftsmodell der IMMOFINANZ Group gehört es, Immobilien und Immobilienentwicklungsprojekte zu attraktiven Konditionen zu erwerben und Immobilien ertragreich zu verkaufen. Diesem Transaktionsrisiko wird vor allem mit der Diversifikation des Immobilienport-

folios Rechnung getragen. Durch das breit aufgestellte Portfolio in acht Kernländern und vier Assetklassen wurden kontinuierlich Verkäufe über dem Fair Value getätigt. Mittels eines permanenten Screenings der Märkte und der weitreichenden Geschäftsbeziehungen sowie aufgrund der tiefen Marktkenntnis der Gruppe ist es möglich, Investitionsmöglichkeiten frühzeitig zu erkennen und als Chance für neue Entwicklungsprojekte zu nutzen.

Konzentrationsrisiko

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

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund der Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten unter anderem vor, dass die aufgrund des öffentlichen Angebots erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und für den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 »Sammelklagen« österreichischer Prägung, in denen zwischen elf und 910 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG geltend machen. Diese Verfahren befinden sich größtenteils noch im Anfangsstadium. Die Kosten aufseiten der Kläger tragen überwiegend der Prozessfinanzierer AdvoFin sowie Rechtsschutzversicherungen.

Bis Ende Mai 2012 wurden 807 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA mit einem Streitwert von insgesamt EUR 267,7 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder einen Prozessfinanzierer. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich im Anfangsstadium. In 22 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In 16 Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. Teilweise wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das Oberlandesgericht Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. In zwölf Verfahren haben die Kläger ihre Klage wieder zurückgezogen. Insgesamt wurden bisher 30 Verfahren beendet.

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	399	26,9
IMBEA	76	8,0
IFAG und IMBEA	380	231,8

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

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

Bis Ende Mai 2012 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 325 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 205 Verfahren den Streit. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 32 Verfahren gegen die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, teilweise obsiegt sie. Weder die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	325	33,8
AWD	205	12,9
Gesamt	530	46,6

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

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

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen, in diesem Strafverfahren ist im Laufe des Jahres 2012 mit dem Beginn des Hauptverfahrens zu rechnen.

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitglieds treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Das Verfahren wurde im Juni 2012 bis zur rechtskräftigen Beendigung des BUWOG-Strafverfahrens unterbrochen. Dieser Beschluss ist allerdings noch nicht rechtskräftig.

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

Angaben zu Beteiligungsgesellschaften

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

Gesellschaft	Stichtag	Kapitalanteil	Eigenkapital zum Stichtag in EUR	Jahresüberschuss in EUR
IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, Wien	30. April 2011	100%	4.846.385.898,78	68.337.046,15
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	30. April 2011	100%	266.061.346,62	20.125.376,58
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dez. 2011	49%	1.708.664,08	810.080,55

Anteilsbasierte Vergütungen

Der im September 2008 mit dem Vorstandsmitglied Mag. Riedl abgeschlossene Dienstvertrag sah die Gewährung von jeweils 200.000 Aktienoptionen mit Barausgleich vor. Der Dienstvertrag mit Mag. Riedl wurde im Juni 2011 erneuert und enthält keine anteilsbasierte Vergütung mehr.

Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer

	Stand 30. April 2012	Stand 30. April 2011
Angestellte	241	4
Arbeiter	0	0
Gesamt	241	4

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen

	2011/12 in EUR	2010/11 in TEUR
Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres	2.199.867,21	1.916
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	8.510.229,86	9.388

Angaben über Organe

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

Vorstand

Dr. Eduard Zehetner (Vorsitzender)

Mag. Daniel Riedl FRICS

Mag. Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS

Mag. Birgit Noggler (seit 1. Oktober 2011)

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2011/12 Bezüge in Höhe von EUR 3.831.685,56 erhalten. Es wurde keine Abfertigungsrückstellung gebildet, da die Dienstverhältnisse in die Regelung der Mitarbeitervorsorgekasse fallen.

Aufsichtsrat

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

Dr. Michael Knap – Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Guido Schmidt-Chiari

Mag. Vitus Eckert

Dr. Rudolf Fries

Nick J. M. van Ommen, MBA

Mag. Klaus Hübner

Mag. Christian Böhm

Prokuristen

Mag. Birgit Noggler (vom 20. August 2009 bis 30. September 2011)

Wolfgang Idl

Mag. Josef Mayer

Mag. Robert Operschall (seit 30. April 2011 bis 14. Juni 2012)

Martina Wimmer

Wien, 1. August 2012

Der Vorstand



Dr. Eduard Zehetner

Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS

Mitglied des Vorstands



Mag. Birgit Noggler

Finanzvorstand



Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS

Mitglied des Vorstands

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Werte in EUR	Anschaffungs- oder Herstellungskosten				Stand 30. April 2012
	Stand 1. Mai 2011	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Wortmarken Konzern	30.399,05	0,00	0,00	0,00	30.399,05
2. Software	267.654,41	144.977,32	0,00	0,00	412.631,73
Immaterielle Vermögensgegenstände	298.053,46	144.977,32	0,00	0,00	443.030,78
1. Bauten auf fremden Grund	1.427.526,15	10.384,21	41.739,67	0,00	1.396.170,69
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.577,08	415.650,29	110.506,56	0,00	1.017.720,81
Sachanlagen	2.140.103,23	426.034,50	152.246,23	0,00	2.413.891,50
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.522.158.118,58	500.000.000,00	0,00	0,00	7.022.158.118,58
2. Beteiligungen	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	7.373.235,83	755.797,48	0,00	0,00	8.129.033,31
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	6.322.536,57	755.797,48	0,00	0,00	7.078.334,05
4. Eigene Anteile	145.755.598,51	0,00	0,00	0,00	145.755.598,51
Finanzanlagen	6.676.136.952,92	500.755.797,48	0,00	0,00	7.176.892.750,40
Summe Anlagevermögen	6.678.575.109,61	501.326.809,30	152.246,23	0,00	7.179.749.672,68

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011/12

A. Allgemeines

Die IMMOFINANZ AG (in der Folge IMMOFINANZ) ist ein international tätiger Immobilieninvestor und -entwickler mit Hauptsitz in Wien. Das Unternehmen fungiert als Dachgesellschaft der IMMOFINANZ Group und notiert im ATX (ISIN AT 0000809058) der Wiener Börse. Zum Stichtag 30. April 2012 waren 1.140.479.102 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 2,66 am Ende des Geschäftsjahres 2011/12 rund EUR 3,0 Mrd. Zum 30. April 2012 wurden 5,6% der IMMOFINANZ-Aktien von der FRIES Familien-Privatstiftung und der Dr. Rudolf FRIES Familien-Privatstiftung sowie von den Ehegatten Rudolf und Anna Fries gehalten. Die restlichen 94,4% der Aktien befanden sich im Streubesitz von privaten und institutionellen Anlegern.

B. Tätigkeit

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

Werte in EUR	Abschreibung	Buchwert		Abschreibung	Zuschreibungen
	Kumuliert	30. April 2012	30. April 2011	Laufendes Jahr	Laufendes Jahr
1. Wortmarken Konzern	18.807,43	11.591,62	13.691,32	2.099,70	0,00
2. Software	275.153,38	137.478,35	56.979,44	64.478,41	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	293.960,81	149.069,97	70.670,76	66.578,11	0,00
1. Bauten auf fremden Grund	150.678,26	1.245.492,43	1.415.630,10	141.217,02	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	287.232,34	730.488,47	631.544,78	316.706,60	0,00
Sachanlagen	437.910,60	1.975.980,90	2.047.174,88	457.923,62	0,00
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	367.202.331,62	6.654.955.786,96	6.151.320.461,96	0,00	3.635.325,00
2. Beteiligungen	0,00	850.000,00	850.000,00	0,00	0,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	8.129.033,31	7.373.235,83	0,00	0,00
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	7.078.334,05	6.322.536,57	0,00	0,00
4. Eigene Anteile	0,00	145.755.598,51	145.755.598,51	0,00	0,00
Finanzanlagen	367.202.331,62	6.809.690.418,78	6.305.299.296,30	0,00	3.635.325,00
Summe Anlagevermögen	367.934.203,03	6.811.815.469,65	6.307.417.141,94	524.501,73	3.635.325,00

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

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

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

C. Geschäftsverlauf

Allgemeines

Im Geschäftsjahr 2011/12 waren die Wandlung der Wandelanleihe 2011 und (Teil-)Tilgung der Wandelanleihe 2014 das zentrale Thema der IMMOFINANZ AG. Es fanden die Vorbereitungsarbeiten zur Anleihe, die im Juli 2012 ausgegeben wurde, statt. Weiters wurden die einzelvertraglichen Vereinbarungen mit den Mitarbeitern abgeschlossen, die seit dem Beginn des Geschäftsjahres 2011/12 in der IMMOFINANZ angestellt sind.

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Wertpapieren des Umlaufvermögens. Die Bilanzsumme beträgt EUR 7.650.218.252,38. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 534.535.837,03 erhöht. Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Zuführung eines Großmutterzuschusses an eine Tochtergesellschaft zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt 75,99% (VJ: 76,11%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2011/12 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 306.715.524,46 (2010/11: Jahresüberschuss TEUR 421.703). Dies ist im Wesentlichen auf die Ausschüttung der Konzerngesellschaft IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestands gegenüber dem Vorjahr beträgt TEUR -22.401 (VJ: TEUR 9.435). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 159.524 (VJ: TEUR 220.147) und beruht im Wesentlichen auf Dividendenzahlungen von verbundenen Unternehmen. Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -1.288 (VJ: TEUR -20.684). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -180.638 (VJ: TEUR -190.027).

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Die IMMOFINANZ hat im Berichtsjahr die Anzahl der direkt oder indirekt gehaltenen Bestandsimmobilien von 1.672 auf 1.618 gesenkt. Damit einhergehend ändert sich die Gesamtnutzfläche der Bestandsimmobilien von 6,615 Mio. m² auf 6,695 Mio. m² geringfügig.

Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	Werte in EUR
Jahresüberschuss	306.715.524,46
Abschreibungen auf Anlagevermögen	524.501,73
Zuschreibungen zum Anlagevermögen	-3.635.325,00
Veränderung Rückstellungen	10.626.337,33
Veränderung Forderungen	-49.444.724,40
Veränderung Verbindlichkeiten	-104.972.726,54
Veränderung Rechnungsabgrenzung	-289.303,30
Operativer Cashflow	159.524.284,28

Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit	Werte in EUR
Auszahlungen aus Zugang Anlagevermögen	-571.011,82
Auszahlungen aus Zugang Finanzanlagevermögen	-755.797,48
Einzahlungen aus Abgang Anlagevermögen	39.304,86
Summe	-1.287.504,44
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit	Werte in EUR
Veränderung Kreditinstitute und Anleihen	-73.106.007,02
Rückkauf Wandelanleihen	-2.804.334,29
Zahlung Dividende	-104.727.291,20
Summe	-180.637.632,51
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-22.400.852,67
Veränderung Finanzmittelbestand	
Stand am Anfang der Periode	23.272.563,69
Stand am Ende der Periode	871.711,02
Summe	-22.400.852,67

D. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Mit Wirksamkeit vom 4. Mai 2012 begibt die IMMOFINANZ AG ein gesponsertes Level 1 American Depositary Receipt (ADR) Programm. American Depositary Receipts sind auf US-Dollar lautende Wertpapiere, die es US-amerikanischen Investoren ermöglichen, die an der Wiener Börse notierenden Stammaktien der IMMOFINANZ AG am US Markt indirekt zu kaufen. Depotbank für das ADR Programm der IMMOFINANZ AG ist die Deutsche Bank Trust Company Americas.

Die im Mai angekündigte Unternehmensanleihe der IMMOFINANZ AG brachte folgende Konditionen: Das Volumen wurde mit EUR 100 Mio. fixiert; der Zinssatz liegt bei 5,25%. Die Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren und eine Stückelung von EUR 1.000. Angeboten wurde sie von 18. bis 22. Juni 2012 in Österreich, Deutschland und Luxemburg. Als Joint Lead Manager sind BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse AG, Raiffeisen Bank International AG und UniCredit Bank Austria AG mandatiert worden.

Die BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, eine Tochter der IMMOFINANZ AG, erwirbt im Rahmen einer übertragenden Sanierung das operative Geschäft der Berliner CMI AG sowie deren Berliner Projekte und tritt damit in den Berliner Wohnungsbaumarkt ein.

E. Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 30. April 2012 EUR 1.184.026.409,35 (30. April 2011: EUR 1.085.289.446,59). Dieses Grundkapital ist in 1.140.479.102 (2010/11: 1.045.373.586) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je (gerundet) EUR 1,04 unterteilt.

Die Verteilung der Aktien hat sich folgendermaßen entwickelt:

	30. April 2012		30. April 2011	
	Stück	Grundkapital in EUR	Stück	Grundkapital in EUR
Namensaktien	0	0,00	6	6,23
Inhaberaktien	1.140.479.102	1.184.026.409,35	1.045.373.580	1.085.289.440,36
Summe	1.140.479.102	1.184.026.409,35	1.045.373.586	1.085.289.446,59

Mit Beschluss der 18. ordentlichen Hauptversammlung am 28. September 2011 wurde das mit den bisherigen auf Namen lautenden Aktien mit den Nummern 1 bis 6 jeweils verbundene Entsendungsrecht für ein Aufsichtsratsmitglied aufgehoben und die Umstellung dieser Namensaktien in Inhaberaktien beschlossen. Die entsprechenden Satzungsänderungen wurden mit Eintragung im Firmenbuch am 17. Februar 2012 wirksam. Somit lauten nunmehr sämtliche Aktien der Gesellschaft auf Inhaber und berechtigen gemäß den anwendbaren gesetzlichen Regelungen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts bzw. zur Ausübung der sonstigen Aktionärsrechte. Dabei gewährt jede Aktie eine Stimme.

Dem Vorstand sind keine Vereinbarungen zwischen den Aktionären bekannt, die eine Beschränkung der Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten im Sinne von § 243a (1) Z 4 UGB.

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

Die Entwicklung der Aktienanzahl hat sich im Geschäftsjahr 2011/12 wie folgt dargestellt:

	Stück Aktien	Differenz	Sachverhalt
30. April 2011	1.045.373.586		
Mai 2011	1.063.073.586	17.700.000	Wandlung der WA 2011
Juni 2011	1.063.573.586	500.000	Wandlung der WA 2011
Juli 2011	1.063.873.586	300.000	Wandlung der WA 2011
August 2011	1.064.023.586	150.000	Wandlung der WA 2011
September 2011	1.094.623.586	30.600.000	Wandlung der WA 2011
Oktober 2011	1.140.478.501	45.854.915	Wandlung der WA 2011
November 2011	1.140.478.770	269	Wandlung der WA 2018
Jänner 2012	1.140.479.102	332	Wandlung der WA 2018
30. April 2012	1.140.479.102		

Wandelanleihen

Wandelanleihe 2007 – 2014

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Oktober 2009 wurde der Zweck der am 28. September 2006 beschlossenen Kapitalerhöhung auf die Bedienung von Umtausch- und/oder Bezugsrechten von Wandelanleihen erweitert, die aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 27. September 2007 ausgegeben wurden.

Rückkauf WA 2014 in den Geschäftsjahren 2010/11

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 wurde von der IMMOFINANZ AG die WA 2014 im Nominale von EUR 96,2 Mio. zurückgekauft. Diese zurückgekauften WA wurden bisher von der IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogen.

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

Vorzeitige Rückzahlung der WA 2014 im Geschäftsjahr 2011/12

Gemäß der Emissionsbedingungen war jeder Inhaber der WA 2014 berechtigt, die Schuldverschreibung zum 19. Jänner 2012 zur vorzeitigen Rückzahlung zu kündigen. Insgesamt wurden WA 2014 im Gesamtnominale von EUR 77,6 Mio. zur Rückzahlung gekündigt und von der IMMOFINANZ AG getilgt. Zum 30. April 2012 ist die WA 2014 noch im Gesamtnominale von EUR 25,7 Mio. aushaftend.

Wandelanleihe 2007 – 2017

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

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

Die Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 2. Oktober 2009 hat Folgendes beschlossen: Die in der Hauptversammlung vom 27. September 2007 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung wird insoweit durchgeführt, als Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus Wandelanleihen bedient werden, die auf Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28. September 2006 ausgegeben wurden.

Rückkauf von WA 2017 in den Geschäftsjahren 2010/11 und 2011/12

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2010/11 wurde von der IMMOFINANZ AG die WA 2017 im Nominale von EUR 4,3 Mio. zurückgekauft. Diese zurückgekauften WA wurden bisher von der IMMOFINANZ AG noch nicht eingezogen.

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

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde die WA 2017 in Höhe von EUR 2,5 Mio. zurückgekauft.

Wandelanleihe 2011–2018

Am 8. März 2011 wurden von der IMMOFINANZ AG 125.029.692 Stück Wandelanleihen im Gesamtnominale von EUR 515,1 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 8. März 2018 emittiert (ISIN XS0592528870). Grundlage dieser Emission waren die Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 27. September 2007 zur Emission von Wandelanleihen und vom 28. September 2010 zur Ermächtigung des Vorstands, für die teilweise oder gänzliche Veräußerung eigener Aktien eine andere Art der Veräußerung als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen.

Die mit der WA 2018 verbundenen Wandlungsrechte bezogen auf anfänglich 125.029.692 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG waren zunächst mit insgesamt bis zu 20.608.015 Stück jungen Aktien aus bedingtem Kapital sowie mit bis zu 104.421.677 Stück eigenen Aktien der Gesellschaft unterlegt.

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

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

Ausübung von Wandlungsrechten und Ausgabe von Bezugsaktien im Geschäftsjahr 2011/12

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurde das Umtauschrecht für 1.870 Stück Wandelanleihen WA 2011 im Gesamtnominale von EUR 187,0 Mio. ausgeübt.

Für die WA 2018 wurden im Geschäftsjahr 2011/12 Umtauschrechte für insgesamt 576 Stück im Gesamtnominale von EUR 2.373,12 ausgeübt.

Aufgrund dieser Wandlungen erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/12 durch die Ausgabe von 95.105.516 Bezugsaktien eine Erhöhung des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG gemäß § 167 AktG um insgesamt EUR 98.736.962,76.

Ermächtigung zur Ausgabe einer neuen Wandelanleihe

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

Eigene Aktien

Aktienwerb aufgrund der Vereinbarungen zum »IBAG Bond« und Aviso Zeta

Zum 30. April 2012 hält IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, 57.071.429 Stück Aktien der Gesellschaft. Das entspricht einem anteiligen Betrag am Grundkapital der Gesellschaft vom 30. April 2012 von EUR 59.250.607,08 bzw. rund 5%.

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

Im Detail erfolgte der Erwerb durch IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH wie folgt: Die 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien wurden von vier Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe gehalten. Die Übertragung dieser aktienhaltenden Gesellschaften (zusammen mit den übrigen Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe) aus dem Eigentum der Constantia Packaging B.V. auf IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung

AG erfolgte als Bestandteil der Leistungen der Constantia Packaging B.V. auf Grundlage der Vereinbarungen zum » IBAG Bond « (EUR 512 Mio.). Damit die Aktien direkt von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gehalten werden können, wurden anlässlich des Closings die 55.005.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien durch IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH von den vier aktienhaltenden Gesellschaften der CPB Enterprise Gruppe zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 23. August 2010 von EUR 2,75 pro IMMOFINANZ-Aktie gekauft. Der Kaufpreis wurde durch Verrechnung mit Finanzierungsforderungen der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH gegen die aktienhaltenden Gesellschaften, die nunmehr Konzerngesellschaften der IMMOFINANZ AG sind, getilgt; ausgenommen hinsichtlich des Kaufpreises für 465.409 Stück IMMOFINANZ-Aktien von einer Gesellschaft ohne Finanzierungsverbindlichkeit gegenüber IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH.

Weiters wurden von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH 2.066.020 Stück IMMOFINANZ-Aktien von Aviso Zeta AG (vormals Aviso Zeta Bank AG) am 29. September 2010 zum Tagesschlusskurs der IMMOFINANZ-Aktie vom 29. September 2010 in Höhe von EUR 2,708 pro Aktie gekauft. Der Erwerb erfolgte auf Basis des Erlaubnistatbestands » Schadensabwehr « gemäß § 65 Abs. 1 Z 1 AktG, um der Aviso Zeta AG die Beendigung der Bankgeschäftstätigkeit ohne » Notverkauf « dieser IMMOFINANZ-Aktien zu ermöglichen und damit die Closing-Bedingung für den Aktienkaufvertrag vom 19. Mai 2010 über sämtliche Aktien der Aviso Zeta AG herbeizuführen.

Sechs Stück auf Inhaber lautende Aktien (ehemalige Namensaktien mit den Nummern eins bis sechs) der IMMOFINANZ AG wurden von Aviso Zeta AG gehalten. Aufgrund des Erwerbs sämtlicher Aktien der Aviso Zeta durch die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH im Dezember 2010 erfolgte mittelbar ein Erwerb dieser Aktien, wiederum auf Basis des Erlaubnistatbestands » Schadensabwehr « (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG).

Aktienrückkaufprogramm 2010–2011

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

Aufgrund der von der Hauptversammlung der Gesellschaft am 28. September 2010 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG eigene Aktien im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben, hat IMMOFINANZ AG zwischen 12. November 2010 und 18. März 2011 ein Aktienrückkaufprogramm durchgeführt. Zweck des Rückerwerbs war der Einsatz der eigenen Aktien für Kapitalmarktinstrumente zur Refinanzierung der WA 2017 und WA 2014. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden von IMMOFINANZ AG insgesamt 47.350.248 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 145.755.598,48 erworben. Der anteilige Betrag am Grundkapital der Gesellschaft beträgt für diese Aktien EUR 49.158.238,87, das entspricht 4,15% des Grundkapitals der Gesellschaft zum 30. April 2012.

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

Datum Erwerb	Aktienanzahl	Besitzgesellschaft	Sachverhalt und Erlaubnistatbestand	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. Apr. 2012 in EUR	Anteiliger Betrag am Grundkapital 30. Apr. 2012 in %
Aug. 2010	55.005.409	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Closing der Vereinbarungen mit Constantia Packaging B.V. zum » IBAG Bond « (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	57.105.699,52	4,82
Sep. 2010	2.066.020	IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH	Abwicklung Bankgeschäft Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	2.144.907,56	0,18
Dez. 2010	6	Aviso Zeta AG	Erwerb der Aviso Zeta (§ 65 Abs. 1 Z 1 AktG)	6,23	0,00
Nov. 2010–März 2011	47.350.248	IMMOFINANZ AG	Aktienrückkaufprogramm 2010–2011 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	49.158.238,87	4,15
Gesamt	104.421.683			108.408.852,18	9,16

Im Geschäftsjahr 2011/12 erfolgten weder Veräußerungen noch Erwerbe eigener Aktien. Insgesamt hält IMMOFINANZ AG gemeinsam mit Tochtergesellschaften somit 104.421.683 Stück eigene Aktien zum Stichtag 30. April 2012, das entspricht 9,16% des Grundkapitals zum 30. April 2012.

Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien

Mit Beschluss der 18. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2011 wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 18 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft auch wiederholt sowohl über die Börse als auch außerbörslich unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts der Aktionäre zu erwerben.

Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien

Mit Beschluss der 18. ordentlichen Hauptversammlung der IMMOFINANZ AG vom 28. September 2011 wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1b AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu jedem gesetzlich zulässigen Zweck zu veräußern oder zu verwenden und hierbei auch das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre auszuschließen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Kontrollwechselbestimmungen (>> Change of Control <<)

Wandelanleihen

Die Emissionsbedingungen der WA 2014, WA 2017 sowie WA 2018 berechtigen jeden Inhaber dieser Schuldverschreibungen im Fall eines Kontrollwechsels alle oder einzelne seiner Schuldverschreibungen, die noch nicht gewandelt oder zurückgezahlt wurden, zu kündigen. In diesem Fall hat die IMMOFINANZ AG die betreffenden Schuldverschreibungen zum Nennbetrag zuzüglich bis zu diesem Stichtag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der WA 2014, WA 2017 sowie WA 2018 enthalten.

Syndicated Loan

Ein Syndikat österreichischer und internationaler Banken hat der IMMOFINANZ Finance B.V. 2006 die Revolving Credit Facility (>> Syndicated Loan <<) gewährt. Die Kreditgeber sind im Fall eines Kontrollwechsels berechtigt, die aushaftenden Beträge fällig zu stellen. Die IMMOFINANZ AG hat für die Verbindlichkeiten aus dieser Fazilität eine Garantie gegenüber den Kreditgebern übernommen. Das aushaftende Nominale beträgt per 30. April 2012 EUR 240,0 Mio.

Unternehmensanleihe 2017

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

Vorstand und Aufsichtsrat

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

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

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechende Vereinbarung.

Änderungen der Satzung der Gesellschaft, Organbestellungen und –abberufungen

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

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

Bedeutende Beteiligungen

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

Die IMMOFINANZ AG hält zum 30. April 2012 47.350.248 Stück eigene Aktien. Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, eine 100%-Tochtergesellschaft der IMMOFINANZ AG, hält zu diesem Zeitpunkt insgesamt 57.071.429 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG. Von der Aviso Zeta AG, einer 100%-Tochtergesellschaft der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, werden sechs Stück Aktien der IMMOFINANZ AG gehalten. Insgesamt hält IMMOFINANZ AG gemeinsam mit Tochtergesellschaften zum 30. April 2012 rund 9,16% des Grundkapitals der IMMOFINANZ AG als eigene Aktien.

F. Forschung und Entwicklung

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

G. Zweigniederlassungen

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

H. Finanzinstrumente und Risikoberichterstattung

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

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

schaftsprüfer beurteilen Funktion und Effizienz des IKS jährlich, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist.

Die bedeutendsten Risikofaktoren sind finanzielle sowie markt- und immobilisenspezifische Risiken.

Die wesentlichen finanziellen Risikofaktoren ergeben sich aus Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

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

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

Ausfall- /Kreditrisiko

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

Das Hauptsteuerungsinstrument in diesem Bereich ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. Die IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aufgrund dieser Kooperationen ist die IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung wird diesem Risiko begegnet. Darin sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden Tätigkeiten und Zielerreichung vom Asset Management laufend überprüft.

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

Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

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

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

Die Generierung von Liquidität aus dem operativen Geschäft stellt einen zentralen Bestandteil der Strategie der IMMOFINANZ Group dar. Prozesse zur Evaluierung von weiteren operativen Kostensenkungs- bzw. Optimierungsmöglichkeiten werden kontinuierlich ausgebaut und

weiterentwickelt. Interne Beschaffungsrichtlinien in den operativen Bereichen, vor allem im Bereich der Immobiliendienstleistungen, Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmaßnahmen dar.

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

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

Zinsänderungsrisiko

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

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Rechtliche Risiken

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

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

Marktrisiko und immobiliespezifische Risiken

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

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

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

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

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

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

Durch diese sektorale bzw. regionale Diversifikation des Immobilienportfolios können Marktzyklen und -schwankungen sowie Konzentrationsrisiken sehr gut ausgeglichen werden. Da die IMMOFINANZ Group im Allgemeinen qualitativ hochwertige Immobilien in guten Lagen besitzt, besteht besonderer Schutz gegenüber den oben genannten Risiken. Um frühzeitig auf Veränderungen in den Märkten reagieren zu können, werden regelmäßig fundierte Marktstudien erstellt und in Verbindung mit Berichten anerkannter Immobilienexperten analysiert. Sämtliche Marktänderungen werden bei der Analyse des Immobilienportfolios berücksichtigt und beeinflussen maßgeblich Investitions-, Verkaufs- und Projektplanungen und somit mittelfristig die Unternehmensplanung. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb neuer Immobilien erkennen und sämtliche Risiken in Zusammenhang mit rechtlichen, steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen und sozialen Fragen bewerten zu können, ist eine umfassende Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung unabhängiger Experten unabdingbar und im Akquisitionsprozess der IMMOFINANZ Group vorgesehen. Immobilien, die den hohen Qualitätsanforderungen der IMMOFINANZ Group nicht entsprechen, werden nicht angekauft. Nach dem Ankauf von Immobilien werden regelmäßig kaufmännische und technische Berichte verfasst. Die Ergebnisse werden dem Gesamtvorstand zur Kenntnis gebracht.

Die interne Investitionsrichtlinie der IMMOFINANZ Group regelt die Rahmenbedingungen und Freigabegrenzen der zu tätigen Investitionen (Immobilienankäufe, Immobilienentwicklungsprojekte und laufende Investitionsmaßnahmen). Dadurch können wesentliche strategische und immobiliespezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, die die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Gesamtvorstand regelt. Darüber hinaus ist in bestimmten Fällen die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

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

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

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

Konzentrationsrisiko

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

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

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

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG und IMMOEAST AG (nunmehr IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH, kurz: IMBEA) ein. Teilweise handelt es sich bei den Klägern um Aktionäre der IMMOFINANZ AG, teilweise um Aktionäre der ehemaligen IMMOEAST AG, die Ansprüche gegen IMMOFINANZ AG geltend machen oder gegen IMBEA als Rechtsnachfolgerin der IMMOEAST AG. In sämtlichen Verfahren machen die Kläger Schadenersatzansprüche aufgrund der Prospekthaftung oder anderen angeblich mangelhaften Kapitalmarktinformationen geltend. Inhaltlich besteht die Argumentation der Kläger im Wesentlichen darin, dass die Prospekte der IMMOFINANZ AG oder der IMMOEAST AG mangelhaft gewesen seien. Daneben stützen zahlreiche Kläger ihre Ansprüche noch auf weitere Rechtsgrundlagen, etwa dass gegen Ad-hoc-Meldepflichten verstoßen worden wäre. Die Kläger brachten unter anderem vor, dass die aufgrund des öffentlichen Angebots erhaltenen Mittel nicht für Akquisitionen oder Entwicklung neuer Immobilienprojekte, sondern für die Finanzierung der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG und für den Erwerb von Aktien der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG verwendet worden seien. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA bestreiten diese Ansprüche. Besonders hervorzuheben sind 19 »Sammelklagen« österreichischer Prägung, in denen zwischen elf und 910 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG geltend machen. Diese Verfahren befinden sich größtenteils noch im Anfangsstadium. Die Kosten aufseiten der Kläger tragen überwiegend der Prozessfinanzierer AdvoFin sowie Rechtsschutzversicherungen.

Bis Ende Mai 2012 wurden 807 Klagen gegen die IMMOFINANZ AG (wobei teilweise auch IMBEA geklagt wurde) und 78 Klagen nur gegen die IMMOEAST AG/IMBEA mit einem Streitwert von insgesamt EUR 267,7 Mio. eingebracht. Ein Großteil der Kläger hat Deckung durch eine Rechtsschutzversicherung oder einen Prozessfinanzierer. Der Stand der anhängigen Verfahren ist unterschiedlich. Der Großteil befindet sich im Anfangsstadium. In 22 Verfahren erging ein erstinstanzliches Urteil bzw. ein Endbeschluss jeweils – aus unterschiedlichen Gründen – zugunsten der IMMOFINANZ AG bzw. IMMOEAST AG/IMBEA. In 16 Verfahren wird in den nächsten Monaten ein Urteil erwartet. Teilweise

wurden die erstinstanzlichen Entscheidungen durch das Oberlandesgericht Wien bzw. den Obersten Gerichtshof aufgehoben und zur neuerlichen Verhandlung an die erstinstanzlichen Gerichte zurückverwiesen. In zwölf Verfahren haben die Kläger ihre Klage wieder zurückgezogen. Insgesamt wurden bisher 30 Verfahren beendet.

Anhängige Verfahren: IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
IFAG	399	26,9
IMBEA	76	8,0
IFAG und IMBEA	380	231,8

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

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

Bis Ende Mai 2012 verkündete die Aviso Zeta AG der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 325 Verfahren den Streit, im Großteil der Verfahren beiden. Weiters verkündete die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH der IMMOFINANZ AG und/oder IMBEA in 205 Verfahren den Streit. Die IMMOFINANZ AG und IMBEA traten den meisten dieser Verfahren bei.

In 32 Verfahren gegen die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH und die Aviso Zeta AG liegen nach dem derzeitigen Wissen der IMMOFINANZ AG bereits Urteile vor. Die jeweils beklagten Parteien unterlagen teilweise, teilweise obsiegt sie. Weder die AWD Gesellschaft für Wirtschaftsberatung GmbH noch die Aviso Zeta AG haben bis dato Regressansprüche gegen die IMMOFINANZ AG oder IMBEA geltend gemacht.

Streitverkündungen an IFAG/IMBEA	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR
Aviso Zeta	325	33,8
AWD	205	12,9
Gesamt	530	46,6

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

Die IMMOFINANZ AG wurde gemäß Verschmelzungsvertrag vom 21. Jänner 2010 als übernehmende Gesellschaft mit der IMMOEAST AG als übertragende Gesellschaft verschmolzen. Den ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurden im Zuge der Verschmelzung gemäß dem vereinbarten Umtauschverhältnis von drei Aktien der IMMOFINANZ AG für zwei IMMOEAST-Aktien insgesamt 567.363.702 Aktien der IMMOFINANZ AG gewährt. Sowohl von Aktionären der IMMOFINANZ AG als auch von ehemaligen Aktionären der IMMOEAST AG wurde gemäß §§ 225c ff

AktG die nachträgliche gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses beim Handelsgericht Wien beantragt. Dieser Schritt hat ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Die IMMOFINANZ AG erstattete eine umfassende Stellungnahme zu den Anträgen.

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Die IMMOFINANZ AG brachte im März 2011 Klage gegen drei ehemalige Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder der ehemaligen Constantia Privatbank AG wegen Optionsgeschäften zum Nachteil der ehemaligen IMMOEAST AG ein. Das Verfahren wurde nach der ersten Verhandlung im September 2011 bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Strafverfahren gegen diese Vorstands- bzw. Aufsichtsratsmitglieder unterbrochen, in diesem Strafverfahren ist im Laufe des Jahres 2012 mit dem Beginn des Hauptverfahrens zu rechnen.

Eine weitere Klage brachte die IMMOFINANZ AG im September 2011 ein, mit der Ansprüche gegen ein ehemaliges Vorstandsmitglied und andere Personen in Zusammenhang mit Zahlungen geltend gemacht werden, die auf Veranlassung des Vorstandsmitgliedes treuwidrig an Dritte geleistet wurden. Das Verfahren wurde im Juni 2012 bis zur rechtskräftigen Beendigung des BUWOG-Strafverfahrens unterbrochen. Dieser Beschluss ist allerdings noch nicht rechtskräftig.

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

Internes Kontrollsystem

Im Geschäftsjahr 2011/12 hat die IMMOFINANZ Group den Aufbau der Abteilung » Internal Audit & Control « weiter vorangetrieben und Maßnahmen zur Optimierung des Internen Kontrollsystems (IKS) gesetzt.

Im IKS sind sämtliche aufeinander abgestimmte Methoden und Maßnahmen zusammengefasst, die der Vermögenssicherung und der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit von Abrechnungsdaten bei Rechnungslegung und Finanzberichterstattung dienen. Zudem soll das IKS die Einhaltung der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik unterstützen. Bei der Gestaltung und Evaluierung der Kontrollen wird auf IKS-Benchmarks zurückgegriffen. Die Zielsetzung dabei ist, interne und externe regulatorische Anforderungen zu erfüllen und gleichzeitig Unternehmensprozesse und Kontrollen effizient zu halten.

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

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

Die bestehende Prozesslandschaft stellt die Ausgangsbasis für die Evaluierung des IKS auf Prozessebene dar. Die Kontrollaktivitäten der IMMOFINANZ Group werden mit einer speziellen Prozessmanagement- & IKS-Software im Rahmen einer Risiko-Kontroll-Matrix unter Berücksichtigung der Schlüsselrisiken in die Prozessabläufe integriert.

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

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

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

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

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

I. Ausblick

Das Geschäftsjahr 2011/12 – vor allem das 2. Halbjahr – war geprägt von einer strategischen Neuausrichtung: Wir haben intensiv daran gearbeitet, die IMMOFINANZ Group von einem Immobilienhalter zu einer Immobilienmaschine weiterzuentwickeln. Das Konzept der Immobilienmaschine verzahnt unsere drei Kerngeschäftsbereiche: die Entwicklung nachhaltiger, maßgeschneiderter Topimmobilien in Premiumlagen, die professionelle Bewirtschaftung der Objekte und zyklusoptimierte Verkäufe. Unser aktives und dezentrales Asset Management setzt sich für eine Steigerung der Mieterträge und gleichzeitig für die Reduktion von Leerständen ein. Die aus Verkäufen erwirtschafteten liquiden Mittel werden in neue Entwicklungsprojekte reinvestiert. Diesen Weg werden wir konsequent fortsetzen.

Für das Geschäftsjahr 2012/13 und darüber hinaus haben wir uns drei zentrale Ziele gesetzt:

1. Bereinigung des Portfolios und Optimierung der Bilanz
2. Portfoliooptimierung durch Verkäufe und Intensivierung der Immobilienentwicklungsaktivitäten
3. Operative und organisatorische Maßnahmen

Wir sind zuversichtlich, im Geschäftsjahr 2012/13 erneut den Unternehmenswert der IMMOFINANZ Group zu steigern und einen wachsenden, risikooptimierten Cashflow für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Wien, am 1. August 2012

Der Vorstand



Dr. Eduard Zehetner
Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS
Mitglied des Vorstands



Mag. Birgit Noggler
Finanzvorstand



Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS
Mitglied des Vorstands

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis zum 30. April 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 30. April 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 30. April 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der IMMOFINANZ AG zum 30. April 2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis zum 30. April 2012 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

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

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

Wien, am 1. August 2012

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH


Mag. Marieluise Krimmel
Wirtschaftsprüfer




Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft
Wirtschaftsprüfer

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