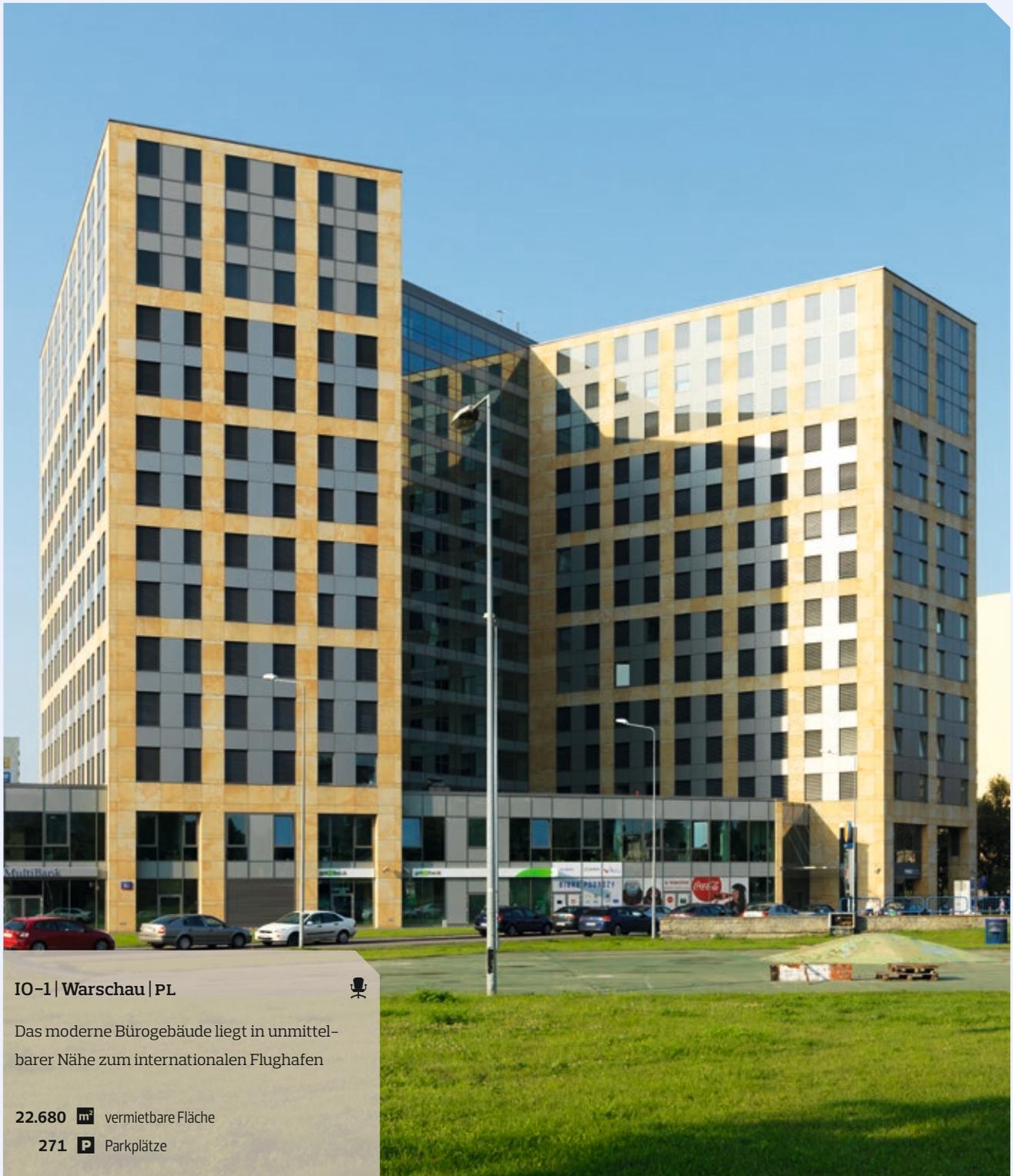


Konzernabschluss



IO-1 | Warschau | PL



Das moderne Bürogebäude liegt in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen

22.680 m² vermietbare Fläche

271 P Parkplätze

Konzernabschluss

Konzernabschluss	144
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	146
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	147
Konzernbilanz	148
Konzern-Cashflow-Statement	149
Konzern-Eigenkapitalentwicklung	150
Segmente	152
Konzernanhang	158
1. Allgemeine Angaben	158
2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	162
3. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse	177
4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	190
5. Erläuterungen zur Konzernbilanz	199
6. Erläuterungen zum Konzern-Cashflow-Statement	222
7. Sonstige Angaben	222
Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG	246
Erklärung des Vorstands	263
Bestätigungsvermerk	264

Einzelabschluss

Einzelabschluss	266
Bilanz zum 30. April 2012	266
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011/12	268
Anhang	270
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	288
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011/12	288
Bestätigungsvermerk	306
3-Monats-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	308

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Büro		142.750,7	154.640,1
Logistik		73.817,0	75.489,0
Einzelhandel		210.946,8	198.295,4
Wohnen		129.758,8	125.143,9
Sonstige Mieterträge		28.414,0	25.288,9
Mieterlöse	4.1.1	585.687,3	578.857,3
Weiterverrechnete Betriebskosten		170.785,5	161.582,7
Sonstige Umsatzerlöse		24.970,4	22.940,6
Umsatzerlöse	4.1.2	781.443,2	763.380,6
Immobilienaufwendungen	4.1.3	-149.627,4	-164.418,8
Betriebskostenaufwendungen	4.1.4	-163.199,5	-158.182,8
Erträge aus Asset Management	4.1	468.616,3	440.779,0
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten		219.475,0	168.019,2
Buchwertabgang		-220.184,6	-168.493,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		15.731,9	1.134,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		42.570,0	53.455,9
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		57.592,3	54.115,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		0,0	-798,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	4.2	57.592,3	53.317,6
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten		70.119,6	66.055,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-56.415,1	-52.542,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.6.1	34.468,8	28.554,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	4.3	48.173,3	42.067,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.6.1	-4.869,4	1.741,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung	4.3	43.303,9	43.809,4
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	48.897,4	69.245,0
Operative Erträge		618.409,9	607.151,0
Gemeinkosten	4.5.1	-80.758,4	-110.098,5
Personalaufwendungen	4.5.2	-59.021,6	-38.335,3
Operatives Ergebnis	4.5	478.629,9	458.717,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.6.1	198.277,2	54.218,5
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.6.1	87.369,9	-20.136,3
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	4.6.2	-76.098,3	-55.390,0
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	4.6.3	2.821,2	-13.348,4
Sonstiges Bewertungsergebnis		212.370,0	-34.656,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	4.6	690.999,9	424.061,0
Finanzierungsaufwand		-236.179,0	-227.866,8
Finanzierungsertrag		62.380,5	89.412,2
Wechselkursveränderungen		-118.124,9	754,5
Sonstiges Finanzergebnis		-68.420,5	54.651,2
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	5.5	-11.861,9	1.279,5
Finanzergebnis	4.7	-372.205,8	-81.769,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		318.794,1	342.291,6
Ertragsteueraufwendungen	4.8	-11.460,0	-16.138,6
Steuerabgrenzungen	4.8	-35.947,5	-12.623,7
Konzernergebnis		271.386,6	313.529,3
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		271.971,1	315.825,1
Anteil der Minderheiten		-584,5	-2.295,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4.9	0,27	0,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4.9	0,26	0,30

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	1. Mai 2011 – 30. April 2012	1. Mai 2010 – 30. April 2011
Konzernergebnis	271.386,6	313.529,3
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile		
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen	1.938,3	3.702,1
Erfolgsneutrale Steuerabgrenzungen	0,0	505,2
Realisierung unrealisierter Verluste	0,0	-11.786,0
Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen	0,0	2.954,1
Währungsänderungen	-3.119,0	-1.056,3
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen	-3.894,2	-1.186,1
Summe Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile	-5.074,9	-6.867,0
Gesamtkonzernergebnis	266.311,7	306.662,3
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	266.345,4	316.662,9
Anteil der Minderheiten	-33,7	-10.000,6

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30. April 2012	30. April 2011
Immobilienvermögen	5.1.1	9.864.104,0	8.743.824,4
In Bau befindliches Immobilienvermögen	5.2	300.615,8	299.646,5
Sonstige Sachanlagen	5.3	20.900,0	23.873,6
Immaterielle Vermögenswerte	5.4	248.445,2	208.110,2
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.5	78.910,4	105.750,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.6	376.303,6	784.669,1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.7	247.609,2	247.242,1
Latente Steueransprüche	5.8	58.917,1	61.862,4
Langfristiges Vermögen		11.195.805,3	10.474.978,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	5.6	301.766,0	268.372,5
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.7	0,0	41.613,4
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	5.9	42.205,3	304.585,7
Immobilienvorräte	5.10	148.305,7	140.742,6
Liquide Mittel	5.11	559.163,3	525.633,7
Kurzfristiges Vermögen		1.051.440,3	1.280.947,9
Aktiva		12.247.245,6	11.755.926,6
Grundkapital		1.184.026,4	1.085.289,4
Kapitalrücklagen		4.541.741,6	4.445.686,1
Eigene Aktien		-302.615,3	-302.615,3
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-271.074,7	-11.309,2
Erwirtschaftete Ergebnisse		111.519,4	-61.210,0
		5.263.597,4	5.155.841,0
Minderheitenanteile		287.545,6	14.270,3
Eigenkapital	5.12	5.551.143,0	5.170.111,3
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.13	509.844,2	683.242,9
Finanzverbindlichkeiten	5.14	3.835.891,1	3.799.539,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.15	354.464,9	168.508,0
Rückstellungen	5.16/5.17	39.153,2	5.814,3
Latente Steuerschulden	5.8	552.454,5	471.301,1
Langfristige Verbindlichkeiten		5.291.807,9	5.128.406,2
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.13	219.522,6	297.849,4
Finanzverbindlichkeiten	5.14	809.382,9	529.642,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.15	277.789,5	409.017,6
Rückstellungen	5.16/5.17	97.599,7	144.423,3
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	5.9	0,0	76.476,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.404.294,7	1.457.409,1
Passiva		12.247.245,6	11.755.926,6

Konzern-Cashflow-Statement

Werte in TEUR	Anhang	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010 – 30. April 2011
Konzernergebnis vor Steuern		318.794,1	342.291,6
Neubewertung/Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte		-276.700,3	-80.342,3
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	5.5	11.861,9	-1.279,5
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		2.309,8	1.245,8
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten		188.966,6	-39.491,9
Gezahlte Ertragsteuern		-21.754,0	-11.064,0
Zinsensaldo		176.062,3	147.963,2
Ergebnis aus der Anteilsveränderung		-11.419,1	-2.952,4
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen		-9.862,1	7.450,4
Cashflow aus dem Ergebnis		378.259,2	363.820,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		11.854,6	14.788,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-5.942,5	-13.333,7
Rückstellungen (ohne Steuer- und Drohverlustrückstellung)		-16.900,8	-62.373,7
Sonstige Verbindlichkeiten		-27.707,6	14.116,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		339.562,9	317.018,5
Erwerb von/Investitionen in Immobilienvermögen		-153.155,8	-58.201,7
Erwerb von/Investitionen in in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-181.121,0	-123.893,1
Erwerb von Objektgesellschaften inkl. Veränderung Joint-Venture-Forderungen abzüglich liquide Mittel (EUR 29,7 Mio.; 2010/11: EUR 89,0 Mio.)	3.5/3.6	-212.456,3	80.011,9
Erwerb von sonstigen Sachanlagen		-2.831,9	-4.716,7
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen		-7.230,9	-1.143,6
Erwerb von Finanzanlagen		-13.388,1	-23.664,8
Erwerb/Veräußerung von kurzfristigen Vermögenswerten		0,0	10.363,1
Geldfluss aus Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquide Mittel	3.7	84.661,8	23.702,2
Geldfluss aus Veräußerung von langfristigem Vermögen		214.232,5	161.715,4
Geldfluss aus Veräußerung von Finanzanlagen		142.209,8	88.287,1
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen		15.798,1	20.952,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-113.281,8	173.411,9
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen		550.120,7	306.252,9
Geldzufluss aus » Berliner Verträgen «		0,0	164.000,0
Geldabfluss aus langfristigen Finanzierungen		-427.021,5	-540.575,5
Erwerb eigener Aktien		0,0	-151.350,4
Geldabfluss aus Anteilsveränderungen		-1.367,1	-6.567,8
Geldabfluss aus Derivatgeschäften		-18.285,0	-24.933,5
Gezahlte Zinsen		-160.582,5	-150.309,3
Ausschüttung		-99.020,3	0,0
Neuaufnahme Wandelanleihe		0,0	513.319,4
Geldabfluss aus Wandelanleihe inkl. Zinsen		-111.409,7	-554.989,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-267.565,4	-445.153,6
Differenzen aus der Währungsumrechnung		33.200,5	-14.682,7
Veränderung des Finanzmittelbestands	6.	-8.083,8	30.594,1
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	6.	567.247,1	536.653,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.	559.163,3	567.247,1
Veränderung des Finanzmittelbestands	6.	-8.083,8	30.594,1

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

Den Eigentümern des
Mutterkonzerns zuzurechnen

2011/12 Werte in TEUR	Den Eigentümern des Mutterkonzerns zuzurechnen			Kumuliertes übriges Eigenkapital	
	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage	AfS-Rücklage
Stand zum 30. April 2011	1.085.289,4	4.445.686,1	-302.615,3	106.557,6	6.769,3
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen					1.938,3
Währungsänderungen					
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen					
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile					1.938,3
Konzernergebnis zum 30. April 2012					
Gesamtergebnis					1.938,3
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen	98.737,0	97.490,3			
Kosten der Kapitalerhöhung		-1.434,8			
Ausschüttung					
Strukturveränderungen					
Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis					
Minderheitenanteil aus Gangaw Investments Ltd.				-275.449,9	
Abgang Konsolidierungskreis					
Stand zum 30. April 2012	1.184.026,4	4.541.741,6	-302.615,3	-168.892,3	8.707,6
2010/11 Werte in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Neubewertungs- rücklage	AfS-Rücklage
Stand zum 30. April 2010	1.084.088,5	4.416.756,7	0,0	107.089,7	11.435,2
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen					3.702,1
Erfolgsneutrale Steuerabgrenzungen					505,2
Realisierung unrealisierter Verluste					-11.791,1
Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen					2.949,5
Währungsänderungen					
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen					
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile					-4.634,3
Konzernergebnis zum 30. April 2011					
Gesamtergebnis					-4.634,3
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen	1.200,9	1.199,0			
Rückkauf eigene Aktien			-151.350,4		
Strukturveränderungen					
Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis			-151.264,9		
Abgang Konsolidierungskreis				-532,1	-31,6
Common Control Transactions					
Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe		27.730,4			
Stand zum 30. April 2011	1.085.289,4	4.445.686,1	-302.615,3	106.557,6	6.769,3

Den Eigentümern des
Mutterkonzerns zuzurechnen

	Kumuliertes übriges Eigenkapital		Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Minderheiten- anteile	Summe Eigenkapital
	Währungs- umrechnungsrücklage					
Stand zum 30. April 2011	-124.636,1		-61.210,0	5.155.841,0	14.270,3	5.170.111,3
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen				1.938,3		1.938,3
Währungsänderungen	-3.669,8			-3.669,8	550,8	-3.119,0
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen	-3.894,2			-3.894,2		-3.894,2
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile	-7.564,0			-5.625,7	550,8	-5.074,9
Konzernergebnis zum 30. April 2012			271.971,1	271.971,1	-584,5	271.386,6
Gesamtergebnis	-7.564,0		271.971,1	266.345,4	-33,7	266.311,7
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen				196.227,3		196.227,3
Kosten der Kapitalerhöhung				-1.434,8		-1.434,8
Ausschüttung			-99.020,3	-99.020,3		-99.020,3
Strukturveränderungen			-226,3	-226,3	-1.140,8	-1.367,1
Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis	20.887,9			20.887,9	-1.000,1	19.887,8
Minderheitenanteil aus Gangaw Investments Ltd.				-275.449,9	275.449,9	0,0
Abgang Konsolidierungskreis	422,2		4,9	427,1		427,1
Stand zum 30. April 2012	-110.890,0		111.519,4	5.263.597,4	287.545,6	5.551.143,0
	Währungs- umrechnungsrücklage		Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Minderheiten- anteile	Summe Eigenkapital
Stand zum 30. April 2010	-127.149,8		-375.705,9	5.116.514,4	40.918,9	5.157.433,3
Erfolgsneutral bewertete Beteiligungen				3.702,1		3.702,1
Erfolgsneutrale Steuerabgrenzungen				505,2		505,2
Realisierung unrealisierter Verluste				-11.791,1	5,1	-11.786,0
Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen				2.949,5	4,6	2.954,1
Währungsänderungen	6.658,2			6.658,2	-7.714,5	-1.056,3
Anteilige Übernahme von erfolgsneutralen Eigenkapitalveränderungen von assoziierten Unternehmen	-1.186,1			-1.186,1		-1.186,1
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile	5.472,1			837,8	-7.704,8	-6.867,0
Konzernergebnis zum 30. April 2011			315.825,1	315.825,1	-2.295,8	313.529,3
Gesamtergebnis	5.472,1		315.825,1	316.662,9	-10.000,6	306.662,3
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen				2.399,9		2.399,9
Rückkauf eigene Aktien	-2.574,3			-153.924,7	165,6	-153.759,1
Strukturveränderungen			1.340,2	1.340,2	-7.907,8	-6.567,6
Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis	-1.375,4			-152.640,3	-9.109,9	-161.750,2
Abgang Konsolidierungskreis	991,3		-2.669,4	-2.241,8	-296,3	-2.538,1
Common Control Transactions					500,4	500,4
Eigenkapitalanteil der Wandelanleihe				27.730,4		27.730,4
Stand zum 30. April 2011	-124.636,1		-61.210,0	5.155.841,0	14.270,3	5.170.111,3

Segmente

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Büro	39.400,9	44.597,8	3.286,0	3.024,5
Logistik	2.963,5	3.155,2	33.880,1	36.112,6
Einzelhandel	37.499,1	39.116,4	1.100,9	4.246,2
Wohnen	105.225,1	103.813,1	10.025,4	9.250,3
Sonstige Mieterträge	13.284,2	12.140,0	1.677,8	1.413,2
Mieterlöse	198.372,8	202.822,5	49.970,2	54.046,8
Weiterverrechnete Betriebskosten	61.113,6	60.337,9	13.871,9	11.375,3
Sonstige Umsatzerlöse	12.450,4	10.746,0	1.145,6	670,7
Umsatzerlöse	271.936,8	273.906,4	64.987,7	66.092,8
Immobilienaufwendungen	-79.282,9	-94.340,1	-12.286,5	-13.847,3
Betriebskostenaufwendungen	-54.917,6	-56.956,9	-13.969,3	-11.471,4
Erträge aus Asset Management	137.736,3	122.609,4	38.731,9	40.774,1
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	202.003,1	109.977,0	16.352,6	53.733,7
Buchwertabgang	-202.712,8	-110.185,4	-16.352,6	-54.000,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-45,6	568,0	14.044,8	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	41.395,3	34.084,6	856,4	17.728,3
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	40.640,0	34.444,2	14.901,2	17.462,0
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	40.640,0	34.444,2	14.901,2	17.462,0
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten	65.356,1	50.718,2	1,8	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-52.335,5	-43.580,7	-1,8	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-9.600,0	9.495,2	-2.505,0	-4.248,9
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	3.420,6	16.632,7	-2.505,0	-4.248,9
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus der Immobilienentwicklung	3.420,6	16.632,7	-2.505,0	-4.248,9
Sonstige betriebliche Erträge	26.678,5	39.938,1	3.526,5	3.800,2
Operative Erträge	208.475,4	213.624,4	54.654,6	57.787,4
Gemeinkosten	-23.806,5	-24.434,3	-4.805,8	-5.825,1
Personalaufwendungen	-17.917,2	-16.736,3	-1.416,3	-1.174,3
Operatives Ergebnis	166.751,7	172.453,8	48.432,5	50.788,0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	48.499,5	42.129,5	3.374,0	18.477,0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	-7.592,6	19.175,6	-9.728,2	-4.486,4
Dotierung/ Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	-500,0	-8.982,5	26,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	40.906,9	60.805,1	-15.336,7	14.016,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	207.658,6	233.258,9	33.095,8	64.804,6
Finanzergebnis				
Steueraufwand				
Konzernergebnis				
Immobilienvermögen	3.756.194,7	3.734.382,9	587.377,5	625.580,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	67.551,6	116.571,9	36.101,3	28.059,5
Firmenwerte	463,2	381,0	508,4	508,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	42.205,3	104.594,2	0,0	61.507,1
Immobilienvorräte	53.736,6	79.957,5	20.268,7	19.815,5
Segmentvermögen	3.920.151,4	4.035.887,5	644.255,9	735.470,5
Segmentinvestitionen	77.437,3	175.561,9	7.993,5	16.130,6

Werte in TEUR	Polen		Tschechien		Slowakei	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Büro	26.536,5	23.916,5	26.504,5	27.331,4	5.565,0	6.192,6
Logistik	2.543,4	2.581,8	1.128,2	1.147,2	877,0	557,6
Einzelhandel	22.152,6	19.656,5	10.907,3	10.958,5	12.875,1	11.470,8
Wohnen	0,0	0,0	5,0	18,1	0,0	0,0
Sonstige Mieterträge	2.363,6	1.950,8	2.646,7	2.676,5	464,1	461,5
Mieterlöse	53.596,1	48.105,6	41.191,7	42.131,7	19.781,2	18.682,5
Weiterverrechnete Betriebskosten	20.208,2	18.927,9	13.553,5	13.882,3	9.638,7	9.344,0
Sonstige Umsatzerlöse	2.608,4	1.570,3	855,0	1.147,9	2.029,4	2.194,8
Umsatzerlöse	76.412,7	68.603,8	55.600,2	57.161,9	31.449,3	30.221,3
Immobilienaufwendungen	-5.146,3	-2.987,5	-5.018,0	-4.850,9	-2.309,0	-1.287,6
Betriebskostenaufwendungen	-19.114,0	-17.961,9	-13.614,0	-13.883,4	-9.635,2	-9.344,0
Erträge aus Asset Management	52.152,4	47.654,4	36.968,2	38.427,6	19.505,1	19.589,7
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	14,4	0,0	7,0	0,7	0,0	8,0
Buchwertabgang	-14,4	0,0	-7,0	-0,6	0,0	-8,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	1.030,8	95,7	-184,7	2.926,5	0,0	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	76,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	1.030,8	172,2	-184,7	2.926,6	0,0	0,0
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	3,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	1.030,8	176,0	-184,7	2.926,6	0,0	0,0
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten	75,3	6.899,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-99,8	-4.502,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	47.925,8	16.703,4	1.546,1	-732,8	0,0	0,0
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	47.901,3	19.099,6	1.546,1	-732,8	0,0	0,0
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.546,4	84,0	674,0	-1.384,4	0,0	0,0
Erträge aus der Immobilienentwicklung	46.354,9	19.183,6	2.220,1	-2.117,2	0,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	3.324,5	3.064,5	1.374,7	390,9	530,8	1.534,4
Operative Erträge	102.862,6	70.078,5	40.378,3	39.627,9	20.035,9	21.124,1
Gemeinkosten	-5.953,8	-7.655,3	-6.286,7	-2.539,9	-3.256,6	-2.203,3
Personalaufwendungen	-751,5	-182,0	0,0	-0,4	-19,4	-0,5
Operatives Ergebnis	96.157,3	62.241,2	34.091,6	37.087,6	16.759,9	18.920,3
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	42.506,5	8.604,6	-12.154,2	-6.873,7	-3.772,0	-6.793,1
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	33.591,9	2.590,2	16.228,9	-33.345,2	0,0	0,0
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	-4.541,8	-2.252,9	-2.236,5	-18.983,8	-1.111,6	-2.208,9
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,0
Sonstiges Bewertungsergebnis	71.556,6	8.941,9	1.838,2	-59.202,7	-4.883,6	-9.006,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	167.713,9	71.183,1	35.929,8	-22.115,1	11.876,3	9.914,3
Finanzergebnis						
Steueraufwand						
Konzernergebnis						
Immobilienvermögen	944.935,0	663.327,6	613.107,2	636.764,4	299.880,0	281.950,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	21.760,0	38.400,0	40.322,9	26.550,0	0,0	0,0
Firmenwerte	13.511,8	9.686,4	37.910,0	49.290,5	1.010,3	911,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	994,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	10.265,9	12.043,8	0,0	0,0	13.170,0	13.446,0
Segmentvermögen	990.472,7	724.452,3	691.340,1	712.604,9	314.060,3	296.307,5
Segmentinvestitionen	171.101,8	20.000,7	6.342,4	11.918,2	1.588,9	23.318,7

Segmente

Werte in TEUR	Ungarn		Rumänien	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Büro	14.297,4	17.770,2	24.417,0	29.076,4
Logistik	4.173,6	3.771,8	3.033,5	3.340,3
Einzelhandel	12.977,8	13.440,9	18.237,9	13.924,3
Wohnen	0,0	0,0	46,8	0,0
Sonstige Mieterträge	1.017,7	1.201,3	1.406,3	588,2
Mieterlöse	32.466,5	36.184,2	47.141,5	46.929,2
Weiterverrechnete Betriebskosten	12.452,9	13.501,7	19.547,6	16.786,8
Sonstige Umsatzerlöse	757,4	523,2	2.823,1	2.863,8
Umsatzerlöse	45.676,8	50.209,1	69.512,2	66.579,8
Immobilienaufwendungen	-5.260,1	-5.736,6	-15.550,7	-17.161,4
Betriebskostenaufwendungen	-12.485,4	-13.498,4	-20.180,9	-16.786,8
Erträge aus Asset Management	27.931,3	30.974,1	33.780,6	32.631,6
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	182,5	0,0	0,0	0,0
Buchwertabgang	-182,5	0,0	0,0	0,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	1,5	0,0	0,0	-5,6
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-25,9	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	-24,4	0,0	0,0	-5,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	-24,4	0,0	0,0	-5,6
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten	0,0	20,9	2.377,4	0,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	-82,4	-1.955,6	0,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	19.348,0	-17.032,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	0,0	-61,5	19.769,8	-17.032,8
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	1.691,0	-83,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung	0,0	-61,5	21.460,8	-17.116,4
Sonstige betriebliche Erträge	3.199,8	579,0	4.695,2	10.626,5
Operative Erträge	31.106,7	31.491,6	59.936,6	26.136,1
Gemeinkosten	-4.677,4	-1.569,3	-12.666,3	-8.909,9
Personalaufwendungen	-86,1	-106,6	-443,6	-275,5
Operatives Ergebnis	26.343,2	29.815,7	46.826,7	16.950,7
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-25.517,7	-13.863,4	-28.295,4	-51.876,8
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	44.814,3	-4.828,3	62.491,1	-10.088,6
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	-795,5	-5.603,0	-3.165,4	-25.049,9
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	-188,5	-1.735,3	13.272,3	-10.720,6
Sonstiges Bewertungsergebnis	18.312,6	-26.030,0	44.302,6	-97.735,9
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	44.655,8	3.785,7	91.129,3	-80.785,2
Finanzergebnis				
Steueraufwand				
Konzernergebnis				
Immobilienvermögen	532.853,5	556.999,2	991.070,1	878.615,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	13.190,0
Firmenwerte	6.155,0	7.501,6	21.427,3	23.666,4
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilienvorräte	0,0	0,0	43.385,4	2.867,5
Segmentvermögen	539.008,5	564.500,8	1.055.882,8	918.338,9
Segmentinvestitionen	1.733,5	22.147,3	93.863,8	71.564,7

Werte in TEUR	Russland		Sonstige Nicht-Kernländer		Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Büro	0,0	0,0	2.743,4	2.730,7	142.750,7	154.640,1
Logistik	4.030,9	4.107,8	21.186,8	20.714,7	73.817,0	75.489,0
Einzelhandel	93.584,2	83.651,1	1.611,9	1.830,7	210.946,8	198.295,4
Wohnen	0,0	0,0	14.456,5	12.062,4	129.758,8	125.143,9
Sonstige Mieterträge	222,3	221,8	5.331,3	4.635,6	28.414,0	25.288,9
Mieterlöse	97.837,4	87.980,7	45.329,9	41.974,1	585.687,3	578.857,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.330,4	15.521,8	3.068,7	1.905,0	170.785,5	161.582,7
Sonstige Umsatzerlöse	1.915,3	2.301,7	385,8	922,2	24.970,4	22.940,6
Umsatzerlöse	117.083,1	105.804,2	48.784,4	44.801,3	781.443,2	763.380,6
Immobilienaufwendungen	-11.810,2	-11.845,5	-12.963,7	-12.361,9	-149.627,4	-164.418,8
Betriebskostenaufwendungen	-15.768,0	-15.525,6	-3.515,1	-2.754,4	-163.199,5	-158.182,8
Erträge aus Asset Management	89.504,9	78.433,1	32.305,6	29.685,0	468.616,3	440.779,0
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	172,1	649,9	743,3	3.649,9	219.475,0	168.019,2
Buchwertabgang	-172,1	-649,9	-743,2	-3.649,8	-220.184,6	-168.493,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	885,1	-2.450,4	15.731,9	1.134,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	64,8	0,0	279,4	1.566,5	42.570,0	53.455,9
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	64,8	0,0	1.164,6	-883,8	57.592,3	54.115,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	-801,8	0,0	-798,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	64,8	0,0	1.164,6	-1.685,6	57.592,3	53.317,6
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten	0,0	0,0	2.309,0	8.416,9	70.119,6	66.055,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	-2.022,4	-4.376,1	-56.415,1	-52.542,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-22.006,5	24.370,5	-239,6	0,0	34.468,8	28.554,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-22.006,5	24.370,5	47,0	4.040,8	48.173,3	42.067,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-5.389,9	3.125,8	-298,1	0,0	-4.869,4	1.741,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung	-27.396,4	27.496,3	-251,1	4.040,8	43.303,9	43.809,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.925,1	658,5	3.385,9	7.394,3	48.641,0	67.986,4
Operative Erträge	64.098,4	106.587,9	36.605,0	39.434,5	618.153,5	605.892,4
Gemeinkosten	-5.707,8	-14.183,3	-7.035,7	-4.865,0	-74.196,6	-72.185,4
Personalaufwendungen	-377,4	-380,4	-4.746,7	-3.559,8	-25.758,2	-22.415,8
Operatives Ergebnis	58.013,2	92.024,2	24.822,6	31.009,7	518.198,7	511.291,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	152.778,2	61.321,2	20.858,3	3.093,2	198.277,2	54.218,5
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-41.221,9	34.752,8	-28.534,4	-9.217,2	87.369,9	-20.136,3
Zu-/ Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	28.168,1	-276,9	-73.427,9	-10.009,1	-74.431,4	-49.695,3
Dotierung/ Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	-1.280,1	-414,5	2.821,2	-13.348,4
Sonstiges Bewertungsergebnis	139.724,4	95.797,1	-82.384,1	-16.547,6	214.036,9	-28.961,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	197.737,6	187.821,3	-57.561,5	14.462,1	732.235,6	482.329,7
Finanzergebnis						
Steueraufwand						
Konzernergebnis						
Immobilienvermögen	1.514.310,0	801.850,0	624.376,0	564.355,3	9.864.104,0	8.743.824,4
In Bau befindliches Immobilienvermögen	125.970,0	76.875,0	8.910,0	0,1	300.615,8	299.646,5
Firmenwerte	143.933,7	91.630,1	19.184,0	18.705,6	244.103,7	202.281,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	8.391,2	42.205,3	175.487,0
Immobilienvorräte	0,0	0,0	7.479,1	12.612,3	148.305,7	140.742,6
Segmentvermögen	1.784.213,7	970.355,1	659.949,1	604.064,5	10.599.334,5	9.561.982,0
Segmentinvestitionen	323.073,9	2.102,5	14.047,8	4.447,1	697.182,9	347.191,7

Segmente

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente	
	2011/12	2010/11
Büro	142.750,7	154.640,1
Logistik	73.817,0	75.489,0
Einzelhandel	210.946,8	198.295,4
Wohnen	129.758,8	125.143,9
Sonstige Mieterträge	28.414,0	25.288,9
Mieterlöse	585.687,3	578.857,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	170.785,5	161.582,7
Sonstige Umsatzerlöse	24.970,4	22.940,6
Umsatzerlöse	781.443,2	763.380,6
Immobilienaufwendungen	-149.627,4	-164.418,8
Betriebskostenaufwendungen	-163.199,5	-158.182,8
Erträge aus Asset Management	468.616,3	440.779,0
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	219.475,0	168.019,2
Buchwertabgang	-220.184,6	-168.493,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	15.731,9	1.134,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	42.570,0	53.455,9
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	57.592,3	54.115,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	-798,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	57.592,3	53.317,6
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten	70.119,6	66.055,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-56.415,1	-52.542,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	34.468,8	28.554,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	48.173,3	42.067,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-4.869,4	1.741,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung	43.303,9	43.809,4
Sonstige betriebliche Erträge	48.641,0	67.986,4
Operative Erträge	618.153,5	605.892,4
Gemeinkosten	-74.196,6	-72.185,4
Personalaufwendungen	-25.758,2	-22.415,8
Operatives Ergebnis	518.198,7	511.291,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	198.277,2	54.218,5
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	87.369,9	-20.136,3
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	-74.431,4	-49.695,3
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	2.821,2	-13.348,4
Sonstiges Bewertungsergebnis	214.036,9	-28.961,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	732.235,6	482.329,7
Finanzergebnis		
Steueraufwand		
Konzernergebnis		
Immobilienvermögen	9.864.104,0	8.743.824,4
In Bau befindliches Immobilienvermögen	300.615,8	299.646,5
Firmenwerte	244.103,7	202.281,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	42.205,3	175.487,0
Immobilienvorräte	148.305,7	140.742,6
Segmentvermögen	10.599.334,5	9.561.982,0
Segmentinvestitionen	697.182,9	347.191,7

Werte in TEUR	Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ Group	
	2011/12	2010/11	2011/12	2010/11
Büro	0,0	0,0	142.750,7	154.640,1
Logistik	0,0	0,0	73.817,0	75.489,0
Einzelhandel	0,0	0,0	210.946,8	198.295,4
Wohnen	0,0	0,0	129.758,8	125.143,9
Sonstige Mieterträge	0,0	0,0	28.414,0	25.288,9
Mieterlöse	0,0	0,0	585.687,3	578.857,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	0,0	0,0	170.785,5	161.582,7
Sonstige Umsatzerlöse	0,0	0,0	24.970,4	22.940,6
Umsatzerlöse	0,0	0,0	781.443,2	763.380,6
Immobilienaufwendungen	0,0	0,0	-149.627,4	-164.418,8
Betriebskostenaufwendungen	0,0	0,0	-163.199,5	-158.182,8
Erträge aus Asset Management	0,0	0,0	468.616,3	440.779,0
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	0,0	0,0	219.475,0	168.019,2
Buchwertabgang	0,0	0,0	-220.184,6	-168.493,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	0,0	0,0	15.731,9	1.134,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	42.570,0	53.455,9
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	0,0	0,0	57.592,3	54.115,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	0,0	0,0	-798,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	0,0	0,0	57.592,3	53.317,6
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten	0,0	0,0	70.119,6	66.055,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0,0	0,0	-56.415,1	-52.542,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	34.468,8	28.554,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	0,0	0,0	48.173,3	42.067,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0,0	0,0	-4.869,4	1.741,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung	0,0	0,0	43.303,9	43.809,4
Sonstige betriebliche Erträge	256,4	1.258,6	48.897,4	69.245,0
Operative Erträge	256,4	1.258,6	618.409,9	607.151,0
Gemeinkosten	-6.561,8	-37.913,1	-80.758,4	-110.098,5
Personalaufwendungen	-33.263,4	-15.919,5	-59.021,6	-38.335,3
Operatives Ergebnis	-39.568,8	-52.574,0	478.629,9	458.717,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	198.277,2	54.218,5
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0,0	0,0	87.369,9	-20.136,3
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	-1.666,9	-5.694,7	-76.098,3	-55.390,0
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	2.821,2	-13.348,4
Sonstiges Bewertungsergebnis	-1.666,9	-5.694,7	212.370,0	-34.656,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-41.235,7	-58.268,7	690.999,9	424.061,0
Finanzergebnis			-372.205,8	-81.769,4
Steueraufwand			-47.407,5	-28.762,3
Konzernergebnis			271.386,6	313.529,3
Immobilienvermögen	0,0	0,0	9.864.104,0	8.743.824,4
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	0,0	300.615,8	299.646,5
Firmenwerte	0,0	0,0	244.103,7	202.281,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0,0	0,0	42.205,3	175.487,0
Immobilienvorräte	0,0	0,0	148.305,7	140.742,6
Segmentvermögen	0,0	0,0	10.599.334,5	9.561.982,0
Segmentinvestitionen	0,0	0,0	697.182,9	347.191,7

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben

1.1 Generelles

Die IMMOFINANZ AG ist Österreichs größte börsennotierte Immobiliengesellschaft mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11. Die IMMOFINANZ AG (in der Folge IMMOFINANZ) ist das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns, auch IMMOFINANZ Group genannt. Die Geschäftsaktivitäten der IMMOFINANZ Group umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die bestmögliche Verwertung von Liegenschaften mit dem Ziel der Veranlagungsoptimierung.

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde zum 30. April 2012 erstellt und basiert auf der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und der Europäischen Union zur Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards, welche kapitalmarktorientierte Unternehmen innerhalb der Europäischen Union zur Erstellung und Veröffentlichung ihrer Konzernabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) verpflichtet. Anzuwenden sind jene Standards, welche im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden.

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

Der Konzernabschluss ist in 1.000 Euro (»TEUR«, gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

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

1.2 Übereinstimmung mit IFRS

1.2.1 Bestätigung der Übereinstimmung mit IFRS

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

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

1.2.2 Erstmalig angewandte Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2011/12 erstmals angewandt:

Standard	Inhalt	Inkrafttreten ¹
Neue Interpretationen		
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente	1. Juli 2010
Überarbeitete Standards		
IAS 24 (2009)	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	1. Jänner 2011
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
IFRIC 14	Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften	1. Jänner 2011
Diverse	Verbesserungen zu den IFRS 2010	1. Juli 2010

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

IFRIC 19 Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten

IFRIC 19 erläutert die Anforderungen, wenn ein Unternehmen teilweise oder vollständig eine finanzielle Verbindlichkeit durch Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt. Die Interpretation stellt unter anderem klar, dass die zur Tilgung einer finanziellen Verbindlichkeit an einen Gläubiger ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente Bestandteil des » gezahlten Entgelts « und die entsprechenden Eigenkapitalinstrumente grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind. Dies hat keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

Weitere Erstanwendungen

Die Erstanwendung der weiteren überarbeiteten oder geänderten Standards und Interpretationen hatte keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

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

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

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

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

IFRS 7 Angaben zum Transfer von finanziellen Vermögenswerten

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

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

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

Standard	Inhalt	Inkrafttreten ¹
Neue Standards und Interpretationen		
IAS 27	Einzelabschlüsse	1. Jänner 2013
IAS 28	Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Venture	1. Jänner 2013
IFRS 9	Finanzinstrumente	1. Jänner 2015
IFRS 10	Konzernabschlüsse	1. Jänner 2013
IFRS 11	Joint Arrangement	1. Jänner 2013
IFRS 12	Angabe von Beteiligungen an anderen Unternehmen	1. Jänner 2013
IFRS 13	Bewertung mit dem beizulegenden Zeitwert	1. Jänner 2013
Änderungen zu Standards und Interpretationen		
IAS 1	Darstellung einzelner Posten des sonstigen Ergebnisses	1. Juli 2012
IAS 12	Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte	1. Jänner 2012
IAS 19	Leistungen an Arbeitnehmer	1. Jänner 2013
IAS 32	Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	1. Jänner 2014
IFRS 1	Schwerwiegende Hochinflation und Beseitigung fixer Daten	1. Juli 2011
IFRS 1	Darlehen der öffentlichen Hand	1. Jänner 2013
IFRS 7	Angaben zu Saldierungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten und Schulden	1. Jänner 2013

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

IFRS 9 Finanzinstrumente

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

IFRS 10 Konzernabschlüsse

Dieser Standard ersetzt IAS 27 Konzern- und Einzelabschlüsse und SIC-12 Konsolidierung – Zweckgesellschaften. Beherrschung wird neu definiert. Beherrschung liegt vor, wenn ein Investor dem Risiko von variablen Rückflüssen aus dem Unternehmen, an dem er beteiligt ist, ausgesetzt ist bzw. einen Anspruch auf variable Rückflüsse hat und aufgrund seines Einflusses auf das Unternehmen die Fähigkeit hat, diese Rückflüsse zu steuern. Wenn sich eines dieser Elemente ändert, ist neu zu beurteilen, ob Beherrschung vorliegt. Dieser Standard ist auf Abschlüsse für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen. Er ist grundsätzlich rückwirkend anzuwenden.

IFRS 11 Joint Arrangement

Dieser Standard ersetzt IAS 31 Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und SIC-13 Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. Der Standard ist von allen Unternehmen anzuwenden, die Partei eines Joint Arrangements sind. Ein Joint Arrangement ist eine Vereinbarung, die von zwei oder mehr Parteien gemeinsam beherrscht wird, wobei zwei Arten unterschieden werden, nämlich Joint Operations und Joint Ventures. Eine Joint Operation liegt vor, wenn die Parteien, die über die gemeinsame Beherrschung verfügen, Rechte an den Vermögenswerten und Verpflichtungen aus den Verbindlichkeiten des betreffenden Joint Arrangements haben. Ein Joint Venture liegt vor, wenn die Parteien, die über die gemeinsame Beherrschung verfügen, Rechte am Nettovermögen des betreffenden Joint Arrangements haben. Ein Joint Operator hat die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und die Aufwendungen und die Erträge entsprechend seinem Anteil gemäß den auf diese Vermögenswerte, Verbindlichkeiten, Aufwendungen und Erträge anzuwendenden IFRSs anzusetzen und zu bewerten. Ein Joint Venturer hat demgegenüber seinen Anteil am Joint Venture nach der Equity-Methode gemäß IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und an Gemeinschaftsunternehmen anzusetzen und zu bewerten. Dieser Standard ist auf Abschlüsse für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen. Dieser Standard wird wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben (siehe Quotenkonsolidierte Unternehmen in Kapitel 3.3).

IAS 12 Latente Steuern: Rückgewinnung der zugrunde liegenden Vermögenswerte

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

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

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

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

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

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Konsolidierungsmethoden

2.1.1 Konsolidierungsgrundsätze

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

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

2.1.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem anderen Unternehmen (Mutterunternehmen) beherrscht wird. Tochterunternehmen sind im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einzubeziehen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem Control-Konzept. Unter Beherrschung (control) versteht man die Möglichkeit, die Finanz- und Geschäftspolitik eines Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeiten Nutzen zu ziehen. Es genügt die Möglichkeit der Beherrschung, auf deren unmittelbare Ausübung kommt es nicht an. Als widerlegbare Vermutung für das Vorliegen einer Beherrschung gilt das direkte oder indirekte Verfügen über mehr als 50,00% der Stimmrechte eines Unternehmens. IAS 27.13 gibt eine Reihe von Kriterien an, deren Erfüllung zum Vorliegen einer Beherrschung führen kann, wenn das Mutterunternehmen über keine Anteilmehrheit verfügt.

2.1.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen

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

IAS 31 bietet ein Wahlrecht zwischen der Equity-Methode und der Quotenkonsolidierung im Rahmen der Erstellung des Konzernabschlusses. Dieses ist konzerneinheitlich auszuüben. Die IMMOFINANZ hält die Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen in Form der Quotenkonsolidierung für die geeignete Darstellungsform, da hierdurch der Anteil der Gruppe an der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gemeinschaftsunternehmen für den Bilanzleser leichter verständlich wird.

2.1.4 Assoziierte Unternehmen

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

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

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

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

2.1.5 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

Von der IMMOFINANZ erworbene Objektgesellschaften weisen in ihrer Bilanz in erster Linie Immobilienvermögen, einzelne Liegenschaften oder ein Liegenschaftsportfolio und die dazugehörige Finanzierung aus. Der Kaufpreis der Gesellschaften entspricht daher im Wesentlichen dem beizulegenden Zeitwert des gehaltenen Immobilienvermögens abzüglich der in den Gesellschaften vorhandenen Schulden zum Erwerbszeitpunkt. Sie erzielen ihren Unternehmenserfolg typischerweise durch Generierung von Mieteinnahmen bzw. Wertveränderungen des Immobilienvermögens.

Die Organisationsstruktur, die vor der Transaktion für das Management der Immobilien erforderlich war, wird in der Regel anlässlich des Erwerbs der Gesellschaft durch die IMMOFINANZ Group nicht miterworben. Die erworbenen Immobilien erfordern aber auch nach ihrem Erwerb intensives aktives Management, um optimale Mieterlöse zu generieren. Die für die Erzielung von Mieterlösen erforderlichen Managementaktivitäten werden üblicherweise ab dem Erwerb von Angehörigen des Managements der IMMOFINANZ Group ausgeübt, da im Konzern diesbezügliche Ressourcen bestehen und es aus IMMOFINANZ-Sicht effizienter ist, die erforderlichen Prozesse zur Bewirtschaftung der erworbenen Immobilien in die eigene Organisation zu integrieren.

Vor dem Hintergrund der für die Erzielung der Mieterlöse notwendigen Managementaktivitäten betrachtet die IMMOFINANZ die Erwerbstransaktionen als Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3. Unter einem Unternehmenszusammenschluss versteht IFRS 3 die Erlangung der Beherrschung (vgl. dazu Abschnitt 2.1.2) über das erworbene Unternehmen durch den Erwerber.

Alle Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Die Anwendung der Erwerbsmethode erfordert folgende Schritte:

- > die Identifizierung eines Erwerbers und Bestimmung des Erwerbszeitpunkts,
- > den Ansatz und die Bewertung der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte, der übernommenen Schulden und aller Minderheitenanteile an dem erworbenen Unternehmen sowie
- > die Bilanzierung und Bestimmung des Geschäfts- oder Firmenwerts oder eines Gewinns aus einem Erwerb zu einem Preis unter Marktwert.

Die IMMOFINANZ nimmt das Wahlrecht zur Bewertung von Minderheitenanteilen zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 3.19 nicht wahr. Minderheitenanteile werden mit dem anteiligen identifizierbaren Nettovermögen angesetzt.

Die Erstkonsolidierung erfolgt zum Erwerbszeitpunkt durch Aufrechnung des Kaufpreises mit dem neu bewerteten anteiligen Nettovermögen des erworbenen Unternehmens. Die ansatzfähigen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Tochterunternehmen werden

dabei mit ihren vollen beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Wesentliche Ausnahme vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwerts für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen, die nicht mit ihrem beizulegenden Zeitwert, sondern mit ihrem Nominalwert (d.h. ohne Berücksichtigung einer Abzinsung) bewertet werden müssen. Ergibt sich aus der Aufrechnung ein Aktivsaldo, so ist dieser als Geschäfts- oder Firmenwert zu aktivieren, ergibt sich ein Passivsaldo (negativer Unterschiedsbetrag), so ist dieser grundsätzlich zum Erwerbszeitpunkt ertragswirksam zu erfassen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert repräsentiert jenen Betrag, den der Erwerber im Hinblick auf einen künftigen wirtschaftlichen Nutzen, der keinem einzelnen Vermögenswert zugeordnet werden kann, geleistet hat. Er erzeugt keine von anderen Vermögenswerten oder Vermögenswertgruppen unabhängigen Cashflows. Daher muss ein Geschäfts- oder Firmenwert anlässlich der Durchführung der Werthaltigkeitstests zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet werden. Hinsichtlich der Bewertung von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wird auf Kapitel 2.3.16 und 2.4 verwiesen.

Negative Unterschiedsbeträge entstehen, wenn der Kaufpreis für die Anteile einer Gesellschaft deren anteiliges neu bewertetes Nettovermögen unterschreitet. In einem solchen Fall erfordert IFRS 3.36, dass der Erwerber eine erneute Überprüfung aller erworbenen Vermögenswerte und aller übernommenen Schulden sowie der Verfahren, mit denen die Beträge ermittelt worden sind, durchführt. Ein nach Durchführung der Überprüfung verbleibender negativer Unterschiedsbetrag zum Erwerbszeitpunkt ist nach IFRS 3.34 als Gewinn in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Als Ursachen für den als Ertrag vereinnahmten negativen Unterschiedsbetrag sieht das IASB drei mögliche Gründe vor:

- > Fehler im Zusammenhang mit dem Ansatz und der Bewertung,
- > standardkonformer Ansatz von Vermögenswerten und Schulden zu Werten, die nicht diesen beizulegenden Zeitwerten entsprechen und
- > günstiger Erwerb (Bargain Purchase).

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

Bei neu erworbenen Objektgesellschaften entsteht anlässlich der Erstkonsolidierung ein Geschäfts- oder Firmenwert in der Regel durch den verpflichtenden Ansatz passiver Steuerabgrenzungen auf das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Liegenschaftsvermögen. Anders als das sonstige erworbene Vermögen und die sonstigen erworbenen Schulden sind passive Steuerabgrenzungen mit ihrem Nominalwert anzusetzen. Bedingt durch diese Bewertungsasymmetrie ergibt sich im Regelfall ein Geschäfts- oder Firmenwert als technische Rechengröße.

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

2.1.6 Übergangskonsolidierungen

Bei einem stufenweisen Erwerb (Übergangskonsolidierung) werden in verschiedenen Transaktionen Anteile am Tochterunternehmen erworben, bis letztendlich die Beherrschung über das Unternehmen erlangt wird. Gemäß IFRS 3.42 erfolgt zum Zeitpunkt der Erlangung der Beherrschung eine erfolgswirksame Neubewertung der bereits gehaltenen Anteile an dem erworbenen Unternehmen. Der Firmenwert ermittelt sich als Differenz zwischen dem neu bewerteten Beteiligungsbuchwert zuzüglich Kaufpreiszahlungen für den Erwerb der neuen Anteile zuzüglich Minderheitsanteile abzüglich des erworbenen Nettovermögens. Hinsichtlich der Bilanzierung des vollständigen Erwerbs der Gesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, bzw. ihrer Tochtergesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, verweisen wir auf Kapitel 3.6.

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

2.1.7 Strukturveränderungen

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

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

2.1.8 Endkonsolidierungen

Wird ein Tochterunternehmen veräußert, werden die Vermögenswerte und Schulden dieses Tochterunternehmens nicht mehr in den Konzernabschluss übernommen. Die Erträge und Aufwendungen des endkonsolidierten Unternehmens werden bis zum Verlust der Beherrschung über dieses in den Konzernabschluss einbezogen. Der veräußerte Ergebnisanteil schmälert den Endkonsolidierungserfolg, um eine Doppelerfassung von Ergebnissen zu verhindern.

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

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

2.1.9 Änderungen von Vergleichsinformationen

Zur besseren Darstellung des wirtschaftlichen Ergebnisses wurden die Verkaufserlöse von Immobilien sowie von Immobilienvorräten in der Gewinn- und Verlustrechnung nach Transaktionskosten dargestellt. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden dadurch um TEUR 452,7 bzw. um TEUR 799,7 angepasst (siehe Kapitel 4.2 bzw. 4.3).

Aufgrund der nachträglich geänderten Einschätzung der Fristigkeiten wurden Immobilienvorräte in der Bilanz zum 30. April 2011 und in der Entwicklungsrechnung zum 1. Mai 2010 und 30. April 2011 in das Immobilienvermögen umgegliedert (siehe Kapitel 5.1.1).

Weiters wurde innerhalb des Finanzergebnisses das Bewertungsergebnis aus erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten vom Finanzierungsergebnis zum sonstigen Finanzergebnis in Höhe von EUR 9,8 Mio. umgegliedert (siehe Kapitel 4.7).

2.2 Währungsumrechnung

2.2.1 Funktionale Währung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochtergesellschaften bzw. bei quotenkonsolidierten Gesellschaften wird die funktionale Währung anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in welchem die jeweilige Gesellschaft operiert, bestimmt. Grundlegende Determinante hierfür ist jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren-, und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Bei den IMMOFINANZ-Gesellschaften entspricht die Landeswährung jeweils der funktionalen Währung.

2.2.2 Fremdwährungstransaktionen

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

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

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

Der Währungsumrechnung wurden als Stichtagskurse zum 30. April 2012 folgende von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichte Kurse zugrunde gelegt:

Währung	Stichtagskurs 30. April 2012	Stichtagskurs 30. April 2011	Durchschnittskurs 2011/12	Durchschnittskurs 2010/11
HUF	287,63000	264,50000	287,31333	265,66000
PLN	4,17210	3,93560	4,22177	3,92780
CZK	24,86500	24,22300	24,85008	24,87650
RON	4,39700	4,07800	4,30174	4,10400
BGN	1,95583	1,95580	1,95580	1,95580
RSD	111,89810	99,30000	103,85776	99,23500
HRK	7,53144	7,36150	7,49665	7,30575
BAM	1,95585	1,95585	1,95585	1,95583
EEK	0,00000	15,64660	0,00000	15,64660
LVL	0,69940	0,70930	0,70378	0,70965
RUB	38,92030	40,64630	40,73774	39,74315
UAH	10,62300	11,82500	10,96315	11,17750
USD	1,32140	1,48600	1,36714	1,40800
CHF	1,20180	1,28670	1,20617	1,35835
SEK	8,91850	8,91400	9,01082	9,26700
TRY	2,32340	2,25800	2,40825	2,11900
GBP	0,81295	0,89170	0,85720	0,88085

2.3 Spezifische Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.3.1 Erlösrealisierung

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

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

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

2.3.2 Wertminderungen

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

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

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

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

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

rungsaufwands auf die einzelnen Vermögenswerte darf der Buchwert eines Vermögenswerts nicht unter den höchsten der folgenden Werte abgewertet werden:

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

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

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

2.3.3 Immobilienvermögen

Immobilienvermögen (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) stellt Vermögen dar, das zur Erzielung von Miet- oder Pachterlösen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten wird und nicht für die Produktion oder sonstige Leistungserstellung oder zur Veräußerung im normalen Geschäftsverlauf genutzt wird. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien können aus Grundstücken und/oder Gebäuden oder Teilen davon bestehen. Immobilien, die in der Produktion von Waren oder Erbringung von Dienstleistungen, wie auch für Verwaltungszwecke verwendet werden, sind keine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40. Grundstücke, die mit der Absicht erworben werden, hierauf eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie zu errichten, werden im Zugangszeitpunkt als unter IAS 40 fallende Immobilien klassifiziert und in der Folge zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

Nach der Verkehrswertmethode werden die Immobilien zum Bilanzstichtag mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Der beizulegende Wert ist der Betrag, zu dem eine Immobilie zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

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

Die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien der IMMOFINANZ erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Für das Segment Österreich fungiert ein Sachverständigenausschuss, der aus drei allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen besteht. Abweichende Sachverständige gibt es im österreichischen Segment für die BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, Wien, die ESG Wohnungsgesellschaft mbH, Villach sowie für einzelne Liegenschaften. Hier wurde als Sachverständiger die CB Richard Ellis GmbH beauftragt. Die Erstellung der Gutachten in Deutschland, den Niederlanden, der Schweiz, Italien, Frankreich und den USA wurde bei BNP Paribas Real Estate Consult GmbH in Auftrag gegeben. Die Verkehrswertermittlung der ehemaligen IMMOEAST-Objekte (Tschechien, Polen, Ungarn, Rumänien, Russland, Slowakei, Bulgarien, Serbien, Kroatien, Slowenien, Ukraine) wurde von der Jones Lang LaSalle GmbH durchgeführt. Die Gutachten für die neu erworbene Adama Gruppe werden von der Colliers International erstellt (siehe hierzu auch Kapitel 2.4).

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

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

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

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

2.3.4 Leasingverhältnisse

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

Im Rahmen des Finanzierungsleasings gemietete Sachanlagen werden aus der Sicht des Leasingnehmers in Höhe des beizulegenden Zeitwerts bzw. des niedrigeren Barwerts der Mindestleasingzahlung aktiviert und linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. gegebene

nenfalls über die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die für Operating Leasing zu leistenden Zahlungen werden dem Konzernergebnis in gleichmäßigen Raten über die Leasingdauer verteilt als Aufwand zugeführt.

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

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

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

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

2.3.5 Zuwendungen der öffentlichen Hand

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

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

Die IMMOFINANZ erhält zur Finanzierung von Entwicklungsprojekten teilweise zinsgünstige Darlehen. Diese zinsgünstigen Darlehen stehen im Zusammenhang mit der Förderung der jeweils betroffenen Immobilienobjekte durch die öffentliche Hand und sind im Regelfall an die Verpflichtung zur Erfüllung bestimmter Förderbedingungen (z.B. Mietpreisbindungen) gebunden. Derartige Verbindlichkeiten werden zum Zeitpunkt des Entstehens der Verbindlichkeit entsprechend der Bestimmungen von IAS 39 mit ihrem beizulegenden Zeitwert erfasst. Der Vorteil aus der Unterverzinslichkeit der Darlehen wird entsprechend der Bestimmungen von IAS 20 als Zuwendung der öffentlichen Hand passiviert und grundsätzlich verteilt über jenen Zeitraum, in welchem die IMMOFINANZ zur Erfüllung der Förderbedingungen verpflichtet ist, ertragswirksam vereinnahmt. Ergibt sich aufgrund der bestehenden Förderbedingungen (Mietpreisbindung) ein unter den Anschaffungskosten liegender beizulegender Zeitwert der Immobilien nach IAS 40, so wird der für die Zuwendung der öffentlichen Hand gebildete Passivposten zum Zeitpunkt und Ausmaß der erforderlichen Abwertung der Immobilie ertragswirksam aufgelöst. Dadurch ist gewährleistet, dass sich der mit der Erfüllung der Förderbedingungen verbundene Aufwand und der aus der Zuwendung resultierende Vorteil periodenrichtig im Ergebnis der IMMOFINANZ gegenüberstehen.

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

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

2.3.6 Fremdkapitalkosten

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

2.3.7 Sonstige Sachanlagen

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

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

Die Abschreibung erfolgt linear pro rata temporis.

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

	Nutzungsdauer in Jahren
Selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	25–50
Sonstige Sachanlagen	4–10

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

2.3.8 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

Den linearen planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

	Nutzungsdauer in Jahren
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	3–15

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

Das Unternehmen hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte.

2.3.9 Anteile an assoziierten Unternehmen

Hinsichtlich der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der assoziierten Unternehmen wird auf Kapitel 2.1.4 verwiesen.

2.3.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

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

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nicht-finanziellen Vermögenswerten siehe die Finanzinstrumentedefinition in Kapitel 7.2.

2.3.11 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

2.3.12 Latente Steueransprüche und -schulden

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

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

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

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

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

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

2.3.13 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Immobilienvermögen

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

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

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

2.3.14 Immobilienvorräte

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

Die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ als Immobilienunternehmen schließt den Kauf, die Vermietung und die bestmögliche wirtschaftliche Nutzung von Vermögenswerten ein, um die Vermögensverwaltung zu optimieren. Die von IMMOFINANZ-Tochtergesellschaften zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind daher als Vorrat gemäß IAS 2 zu behandeln.

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

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Als Realisationszeitpunkt wird hierbei der Zeitpunkt der Übertragung des Eigentums herangezogen. Die Herstellungskosten werden im Falle eines Verkaufs unter den Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte als Abgang erfasst.

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

2.3.15 Liquide Mittel

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

2.3.16 Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

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

Nicht-finanzielle Verbindlichkeiten werden ebenso zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Hinsichtlich der Abgrenzung von finanziellen und nicht-finanziellen Verbindlichkeiten siehe die Finanzinstrumentedefinition in Kapitel 7.2.

Finanzverbindlichkeiten werden bei Zuzahlung in Höhe des tatsächlich zugeflossenen Betrags abzüglich Transaktionskosten erfasst. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag (Agio, Disagio oder sonstiger Unterschiedsbetrag) zwischen dem erhaltenen Betrag und dem Rückzahlungsbetrag wird der Effektivzinsmethode entsprechend erfasst und über die Laufzeit der Finanzierung hinweg im Finanzergebnis erfasst. Sollte der Differenzbetrag von unwesentlicher Bedeutung sein, so wird dieser linear über die Laufzeit der Verbindlichkeit hinweg erfasst. Unterzinsliche Finanzverbindlichkeiten werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. In diesen Fällen werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien dementsprechend niedrigere Mieterlöse berücksichtigt. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalelemente enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen. Finanzinstrumente können aus einem nicht

derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Ein eingebettetes Derivat (embedded derivative) ist fallweise getrennt vom Basisvertrag zu bilanzieren.

Derivate mit negativem Zeitwert sind wie jene mit positivem Zeitwert (siehe Kapitel 2.3.11) der Kategorie zu Handelszwecken gehalten (> held for trading <<, HFT) zugeordnet und werden erfolgswirksam mit dem aktuellen Marktwert am Bilanzstichtag bewertet.

2.3.17 Rückstellungen

Gemäß IAS 37.14 ist eine Verbindlichkeit mit unsicherem zeitlichen Eintritt oder unsicherer Höhe dann als Rückstellung zu passivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass es aufgrund der Erfüllung einer gegenwärtigen Verpflichtung aufgrund vorhergehender Ereignisse zum Abfluss von Ressourcen kommt, und wenn deren Höhe zuverlässig geschätzt werden kann.

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

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

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

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

2.3.18 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgelder werden nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (> Projected-Unit-Credit-Methode <<) errechnet. Diese Methode errechnet den jeweiligen Barwert der bis zum Bilanzstichtag erworbenen Ansprüche der Mitarbeiter, wobei angenommene durchschnittliche Bezugssteigerungen von rd. 2,00% berücksichtigt wurden. Der Berechnung liegt das frühestmögliche Pensionsalter gemäß den aktuellen gesetzlichen Regelungen, u.a. abhängig von Geschlecht und Geburtsdatum, zugrunde. Bei den Pensions-, Abfertigungs- und Jubiläumsgeldrückstellungen wurde ein Zinssatz von 4,25% (2010/11: 5,00%) zugrunde gelegt. Angemessene Fluktuationsabschläge werden – gestaffelt nach Dienstjahren – bei der Berechnung berücksichtigt. Der versicherungsmathematischen Berechnung wurden in Österreich die Sterbetafel Pagler & Pagler AVÖ 2008-P zugrunde gelegt.

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

2.4 Ermessensentscheidungen und Schätzunsicherheiten

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

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

- > Die Ermittlung des beizulegenden Werts des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens der IMMOFINANZ (Buchwert 30. April 2012: EUR 10.206,9 Mio.) sowie der Nettoveräußerungswert der Immobilienvorräte erfolgt mittels Gutachten, die von unabhängigen Sachverständigen erstellt werden. Diese Gutachten werden in der überwiegenden Anzahl der Fälle auf Basis von DCF-Modellen durch Abzinsung künftig erwarteter Zahlungsströme aus den jeweiligen Immobilien ermittelt. Dafür ist es erforderlich, Annahmen wie z.B. zum angewandten Diskontierungszinssatz, zur erwarteten Auslastung oder zur künftigen Mietpreisentwicklung zu treffen. Es liegt in der Natur von DCF-Modellen, dass sie sensibel auf die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter reagieren. So führt eine Reduktion des angewendeten Diskontierungsfaktors bei gleichzeitig unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Erhöhung des ermittelten Immobilienwerts. Im Gegenzug führt eine Reduktion der erwarteten Auslastung oder der erwarteten Mietpreise bei wiederum unveränderten sonstigen Annahmen und Parametern zu einer Verringerung des ermittelten Immobilienwerts. Die angewendeten Annahmen und Parameter werden zu jedem Stichtag sorgfältig auf Basis der bestmöglichen Schätzung des Managements bzw. der Gutachter hinsichtlich der aktuell vorherrschenden Marktverhältnisse geschätzt. Diese Einschätzung ist zu jedem Bewertungsstichtag zu aktualisieren, was zu erheblichen Wertschwankungen der ermittelten Immobilienwerte führen kann.
- > Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten, Geschäfts- oder Firmenwerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Diskontierungszinssatz zugrunde gelegt. Die Mittelüberschüsse entsprechen den Werten der zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung aktuellsten Einschätzungen (siehe Kapitel 5.3 und 5.4).
- > Zur Beurteilung der Werthaltigkeit von Finanzinstrumenten, für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zugrunde gelegten Parameter beruhen teilweise auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die betroffenen Buchwerte sind in Kapitel 7.2.4 ersichtlich.
- > Für die Bewertung der bestehenden Pensions- und Abfertigungspflichten werden Annahmen für Zinssatz, Pensionsantrittsalter, Lebenserwartung, Fluktuation und künftige Bezugssteigerungen verwendet (siehe Kapitel 2.3.18).
- > Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern liegt die Annahme zugrunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte zur Verwertung erwirtschaftet werden (siehe Kapitel 5.8).
- > Die Bewertung der Rückstellungen erfolgt aufgrund von geschätzten Beträgen. Die Schätzungen wurden teilweise durch Sachverständige durchgeführt. Erfahrungswerte aus der Vergangenheit wurden bestmöglich berücksichtigt. Insbesondere ist die Rückstellung für drohende Verluste mit einem Buchwert zum 30. April 2012 in Höhe von EUR 20,7 Mio. von Unsicherheiten hinsichtlich der Höhe des angesetzten Betrags betroffen (Kapitel 4.6.3).
- > Zu den in der Bilanz nicht erfassten Verpflichtungen und Wertminderungen aufgrund von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig Einschätzungen vorgenommen, ob eine bilanzielle Erfassung im Abschluss zu erfolgen hat (Kapitel 7.3.2 und 7.4.1).
- > Bei der erstmaligen Bewertung von Wandelanleihen basiert die Berechnung des beizulegenden Zeitwerts der Schuldkomponente gemäß IAS 32.32 auf zu diesem Zeitpunkt geltenden, fristenkonformen SWAP-Sätzen sowie den durchschnittlichen Risikoaufschlägen für Finanzierungen der IMMOFINANZ Group.

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

3. Konsolidierungskreis und Unternehmenszusammenschlüsse

3.1 Entwicklung des Konsolidierungskreises

Der Konsolidierungskreis hat sich im vorliegenden Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Konsolidierungskreis	Voll-konsolidierung	Quoten-konsolidierung	Equity-Bewertung	Gesamt
Stand zum 30. April 2011	581	82	37	700
Im Berichtsjahr erstmals einbezogen	69	10	0	79
Abgang bzw. Verschmelzung	-9	-12	0	-21
Änderung der Konsolidierungsmethode	21	-11	-10	0
Stand zum 30. April 2012	662	69	27	758
Davon ausländische Unternehmen	370	60	20	450

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

3.2 Vollkonsolidierte Unternehmen

Neben der IMMOFINANZ gehören 292 inländische und 370 ausländische Tochterunternehmen zum Vollkonsolidierungskreis, bei denen die IMMOFINANZ unmittelbar oder mittelbar über die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschafter verfügt bzw. die Möglichkeit der rechtlichen und faktischen Beherrschung vorliegt.

3.3 Quotenkonsolidierte Unternehmen

Entsprechend IAS 31 werden neun inländische und 60 ausländische Gesellschaften im Rahmen der anteilmäßigen Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Durch die mit anderen Gesellschaftern abgeschlossenen Syndikatsverträge über die gemeinschaftliche Führung der Geschäfte gemäß IAS 31.3 i.V.m. IAS 31.9 übt die IMMOFINANZ bei folgenden Unternehmen auch bei vorliegender Stimmrechtsmehrheit keine Beherrschung aus bzw. führt trotz Stimmrechtsminderheit mit anderen Partnern gemeinschaftlich die Geschäfte:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote
Polen	PL	Warschau	Metropol NH Sp. z o.o.	25,00%
Tschechien	CZ	Prag	Diamant Real spol. s.r.o.	51,00%
Tschechien	CZ	Prag	Veronia Shelf s.r.o.	51,00%
Ungarn	HU	Budapest	STOP.SHOP. TB Kft.	51,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Confidential Business SRL	25,00%
Rumänien	RO	Voluntari	GAD Real Estate SRL	50,10%
Rumänien	RO	Voluntari	Hadas Management SRL	75,00%
Rumänien	RO	Bukarest	Polivalenta Building SRL	25,00%

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	48,50%
Sonstige	TR	Istanbul	Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	GB	Gibraltar	Bluecrest Holdings Limited	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Hadimköy Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	LU	Luxemburg	Hekuba S.à r.l.	64,89%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 105 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 106 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 107 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 111 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 205 LP	90,00%
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 307 LP	90,00%
Sonstige	TR	Istanbul	Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	TR	Istanbul	Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%
Sonstige	HR	Porec	Raski Zalijey Vile d.o.o.	25,01%
Sonstige	CY	Limassol	Sadira Ltd.	48,50%
Sonstige	HR	Škrljevo	SBE Rijeka d.o.o.	50,01%
Sonstige	TR	Istanbul	Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	64,89%

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

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

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
Langfristiges Immobilienvermögen	416.816,5	933.618,2
Kurzfristiges Immobilienvermögen	35.005,7	189.788,9
Sonstiges langfristiges Vermögen	123.975,0	137.800,9
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	105.819,6	49.807,5
Langfristige Verbindlichkeiten	-504.054,8	-861.057,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-221.064,6	-257.854,7
Anteiliges Nettovermögen	-43.502,6	192.103,7

Werte in TEUR	2011/12	2010/11
Umsatzerlöse	29.262,6	95.931,3
Neubewertung von Liegenschaften	4.096,9	125.500,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.111,7	191.683,1
Finanzergebnis	-37.871,9	-82.846,6
Steuern vom Einkommen	4.804,5	-24.195,1
Konzernergebnis	-23.955,7	84.641,4

3.4 Assoziierte Unternehmen

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

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

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

- > FF&P Russia Real Estate Limited (37,11%)
- > Global Emerging Property Fund L.P. (25,00%)
- > FF&P Development Fund (32,12%)
- > M.O.F. Immobilien AG (20,00%)
- > M.O.F. Beta Immobilien AG (20,00%)
- > Dikare Holding Ltd. (22,00%)
- > Russia Development Fund L.P. (50,66%)
- > Polonia Property Fund II, L.P. (25,00%)
- > Tri Capitals BH (40,00%)
- > E-stone Metropoles Holding B.V. (40,00%)
- > E-stone Metropoles AT Holding GmbH (40,00%)
- > Central Europe B.V. Holding (28,00%)
- > Central Europe AT Holding (28,00%)
- > Völgy Park (27,98%)
- > FFA Utility P. West (26,32%)
- > Lepus sp.z.o.o. (28,00%)
- > Neuss Rennbahn Parkplatz GmbH (32,00%)
- > Walkabout Beteiligungs GmbH (66,67%)
- > Projektentwicklungs Ges.m.b.H. (50,00%)

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

3.5 Unternehmenszusammenschlüsse (Erstkonsolidierungen)

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

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Gründung						
Österreich	AT	Wien	Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	100,00%	V	1. Februar 2012
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Gerhard Bronner Straße GmbH	100,00%	V	22. November 2011
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Gombrichgasse GmbH	100,00%	V	22. November 2011
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Projektholding GmbH	100,00%	V	16. September 2011
Österreich	AT	Wien	BUWOG – Universumstraße GmbH	100,00%	V	7. Oktober 2011
Österreich	AT	Wien	BUWOG CEE GmbH & CO KG	100,00%	V	1. August 2011
Österreich	AT	Wien	G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	100,00%	V	28. Jänner 2012
Österreich	AT	Wien	G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co KG	100,00%	V	1. Februar 2012
Österreich	AT	Wien	Gena Drei Immobilienholding GmbH	100,00%	V	19. September 2011
Österreich	AT	Wien	Gena Eins Immobilienholding GmbH	100,00%	V	19. September 2011
Österreich	AT	Wien	Gena Fünf Immobilienholding GmbH	100,00%	V	19. September 2011
Österreich	AT	Wien	Gena Sechs Immobilienholding GmbH	100,00%	V	19. September 2011
Österreich	AT	Wien	Gena Vier Immobilienholding GmbH	100,00%	V	19. September 2011
Österreich	AT	Wien	Gena Zwei Immobilienholding GmbH	100,00%	V	19. September 2011
Österreich	AT	Wien	Heller Beteiligungsverwaltung GmbH	100,00%	V	9. November 2011
Österreich	AT	Wien	Heller Geriatrie GmbH	100,00%	V	21. November 2011
Österreich	AT	Wien	Linzer Straße 80 Gesellschaft mbH	100,00%	V	1. August 2011
Österreich	AT	Wien	MH53 GmbH & Co OG	100,00%	V	21. Dezember 2011
Deutschland	DE	Berlin	BUWOG – Glücklich Wohnen GmbH	100,00%	V	1. August 2011
Polen	CY	Nicosia	Banniz Ltd	100,00%	V	21. Februar 2012
Polen	PL	Katowice	ELCO Energy Sp. z o.o.	99,00%	V	24. Februar 2012
Polen	CY	Nicosia	Malemso Trading Ltd	100,00%	V	21. Februar 2012
Russland	RU	Moskau	OOO IMMOconsulting	100,00%	V	26. Jänner 2012
Sonstige	US	Houston	IMF Investments 111 LP	90,00%	Q	12. Juli 2011
Akquisition						
Polen	PL	Lublin	Galeria Zamek Sp. z o.o.	100,00%	V	26. Juli 2011
Slowakei	SK	Bratislava	STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	100,00%	V	15. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Adama Management SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Adama Romania Ltd.	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Ahava Ltd.	93,88%	V	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Aloli Management Services Limited	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Baron Development SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Bubkas Limited	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	GAD Real Estate SRL	50,10%	Q	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	GAL Development SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Gila Investment SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Hadas Management SRL	75,00%	Q	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	HDC Investitii SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Lagerman Properties Limited	50,00%	Q	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Leah Investments SRL	100,00%	V	9. November 2011

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Rumänien	RO	Voluntari	Merav Development SRL	90,10%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Metropol Consult SRL	90,10%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Monorom Construct SRL	50,00%	Q	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Nutu Limited	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Phelma Investments Limited	50,10%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Ronit Development SRL	90,10%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Sapir Investitii SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Shaked Development SRL	90,10%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Shani Development SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Tamar Imob Investitii SRL	100,00%	V	9. November 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Topaz Development SRL	100,00%	V	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Adama Holding Public Ltd	100,00%	V	9. November 2011
Sonstige	LU	Luxemburg	Adama Luxemburg S.A	100,00%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Adama Mangement Ukraine LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Ahava Ukraine LLC	93,87%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	47,03%	Q	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Best Construction LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	NL	Rotterdam	Efgad Europe BV	50,01%	V	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Etsu Ltd	100,00%	V	9. November 2011
Sonstige	MD	Chisinau	ICS Ani Roada Gilei SRL	99,90%	V	9. November 2011
Sonstige	MD	Chisinau	IM Sharon Development SRL	99,90%	V	9. November 2011
Sonstige	MD	Chisinau	IM TAL Development SRL	50,00%	Q	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Lasiantus Ltd	100,00%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Medin-Trans LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	NL	Rotterdam	Merav Finance BV	100,00%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Obrii LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	VG	Road Town	Portunus Ltd.	100,00%	V	19. Mai 2011
Sonstige	UA	Kiew	Probo Management LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Property Holding LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	HR	Porec	Raski Zalijey Vile d.o.o.	25,01%	Q	9. November 2011
Sonstige	CY	Limassol	Sadira Ltd.	47,03%	Q	9. November 2011
Sonstige	HR	Škrljevo	SBE Rijeka d.o.o.	50,10%	Q	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Sigalit Ltd.	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Termanton Enerprises Limited	75,00%	V	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Ventane Ltd.	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Ventane Ukraine LLC	93,88%	V	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	Village Management LLC	93,88%	V	9. November 2011
Holding	MD	Chisinau	ICS Noam Development SRL	99,90%	V	9. November 2011
Holding	MD	Chisinau	ICS Shay Development SRL	99,90%	V	9. November 2011
Holding	CY	Nicosia	Adama Ukraine Ltd	93,88%	V	9. November 2011

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

Die Neugründungen fallen nicht unter den Anwendungsbereich des IFRS 3.

Gesamtauswirkung

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

Werte in TEUR	Adama	Sonstige	2011/12
Liquide Mittel	16.836,4	2.522,1	19.358,5
Andere Finanzinstrumente	8.323,1	0,0	8.323,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	72.732,5	15.784,5	88.517,0
Aktive Steuerabgrenzungen	7.220,6	394,0	7.614,6
Immobilienvermögen	95.644,2	42.576,0	138.220,2
Sachanlagevermögen	1.305,2	45,0	1.350,2
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	26,1	0,0	26,1
Immobilienvorräte	48.533,9	6.819,0	55.352,9
Finanzverbindlichkeiten	-117.081,4	-17.250,7	-134.332,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-3.260,6	-614,5	-3.875,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-58.383,9	-33.512,9	-91.896,8
Rückstellungen	-9.309,3	-2.241,5	-11.550,8
Passive Steuerabgrenzungen	-3.852,1	-4.826,5	-8.678,6
Minderheitenanteile	999,4	0,0	999,4
Übernommenes Nettovermögen	59.734,1	9.694,5	69.428,6
(Negative) Firmenwerte	1.372,4	2.263,4	3.635,8
Abzüglich IAS-39-Beteiligung	-18.383,3	0,0	-18.383,3
Offener Kaufpreis	0,0	-1.964,8	-1.964,8
Kaufpreis bar entrichtet	42.723,2	9.993,1	52.716,3
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-16.836,4	-2.522,1	-19.358,5
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	25.886,8	7.471,0	33.357,8

Nach wettbewerbsbehördlicher Genehmigung wurde der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. (> Adama <.) durch die IMMOFINANZ Group per 9. November 2011 vollzogen. Im Zuge dessen wurden weitere 33,33% der GAIA Real Estate Investments S.A. mit erworben und seit diesem Datum quotenkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen. Über vier Joint-Venture-Gesellschaften, die bis zu diesem Zeitpunkt anteilig einbezogen wurden, erlangte die IMMOFINANZ Group mit Übernahme der Adama Gruppe die Beherrschung. Mit dem Erwerb der Adama Gruppe konnte die IMMOFINANZ Group insbesondere den rumänischen Wohnungsmarkt erschließen. Die erworbenen Forderungen betragen EUR 25,0 Mio. und wurden zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Die Zugangsbilanz der Adama Gruppe zeigt die Zugänge aus Erst- und Übergangskonsolidierung, auch der bereits als IAS-39-Beteiligung gehaltenen 30,78% in Höhe von EUR 18,4 Mio.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt für die Adama Gruppe das konsolidierte, auf Einzelgesellschaftsebene ermittelte anteilige Nettovermögen zum Bilanzstichtag und die in den Konzernabschluss einbezogene Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaften für die Periode vom Erwerbsstichtag bis zum Bilanzstichtag und inkludiert außerdem das anteilig dazu erworbene Nettovermögen jener vier Gesellschaften, die vor Erwerb der Adama Gruppe Joint Ventures waren:

Werte in TEUR	Adama
Langfristiges Immobilienvermögen	94.151,4
Kurzfristiges Immobilienvermögen	41.801,7
Sonstiges langfristiges Vermögen	25.655,2
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	56.764,4
Langfristige Verbindlichkeiten	-78.356,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-98.165,6
Anteiliges Nettovermögen	41.850,8

Werte in TEUR	Adama
Umsatzerlöse	179,7
Neubewertung von Liegenschaften	-924,5
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-8.497,0
Finanzergebnis	-6.034,4
Steuern vom Einkommen	839,9
Konzernergebnis	-13.691,5

Erstkonsolidierung Geschäftsjahr 2010/11

>> Berliner Verträge <<

Die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung AG erwarb aufschiebend bedingt mit Stichtag 19. Mai 2010 alle Anteile an der Aviso Zeta AG (vormals Aviso Zeta Bank AG) um EUR 1,-. Mit der Aviso Zeta AG wurde auch die CREDO Immobilien Development-Gruppe, die Developmentsparte der ehemaligen Constantia Privatbank AG, von der IMMOFINANZ Group übernommen. Gleichzeitig wurde aufschiebend bedingt auch die Aviso Delta GmbH zum Preis des eingezahlten Stammkapitals von EUR 17.500,- von oben genannter Konzerngesellschaft gekauft.

Am 20. Mai 2010 wurde zwischen den Vertretern der IMMOFINANZ Group, Vertretern der Constantia Packaging B.V. sowie Christine de Castelbajac und Prinz Michael von und zu Liechtenstein nachfolgende Vereinbarung zum >> IBAG Bond << getroffen. Die IMMOFINANZ Group hat bereits EUR 164 Mio. in bar und rund 55 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien erhalten. Weiters hat die Übertragung von mehr als 100 Gesellschaften aus dem Besitz der Constantia Packaging B.V., welche ebenfalls Bestandteil der Einigung sind, um EUR 20.000,- stattgefunden.

Für die im Rahmen der >> Berliner Verträge << erworbenen Gesellschaften wurde insgesamt ein Kaufpreis von EUR 37.501,- bezahlt. Aus der Erstkonsolidierung dieser Gesellschaften resultierte ein Firmenwert in Höhe von EUR 3,5 Mio. Dieser wurde wertberichtigt.

Werte in TEUR	» Berliner Verträge «	Sonstige	2010/11
Liquide Mittel	87.341,6	334,2	87.675,8
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.281,7	0,0	3.281,7
Andere Finanzinstrumente	38.334,7	0,0	38.334,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	165.099,2	1.517,0	166.616,2
Aktive Steuerabgrenzungen	29.255,6	566,2	29.821,8
Immobilienvermögen	125.338,0	19.332,5	144.670,5
Sachanlagevermögen	2.252,7	0,0	2.252,7
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	198,9	101,0	299,9
Immobilienvorräte	20.302,0	66,9	20.368,9
Finanzverbindlichkeiten	-152.664,5	-15.577,4	-168.241,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4.512,2	-229,9	-4.742,1
Sonstige Verbindlichkeiten	-174.112,9	-2.637,9	-176.750,8
Rückstellungen	-64.179,4	-17,9	-64.197,3
Passive Steuerabgrenzungen	-77.108,2	-626,9	-77.735,1
Währungsumrechnung	116,0	12,5	128,5
Minderheitenanteile	-2.420,2	0,0	-2.420,2
Übernommenes Nettovermögen	-3.477,0	2.840,3	-636,7
(Negative) Firmenwerte	3.514,5	2.683,6	6.198,1
Kaufpreis bar entrichtet	37,5	5.523,9	5.561,4
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-87.341,6	-334,2	-87.675,8
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	-87.304,1	5.189,7	-82.114,4

Die nachfolgende Tabelle zeigt für die im Geschäftsjahr 2010/11 erstmalig einbezogenen Gesellschaften (Zukäufe) das konsolidierte, auf Einzelgesellschaftsebene ermittelte anteilige Nettovermögen zum Bilanzstichtag 30. April 2011 und die in den Konzernabschluss einbezogene Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaften für die Periode vom Erwerbsstichtag bis zum Bilanzstichtag 30. April 2011.

Werte in TEUR	» Berliner Verträge «	Sonstige	30. April 2011
Langfristiges Immobilienvermögen	117.734,8	32.390,0	150.124,8
Kurzfristiges Immobilienvermögen	15.282,1	0,0	15.282,1
Sonstiges langfristiges Vermögen	193.195,7	61.617,1	254.812,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	147.648,9	22.787,5	170.436,4
Langfristige Verbindlichkeiten	-309.037,2	-58.585,3	-367.622,5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-157.159,8	-81.653,0	-238.812,8
Anteiliges Nettovermögen	7.664,5	-23.443,7	-15.779,2

Werte in TEUR	» Berliner Verträge «	Sonstige	2010/11
Umsatzerlöse	6.149,0	1.775,5	7.924,5
Neubewertung von Liegenschaften	-547,4	-17.300,4	-17.847,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	21.372,7	-22.412,9	-1.040,2
Finanzergebnis	591,1	-187,0	404,1
Steuern vom Einkommen	-6.800,0	-5.222,3	-12.022,3
Konzernergebnis	15.163,8	-27.822,2	-12.658,4

Die Angabe der Umsatzerlöse und des Gewinns bzw. Verlusts der erworbenen Unternehmen nach IFRS 3.B64 (q) unter der Annahme, dass der Erwerb zu Beginn der Periode stattgefunden hat, wird unterlassen, da dies nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich wäre.

3.6 Übergangskonsolidierung

Bei folgenden Gesellschaften wurde im Geschäftsjahr 2011/12 eine Übergangskonsolidierung vorgenommen:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Vorher		Nachher		Stichtag
				Quote	Konsolidierungsart	Quote	Konsolidierungsart	
Deutschland	DE	Frankfurt am Main	DUS Plaza GmbH	50,00%	Q	100,00%	V	28. März 2012
Polen	PL	Katowice	Debowe Tarasy Sp. z o.o.	70,00%	Q	100,00%	V	16. November 2011
Polen	PL	Katowice	Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	70,00%	Q	100,00%	V	15. November 2011
Polen	PL	Katowice	Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k.	70,00%	Q	100,00%	V	15. November 2011
Polen	PL	Katowice	Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	70,00%	Q	100,00%	V	15. November 2011
Polen	PL	Warschau	Equator Real Sp. z o.o.	51,00%	Q	100,00%	V	6. Juni 2011
Polen	PL	Warschau	Nimbus Real Sp. z o.o.	51,00%	Q	100,00%	V	6. Juni 2011
Polen	CY	Nicosia	Silesia Residential Holding Limited	70,00%	Q	100,00%	V	15. November 2011
Polen	PL	Katowice	Silesia Residential Project Sp. z o.o.	70,00%	Q	100,00%	V	15. November 2011
Slowakei	SK	Bratislava	CP Dubnica s.r.o.	50,00%	Q	100,00%	V	19. Dezember 2011
Russland	CY	Nicosia	Berga Investment Limited	75,00%	Q	100,00%	V	4. Mai 2011
Russland	CY	Nicosia	Gangaw Investments Limited	50,00%	Q	100,00%	V	30. April 2012
Russland	CY	Nicosia	MONESA LIMITED	75,00%	Q	100,00%	V	4. Mai 2011
Russland	RU	Moskau	OOO Berga Development	75,00%	Q	100,00%	V	4. Mai 2011
Russland	RU	Moskau	OOO Fenix Development	75,00%	Q	100,00%	V	4. Mai 2011
Russland	RU	Moskau	OOO Kashirskij Dvor-Severyanin	50,00%	Q	100,00%	V	30. April 2012
Sonstige	TR	Istanbul	Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	TR	Istanbul	Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	GB	Gibraltar	Bluecrest Holdings Limited	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	TR	Istanbul	Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Fawna Limited	50,00%	Q	98,40%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	LU	Luxemburg	GAIA Real Estate Investments S.A.	33,30%	E	66,66%	Q	9. November 2011
Sonstige	TR	Istanbul	Hadimköy Gayrimenkul Yatirim A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	LU	Luxemburg	Hekuba S.à.r.l.	33,30%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	TR	Istanbul	Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	TR	Istanbul	Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	TR	Istanbul	Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	33,33%	E	64,89%	Q	9. November 2011
Sonstige	UA	Kiew	TOV Arsenal City	49,99%	Q	98,40%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	TOV Vastator Ukraine	49,99%	Q	98,40%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Vastator Limited	50,00%	Q	98,40%	V	31. Dezember 2011
Holding	HU	Budapest	BEWO International Kft.	50,00%	Q	100,00%	V	31. Jänner 2012

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

Gesamtauswirkung

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

Werte in TEUR	2011/12	2010/11
Liquide Mittel	10.363,8	1.282,9
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.070,3	1.219,1
Aktive Steuerabgrenzungen	26.281,0	636,7
Immobilienvermögen	606.608,9	20.144,7
Sachanlagevermögen	385,6	1,2
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	85,5	4,5
Finanzverbindlichkeiten	-15.278,6	-13.062,1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-609,4	-1.871,7
Sonstige Verbindlichkeiten	-285.473,0	-8.659,9
Rückstellungen	-54,8	-0,3
Passive Steuerabgrenzungen	-87.683,8	-824,7
Währungsumrechnung	-6.263,0	1.356,4
Minderheitenanteile	-1,0	0,0
Übernommenes Nettovermögen	253.431,5	226,8
(Negative) Firmenwerte	54.814,5	3.158,5
Offener Kaufpreis	-143.981,9	0,0
Abzüglich geleistete Anzahlungen	-89.398,9	0,0
Kaufpreis bar entrichtet	74.865,2	3.385,3
Abzüglich übernommene liquide Mittel	-10.363,8	-1.282,9
Nettokaufpreis für Objektgesellschaften	64.501,4	2.102,4

Die bedeutendste Anteilserhöhung stellt der Erwerb der restlichen 50,00% an der Holdinggesellschaft Gangaw Investments Limited, Nicosia, dar, welche die russische Objektgesellschaft OAO Kashirskij Dvor-Severyanin, Moskau, zu 100% hält. Im März 2012 wurde der Vertrag zum Erwerb abgeschlossen und mit Wirkung 30. April 2012 wurde der IMMOFINANZ Group die Kontrolle über die Objektgesellschaft eingeräumt. Das Closing wurde mit 16. Mai 2012 abgewickelt. Daher wurden zum 30. April 2012 50% des Nettovermögens im Rahmen der Minderheiten in Höhe von EUR 275,4 Mio. ausgewiesen, die mit 16. Mai 2012 in das Konzerneigenkapital umgegliedert wurden.

Der abgezinste Kaufpreis in Höhe von USD 190,1 Mio. wurde in den Verbindlichkeiten ausgewiesen. Dieser kann sich bis zur endgültigen Kaufpreisermittlung per 31. Dezember 2013 in Abhängigkeit von den künftigen Berechnungsannahmen, insbesondere dem Net Operating Income, welcher sich entsprechend auch auf den Verkehrswert der Immobilie auswirkt, ändern. Die erworbenen Forderungen betragen EUR 4,8 Mio. und wurden zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Mit dem vollständigen Erwerb der Objektgesellschaft konnte die IMMOFINANZ Group ihre Position am Moskauer Einzelhandelsmarkt wesentlich verstärken.

3.7 Endkonsolidierung

Folgende Gesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2011/12 verkauft oder liquidiert und somit endkonsolidiert:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote	Konsolidierungsart	Stichtag
Österreich	AT	Wien	BUWOG CEE Gmbh & CO KG	100,00%	V	1. Februar 2012
Österreich	AT	Wien	E+W Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. – in Liquidation	100,00%	V	20. Dezember 2011
Österreich	AT	Wien	RHOMBUS Errichtungs- und VerwertungsGmbH & Co KG	100,00%	V	20. Mai 2011
Österreich	AT	Langenzersdorf	SelfStorage – DeinLager LagervermietungsgesmbH	30,00%	Q	18. Mai 2011
Österreich	AT	Wien	SelfStorage – Liegenschaftsverwaltung Wattgasse GmbH	30,00%	Q	18. Mai 2011
Österreich	AT	Wien	SYLEUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH – in Liquidation	100,00%	V	23. November 2011
Deutschland	DE	Nettetal	FRANKONIA Eurobau Andreasquartier GmbH	50,00%	Q	31. Jänner 2012
Deutschland	DE	München	SelfStorage – Dein Lagerraum GmbH	30,00%	Q	18. Mai 2011
Polen	PL	Warschau	Cirrus Real Sp. z o.o.	51,00%	Q	6. Juni 2011
Tschechien	CZ	Prag	STOP.SHOP. Krnov s.r.o.	50,50%	Q	15. November 2011
Tschechien	CZ	Prag	STOP.SHOP. Louny s.r.o.	50,00%	Q	15. November 2011
Slowakei	SK	Bratislava	IM Slovensko s.r.o. v likvidácii	100,00%	V	8. November 2011
Ungarn	HU	Budapest	STOP.SHOP. Gyöngy Kft.	51,00%	Q	14. November 2011
Sonstige	BA	Banja Luka	BEWO d.o.o. Banja Luka	50,00%	Q	31. Jänner 2012
Sonstige	VG	Road Town	Portunus Ltd.	100,00%	V	30. Jänner 2012
Sonstige	CH	Opfikon	SelfStorage – Dein Lagerraum (Schweiz) AG	30,00%	Q	18. Mai 2011
Holding	DE	München	Multi-ImmoEast Asset Management GmbH	45,00%	Q	11. Mai 2011

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

Die Gesamtauswirkung der Endkonsolidierungen wird in folgender Tabelle dargestellt:

Werte in TEUR	2011/12	2010/11
Liquide Mittel	2.438,0	11.975,0
Andere Finanzinstrumente	0,5	0,0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.423,2	1.214,7
Aktive Steuerabgrenzungen	12.361,1	59,8
Immobilienvermögen	203.536,7	30.381,0
Sonstige Sachanlagen	266,9	0,0
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	114,9	52,5
Firmenwerte	0,0	7,2
Finanzverbindlichkeiten	-36.828,1	-4.143,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.674,9	-70,3
Sonstige Verbindlichkeiten	-87.105,7	-2.829,6
Rückstellungen	-4.252,2	-79,0
Passive Steuerabgrenzungen	-22.830,0	-1.115,5
Währungsänderungen	-621,3	-909,2
Abgegebenes Nettovermögen	70.829,1	34.543,0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	16.270,7	1.134,2
Verkaufspreis	87.099,8	35.677,2
Abzüglich liquide Mittel	-2.438,0	-11.975,0
Nettoverkaufspreis	84.661,8	23.702,2

3.8 Strukturveränderungen

In der Tabelle werden neben Gesellschaften, bei denen es im Geschäftsjahr 2011/12 zu Anteilsveränderungen ohne Verlust der Kontrolle kam, auch jene Gesellschaften abgebildet, die im Berichtsjahr verschmolzen wurden. Sie weisen in der Spalte » Quote nachher « eine Quote von 0,00% aus.

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote vorher	Quote nachher	Konsolidierungsart	Stichtag
Strukturveränderungen							
Österreich	AT	Wien	REVIVA Immobilien AG	99,32%	100,00%	V	31. Jänner 2012
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Dormagen GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Düsseldorf GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Hamm GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Minden GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Nürnberg I GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Deutsche Lagerhaus Oberhausen GmbH u. Co KG	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Rheinische Lagerhaus GmbH	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Rheine	Rheinische Lagerhaus Rheine GmbH	89,87%	100,00%	V	30. Juli 2011
Deutschland	DE	Mülheim	Rhein-Park Rheinische Park Gewerbepark GmbH	94,80%	100,00%	V	30. Juli 2011
Slowakei	SK	Bratislava	STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o.	55,00%	100,00%	V	15. November 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Ahava Ltd.	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Rumänien	CY	Nicosia	Ahava Ltd.	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Rumänien	RO	Voluntari	Merav Development SRL	90,10%	100,00%	V	31. Dezember 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Metropol Consult SRL	90,10%	100,00%	V	31. Dezember 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Ronit Development SRL	90,10%	100,00%	V	31. Dezember 2011
Rumänien	RO	Voluntari	Shaked Development SRL	90,10%	100,00%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Adama Management Ukraine LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Adama Management Ukraine LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Ahava Ukraine LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Ahava Ukraine LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	47,03%	48,36%	Q	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Odessa	Alpha Arcadia LLC	48,36%	48,50%	Q	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Best Construction LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Best Construction LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	CY	Nicosia	Fawna Limited	98,26%	98,40%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Medin-Trans LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Medin-Trans LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Obrii LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Obrii LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Probo Management LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Probo Management LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Property Holding LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Property Holding LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	CY	Limassol	Sadira Ltd.	47,03%	48,36%	Q	31. Dezember 2011
Sonstige	CY	Limassol	Sadira Ltd.	48,36%	48,50%	Q	30. April 2012
Sonstige	CY	Nicosia	Sigalit Ltd.	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Quote vorher	Quote nachher	Konsolidie- rungsart	Stichtag
Strukturveränderungen							
Sonstige	CY	Nicosia	Sigalit Ltd.	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	TOV Arsenal City	98,25%	98,40%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	TOV Vastator Ukraine	98,25%	98,40%	V	30. April 2012
Sonstige	CY	Nicosia	Vastator Limited	98,26%	98,40%	V	30. April 2012
Sonstige	CY	Nicosia	Ventane Ltd.	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	CY	Nicosia	Ventane Ltd.	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Ventane Ukraine LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Ventane Ukraine LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Sonstige	UA	Kiew	Village Management LLC	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Sonstige	UA	Kiew	Village Management LLC	96,53%	96,80%	V	30. April 2012
Holding	UA	Kiew	Adama Ukraine Ltd	93,88%	96,53%	V	31. Dezember 2011
Holding	UA	Kiew	Adama Ukraine Ltd	96,53%	96,80%	V	1. Februar 2012
Verschmelzungen							
Österreich	AT	Wien	AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co Wollzeile 31 KEG	100,00%	0,00%	V	1. Mai 2011
Österreich	AT	Wien	IMMOFINANZ Acquisition and Finance Consulting GmbH	100,00%	0,00%	V	13. Oktober 2011
Rumänien	RO	Bukarest	Regal Invest SRL	100,00%	0,00%	V	31. März 2012
Sonstige	LU	Luxemburg	GAIA Real Estate Investments S.A.	66,66%	0,00%	Q	31. März 2012

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

4. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Erträge aus Asset Management

4.1.1 Mieterlöse

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

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	%	1. Mai 2010– 30. April 2011	%
Büro	142.750,7	24,37%	154.640,1	26,71%
Logistik	73.817,0	12,60%	75.489,0	13,04%
Einzelhandel	210.946,8	36,02%	198.295,4	34,26%
Wohnen	129.758,8	22,15%	125.143,9	21,62%
Sonstige Mieterträge	28.414,0	4,85%	25.288,9	4,37%
Summe	585.687,3	100,00%	578.857,3	100,00%

4.1.2 Umsatzerlöse

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

4.1.3 Immobilienaufwendungen

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Leerstehungen	-18.957,3	-13.282,6
Provisionsaufwendungen	-3.910,1	-4.015,5
Instandhaltungsaufwendungen	-67.648,2	-85.692,0
Investitionen in Entwicklungsprojekte	-84,9	-204,1
Hauseigentümer Betriebskosten	-30.108,8	-28.126,5
Immobilienmarketing	-5.567,8	-4.457,9
Sonstiger Aufwand	-23.350,3	-28.640,2
Summe	-149.627,4	-164.418,8

Bei den sonstigen Aufwendungen handelt es sich vor allem um Hauseigentümeraufwendungen.

4.1.4 Betriebskostenaufwendungen

Die im Posten Betriebskostenaufwendungen in Höhe von EUR 169,8 Mio. (2010/11: EUR 158,2 Mio.) erfassten direkten betrieblichen Aufwendungen betreffen an Mieter weiterverrechnete Betriebskosten.

4.2 Erträge aus Immobilienverkäufen

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten	219.475,0	168.019,2
Buchwertabgang	-220.184,6	-168.493,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	15.731,9	1.134,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	42.570,0	53.455,9
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten	57.592,3	54.115,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0,0	-798,0
Summe	57.592,3	53.317,6

Die Verkaufserlöse aus Immobilienverkäufen nach Transaktionskosten stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Verkauf von Immobilien	220.255,5	168.471,9
Provisionen	-780,5	-452,7
Summe	219.475,0	168.019,2

4.3 Erträge aus der Immobilienentwicklung

Den Erlösen aus verkauften Immobilienvorräten nach Transaktionskosten in Höhe von EUR 70,1 Mio. (2010/11: EUR 66,1 Mio.) stehen Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte von EUR 56,4 Mio. (2010/11: EUR 52,5 Mio.) gegenüber.

Die Erlöse aus Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Verkauf von Immobilienvorräten	71.270,7	66.854,7
Provisionen	-1.151,1	-799,7
Summe	70.119,6	66.055,0

4.4 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Auflösung negativer Firmenwerte	2.447,6	1.074,2
Weiterverrechnung	1.703,4	2.740,5
Auflösung von Rückstellungen	9.493,2	10.932,2
Versicherungsvergütungen	1.976,1	5.140,8
Übrige	33.277,1	49.357,3
Summe	48.897,4	69.245,0

Für die laufende Berichtsperiode sind in den übrigen sonstigen Erträgen EUR 8,7 Mio. aus der Bewertung von Finanzierungsbeiträgen enthalten. Diese wurden im Vorjahr in die Bewertung von in Bau befindlichen Immobilienvermögen einbezogen und führten im Gegenzug im laufenden Geschäftsjahr zu einem negativen Bewertungseffekt. Des Weiteren wurden EUR 6,8 Mio. an Erträgen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten in den übrigen sonstigen Erträgen erfasst.

4.5 Operatives Ergebnis

4.5.1 Gemeinkosten

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010 – 30. April 2011
Verwaltungsaufwendungen	-5.200,8	-25.220,0
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-29.422,3	-34.004,4
Provisionen	-709,3	-1.877,8
Pönale	-2.549,4	-1.014,4
Steuern und Gebühren	-2.979,8	-4.146,4
Werbung	-5.162,1	-5.879,0
Weiterverrechnungen	-1.072,8	-1.987,1
Miet- und Leasingaufwendungen	-2.548,1	-1.443,4
EDV und Kommunikationsaufwand	-4.008,4	-3.346,8
Gutachten	-2.548,6	-3.230,0
Aufsichtsratsvergütungen	-294,5	-528,1
Übrige	-24.262,3	-27.421,1
Summe	-80.758,4	-110.098,5

Die gesunkenen Verwaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr sind hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass die Aviso Delta GmbH, welche Leistungen für die IMMOFINANZ Group erbracht hatte, seit dem 15. Oktober 2010 ein Tochterunternehmen ist. Hinsichtlich der Verwaltungsaufwendungen wird auf Kapitel 7.6.2.1 verwiesen, bezüglich Aufsichtsratsvergütungen auf Kapitel 7.6.3.

Die Übernahme der Adama Gruppe im 3. Quartal des laufenden Jahres verursachte erhöhte übrige Gemeinkosten in Höhe von rund EUR 10,0 Mio.

4.5.2 Personalaufwendungen

Die Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010 – 30. April 2011
Löhne	-1.912,2	-2.446,7
Gehälter	-37.493,8	-25.580,8
Aufwendungen für beitragsorientierte Pläne	-490,9	-264,6
Aufwendungen für leistungsorientierte Pläne	-1.093,1	-526,2
Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben und sonstige Sozialaufwendungen	-9.575,8	-6.979,6
Sonstige Personalaufwendungen	-8.455,8	-2.537,4
Summe	-59.021,6	-38.335,3

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

	30. April 2012	30. April 2011
Arbeiter	218	276
Angestellte	855	661
Summe	1.073	937

Der Anstieg des Mitarbeiterstands im Jahr 2011/12 resultiert im Wesentlichen aus den Anteilserwerben an der Adama Gruppe.

4.6 Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

4.6.1 Währungsbereinigte und währungsbedingte Neubewertung von Liegenschaften

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

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

Die ehemaligen Entwicklungsprojekte Erweiterung *Silesia City Center* in Polen und *Maritimo Shopping Center* in Rumänien werden zum 30. April 2012 nach Fertigstellung im Immobilienvermögen ausgewiesen. Das Bewertungsergebnis aus diesen beiden Projekten wird in dem Bewertungsergebnis des im Bau befindlichen Immobilienvermögens ausgewiesen.

Die Neubewertungsgewinne/-verluste gliedern sich wie folgt:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen		In Bau befindliches Immobilienvermögen		Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	
	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Aufwertung	542.581,3	318.110,8	76.394,1	61.696,9	48.780,4	52.657,9
Abwertung	-256.934,2	-284.028,6	-46.794,7	-31.400,5	-6.210,4	0,0
Summe	285.647,1	34.082,2	29.599,4	30.296,4	42.570,0	52.657,9

Im Geschäftsjahr 2011/12 ergaben sich folgende währungsbereinigte und währungsbedingte Aufwertungen nach Ländern getrennt:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	203.687,3	2.525,5	47.569,7
Deutschland	15.948,8	1.182,3	856,4
Polen	82.263,4	48.709,8	0,0
Tschechien	18.084,0	2.937,5	0,0
Slowakei	3.593,6	0,0	0,0
Ungarn	27.439,9	0,0	10,1
Rumänien	63.483,7	21.039,0	0,0
Russland	111.556,3	0,0	64,8
Sonstige	16.524,3	0,0	279,4
Summe	542.581,3	76.394,1	48.780,4

Die währungsbereinigten und währungsbedingten Abwertungen des Geschäftsjahres 2011/12 stellen sich getrennt nach Ländern wie folgt dar:

Werte in TEUR	Immobilienvermögen	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen
Österreich	-155.187,8	-12.125,5	-6.174,4
Deutschland	-12.574,8	-3.687,3	0,0
Polen	-6.165,0	-2.330,4	0,0
Tschechien	-14.009,3	-717,4	0,0
Slowakei	-7.365,6	0,0	0,0
Ungarn	-8.143,3	0,0	-36,0
Rumänien	-29.288,0	0,0	0,0
Russland	0,0	-27.396,4	0,0
Sonstige	-24.200,4	-537,7	0,0
Summe	-256.934,2	-46.794,7	-6.210,4

4.6.2 Abschreibungen/Firmenwertabschreibung

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Auf- und Abwertung von Immobilienvorräten	-12.674,5	-16.847,2
Wertminderung von Firmenwerten	-15.928,4	-13.153,5
Wertberichtigung, Auflösungen von Wertberichtigungen und Aufwendungen aus ausgebuchten Forderungen	-41.249,4	-19.184,0
Sonstige Abschreibungen	-6.246,0	-6.205,3
Summe	-76.098,3	-55.390,0

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

Hinsichtlich der Wertminderung von Firmenwerten wird auf Kapitel 5.4.1 verwiesen.

Der größte Teil der Wertberichtigungen von Forderungen betrifft Finanzierungsforderungen gegen ehemalige Joint-Venture-Partner. Des Weiteren beinhaltet diese Position EUR 4,1 Mio. Ergebnisse aus Übergangskonsolidierungen.

Hinsichtlich der Forderungsabschreibung wird auf Kapitel 5.6 verwiesen.

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

4.6.3 Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung

Untenstehend ist die erfolgswirksame Veränderung der Drohverlustrückstellung nach Segmenten dargestellt:

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Österreich	0,0	-500,0
Deutschland	-8.982,5	26,0
Slowakei	0,0	-4,0
Ungarn	-188,5	-1.735,3
Rumänien	13.272,3	-10.720,6
Sonstige	-1.280,1	-414,5
Summe	2.821,2	-13.348,4

Der drohende Verlust aus Immobilienvermögen in Rumänien wurde wie in der vergangenen, auch in der laufenden Berichtsperiode in der Immobilienbewertung berücksichtigt.

4.7 Finanzergebnis

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Finanzierungsaufwand	-236.179,0	-227.866,8
Finanzierungsertrag	62.380,5	89.412,2
Wechselkursveränderungen	-118.124,9	754,5
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	-73.584,1	39.978,9
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss (Fair Value Option)	4.603,5	9.917,0
Erträge aus Ausschüttungen	560,1	4.755,3
Sonstiges Finanzergebnis	-68.420,5	54.651,2
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	-11.861,9	1.279,5
Finanzergebnis	-372.205,8	-81.769,4

Der Finanzierungsaufwand sowie der Finanzierungsertrag resultieren im Wesentlichen aus Finanzinstrumenten, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Zinsen, die Derivaten zuzuordnen sind, sind im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Im Zinsergebnis sind keine Zinserträge gemäß IAS 39 AG 93 enthalten, da die Zinskomponente bei der Erfassung eines Wertminderungsaufwands für einen finanziellen Vermögenswert aus Wesentlichkeitsgründen unterlassen wurde. Der Finanzierungsertrag aus Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften wurde in diesem Geschäftsjahr erstmalig mit zu bildenden Wertberichtigungen saldiert. Ohne diese Saldierung würde der Finanzierungsertrag einen um EUR 8,4 Mio. höheren Wert aufweisen. Die Vorjahreswerte wurden diesbezüglich nicht angepasst.

Die Position Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten beinhaltet auch Ergebnisse aus Rückkäufen und Tilgungen von Wandelanleihen in Höhe von EUR 0,8 Mio. (2010/11: EUR -1,0 Mio.).

Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten sind EUR -73,9 Mio. (2010/11: EUR 24,6 Mio.) aus der Bewertung von Derivaten enthalten.

Die erfolgswirksame Bewertung der Finanzinstrumente »at Fair Value through Profit or Loss« setzt sich aus Aufwertungen in Höhe von EUR 26,0 Mio. (2010/11: EUR 54,2 Mio.) und Abwertungen in Höhe von EUR 21,4 Mio. (2010/11: EUR 44,2 Mio.) zusammen. In dieser Position ist neben der Bewertung von IAS-39-Beteiligungen auch die Bewertung der zum Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten enthalten. Die Fair Values der erfolgswirksam und erfolgsneutral bewerteten IAS-39-Beteiligungen nach Investitionsschwerpunkt sind in Kapitel 5.7 ersichtlich.

Bezüglich der Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen siehe Kapitel 5.5.

4.8 Steuern vom Einkommen

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

Werte in TEUR	1. Mai 2011– 30. April 2012	1. Mai 2010– 30. April 2011
Ertragsteueraufwendungen	-11.460,0	-16.138,6
Steuerabgrenzungen	-35.947,5	-12.623,7
Summe	-47.407,5	-28.762,3

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

Werte in TEUR	2011/12		2010/11	
Ergebnis vor Ertragsteuern	318.794,1		342.291,6	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-79.698,5	25,0%	-85.572,9	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	4.694,7	-1,5%	-1.753,9	0,5%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	4.181,1	-1,3%	3.970,8	-1,2%
Firmenwertabschreibung / Auflösung negativer Firmenwerte	-2.467,2	0,8%	-4.206,6	1,2%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz von Steuerabgrenzungen	26.367,8	-8,3%	29.381,7	-8,6%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	-33.199,3	10,4%	-18.412,4	5,4%
Aperiodische Effekte	43.674,8	-13,7%	58.170,3	-17,0%
Sonstige nicht-temporäre Differenzen	-10.960,9	3,4%	-10.339,3	3,0%
Effektivsteuerbelastung	-47.407,5	14,9%	-28.762,3	8,4%

Die Minderung des latenten Steueraufwands in Zusammenhang mit aperiodischen Effekten betrifft im Wesentlichen die Aktivierung bisher nicht angesetzter latenter Steuerforderungen auf Verlustvorträge und sonstiger zeitlicher Differenzen in der österreichischen Unternehmensgruppe aufgrund im Berichtsjahr geänderter Einschätzung der zukünftigen Verwertbarkeit.

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

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

Die IMMOFINANZ AG ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Zwischen dem Gruppenmitglied und dem Gruppenträger besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Wirtschaftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag hat das Gruppenmitglied im Falle eines positiven Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger i.H.v. 25,00% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Im Falle eines Verlusts eines Gruppenmitglieds wird dieser Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn des Gruppenmitglieds zu 100,00% verrechnet werden. Insoweit entfällt eine Zahlung des Gruppenträgers an das Gruppenmitglied.

In den Vorjahren hatte das Gruppenmitglied im Falle eines positiven steuerlichen Ergebnisses eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines steuerlichen Verlusts des Gruppenmitglieds hatte der Gruppenträger eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu leisten, wobei in beiden Fällen ein KöSt.-Satz von 12,50% angewandt wurde.

Seit dem Wirtschaftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe i.S.d. § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlage beträgt im Falle eines positiven Ergebnisses 25,00% (2010/11: 25,00%) des zugerechneten steuerlichen Gewinns, im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses wird der Verlust evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn zu 100% verrechnet werden.

4.9 Ergebnis je Aktie

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

	2011/12	2010/11
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	1.003.566.763	992.339.761
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2009 – 2011	0	96.928.082
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2011 – 2018	125.029.485	18.154.996
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	1.128.596.248	1.107.422.840
Konzernergebnis exkl. Minderheiten in EUR	271.971.100,00	315.825.100,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2009 – 2011	0,00	16.855.030,81
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2011 – 2018	22.054.177,90	3.159.107,56
Konzernergebnis exkl. Minderheiten in EUR (verwässert)	294.025.277,90	335.839.238,37
Unverwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,27	0,32
Verwässertes Ergebnis pro Aktie in EUR	0,26	0,30

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

4.10 Net Asset Value (NAV)

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

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2012		30. April 2011	
Eigenkapital vor Minderheitenanteilen	5.263.597,4		5.155.841,0	
Firmenwerte	-244.103,7		-202.281,5	
Aktive Steuerabgrenzungen	-58.917,1		-61.862,4	
Passive Steuerabgrenzungen	552.454,5	5.513.031,1	471.301,1	5.362.998,2
Immobilienvorräte (Buchwert)	148.305,7		140.742,6	
Immobilienvorräte (Zeitwert)	154.354,0	6.048,3	147.271,6	6.529,0
Net Asset Value	5.519.079,4		5.369.527,2	
Buchwert der Wandelanleihe 2011		0,0		192.151,3
Net Asset Value (verwässert)	5.519.079,4		5.561.678,5	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.036.057,4		940.951,9
Potenzielle Stammaktien (in 1.000 Stück)		0,0		95.950,0
Net Asset Value je Aktie (in EUR)	5,33		5,71	
Net Asset Value je Aktie (in EUR) (verwässert)	5,33		5,36	

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

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

Bei der Berechnung des NAV sowie des NNNAV wurden Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2009–2011 resultieren könnten. Diese Effekte wurden zum 30. April 2011 angesetzt, da der Aktienkurs der IMMOFINANZ-Aktie deutlich über dem Wandlungspreis dieser Wandelanleihe lag und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden konnte.

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

	30. April 2012	30. April 2011
Eigenkapital vor Minderheitenanteilen in TEUR	5.263.597,4	5.155.841,0
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	1.036.057,4	940.951,9
Buchwert je Aktie in EUR	5,08	5,48

4.11 Triple Net Asset Value (NNNAV)

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

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
Net Asset Value (NAV)	5.519.079,4	5.561.678,5
Steuerabgrenzungen (Zeitwert)	-9.837,9	-12.027,5
Finanzverbindlichkeiten (Buchwert)	5.374.640,8	5.310.274,9
Finanzverbindlichkeiten (Zeitwert)	-5.417.760,2	-5.520.851,0
Triple Net Asset Value (NNNAV)	5.466.122,1	5.339.074,9
Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	1.036.057,4	940.951,9
Potenzielle Stammaktien (in 1.000 Stück)	0,0	95.950,0
Triple Net Asset Value je Aktie (in EUR)	5,28	5,15

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

4.12 Offene Baukosten

Nachfolgende Aufstellung listet die offenen Baukosten gegliedert nach Segmenten sowie nach Immobilienkategorie auf. Sofern Immobiliengutachten unter Anwendung der Residualwertmethode erstellt wurden, wurden die offenen Baukosten dem Gutachten entnommen und

reflektieren somit eine Schätzung, welche Kosten bis zur Fertigstellung des jeweiligen Projekts anfallen werden. Bei den offenen Baukosten der Immobilienvorräte handelt es sich um Projekte in unterschiedlichen Stadien der Fertigstellung. Bei jenen Immobilienvorratsprojekten, bei denen nur das Grundstück bewertet wurde, wurden keine offenen Baukosten angesetzt, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Veräußerung des Projekts wahrscheinlicher als eine Fertigstellung ist.

Werte in TEUR	2011/12			2010/11		
	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvermögen	Immobilienvorräte	In Bau befindliches Immobilienvermögen	Immobilienvermögen
Österreich	30.410,0	11.340,0	0,0	15.256,9	23.171,5	13.394,7
Deutschland	44.080,4	82.890,7	0,0	36.778,4	52.079,8	0,0
Polen	0,0	122.884,2	0,0	0,0	34.382,4	0,0
Tschechien	0,0	51.945,0	0,0	0,0	44.502,8	0,0
Rumänien	0,0	0,0	0,0	0,0	47.113,8	0,0
Russland	0,0	79.244,6	0,0	0,0	67.293,4	0,0
Sonstige	0,0	8.076,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	74.490,4	356.381,3	0,0	52.035,3	268.543,7	13.394,7

5. Erläuterungen zur Konzernbilanz

5.1 Immobilienvermögen

5.1.1 Verkehrswerte

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

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

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2010	8.713.411,2
Zugang Konsolidierungskreis	144.670,5
Abgang Konsolidierungskreis	-30.381,0
Änderung Einbezugsmethode	14.584,7
Währungsänderungen	21.825,7
Zugänge	58.201,7
Abgänge	-136.276,8
Neubewertung	86.740,1
Umbuchungen	46.535,3
Umgliederung IFRS 5	-175.487,0
Stand 30. April 2011	8.743.824,4

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2011	8.743.824,4
Zugang Konsolidierungskreis	119.242,2
Abgang Konsolidierungskreis	-67.963,1
Änderung Einbezugsmethode	580.024,2
Währungsänderungen	-89.982,9
Zugänge	153.155,8
Abgänge	-122.812,5
Neubewertung	328.217,1
Umbuchungen	262.604,1
Umgliederung IFRS 5	-42.205,3
Stand 30. April 2012	9.864.104,0

Aufgrund von nachträglichen Umgliederungen von Immobilienvorräten (IAS 2) zu Immobilienvermögen (IAS 40) wurde der Anfangsbestand zum 1. Mai 2010 um EUR 73,4 Mio. bzw. zum 30. April 2011 um EUR 73,7 Mio. angepasst – siehe auch Kapitel 5.10.

Die Zugänge im laufenden Geschäftsjahr beinhalten Zugänge aus Asset Deals in Höhe von EUR 106,9 Mio. (2010/11: EUR 0,-).

Die Abgänge des aktuellen Geschäftsjahres betreffen im Wesentlichen Verkäufe von inländischen Immobilien.

Der Buchwert der als Sicherstellung für langfristige Fremdfinanzierungen verpfändeten Immobilien beträgt EUR 7.787,8 Mio. (2010/11: EUR 7.705,5 Mio.). Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen EUR 4.202,9 Mio. (2010/11: EUR 3.017,5 Mio.). Darüber hinaus wurden Anteile an (Objekt-)Gesellschaften zur Besicherung von Finanzverbindlichkeiten bereitgestellt, sodass insgesamt EUR 4.504,9 Mio. (2010/11: EUR 3.801,4 Mio.) besichert sind.

5.1.2 Leasing

Die IMMOFINANZ als Leasingnehmer

Im Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen in Höhe von EUR 143,1 Mio. (2010/11: EUR 141,0 Mio.) sowie aus Operating-Leasingverhältnissen in Höhe von EUR 3,8 Mio. (2010/11: EUR 4,6 Mio.) angesetzt.

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen der Finanzierungsleasingobjekte zum 30. April 2012 beläuft sich auf EUR 38,0 Mio. (2010/11: EUR 57,7 Mio.). Der korrespondierende Barwert beträgt EUR 31,1 Mio. (2010/11: EUR 42,5 Mio.).

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

Werte in TEUR	30. April 2011	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Barwert	42.482,7	5.662,8	18.677,5	18.142,4
Zinsanteile	15.245,0	1.898,7	5.165,3	8.181,0
Summe	57.727,7	7.561,5	23.842,8	26.323,4

Im Rahmen von Operating-Leasingverträgen wurden für das Geschäftsjahr Aufwendungen in Höhe von EUR 0,3 Mio. (2010/11: EUR 0,4 Mio.) getätigt. Die Mindestleasingzahlungen für die Operating-Leasingverträge stellen sich wie folgt dar:

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

Werte in TEUR	30. April 2011	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen	3.087,8	573,3	2.514,5	0,0
Summe	3.087,8	573,3	2.514,5	0,0

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

Die IMMOFINANZ als Leasinggeber

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

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

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

Die zukünftigen Mieterlöse aus zum 30. April 2012 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	GJ 2012/13	GJ 2013/14	GJ 2014/15	GJ 2015/16	GJ 2016/17	Danach	Gesamt
Gesamt	646.141,1	578.577,2	533.471,7	476.887,6	417.582,1	1.711.680,7	4.364.340,3

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

5.2 In Bau befindliches Immobilienvermögen

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

Werte in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2010	179.864,6
Änderung Einbezugsmethode	5.560,0
Währungsänderungen	-1.546,9
Zugänge	123.893,1
Abgänge	-8.178,6
Neubewertung	30.296,4
Umbuchungen	-30.242,1
Stand 30. April 2011	299.646,5
Stand 1. Mai 2011	299.646,5
Zugang Konsolidierungskreis	18.978,0
Abgang Konsolidierungskreis	-16.682,3
Änderung Einbezugsmethode	27.781,3
Währungsänderungen	1.965,7
Zugänge	181.121,0
Abgänge	-2.228,7
Neubewertung	29.599,4
Umbuchungen	-239.565,1
Stand 30. April 2012	300.615,8

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

Als Besicherungen dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 98,4 Mio. (2010/11: EUR 127,3 Mio.). Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen EUR 62,4 Mio. (2010/11: EUR 95,7 Mio.).

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden keine Zuwendungen der öffentlichen Hand für Vermögenswerte, einschließlich nicht-monetärer Zuwendungen zum beizulegenden Zeitwert abgesetzt.

5.3 Sonstige Sachanlagen

Die Entwicklung der Sachanlagen stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Anschaffungskosten 1. Mai 2010	45.732,6
Veränderung Konsolidierungskreis	2.252,8
Änderung Einbezugsmethode	1,2
Währungsänderungen	152,2
Zugänge	4.460,3
Abgänge	-859,3
Umbuchungen	444,8
Anschaffungskosten 30. April 2011	52.184,6
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2010	-23.785,4

Werte in TEUR	Sonstige Sachanlagen
Währungsänderungen	-102,2
Abgänge	307,9
Umbuchungen	-103,6
Laufende Abschreibung	-4.627,7
Kumulierte Abschreibung 30. April 2011	-28.311,0
Buchwerte 30. April 2011	23.873,6

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

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

5.4 Immaterielle Vermögenswerte

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

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
Firmenwerte	244.103,7	202.281,5
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.341,5	5.828,7
Summe	248.445,2	208.110,2

5.4.1 Firmenwert

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

Die Entwicklung der Firmenwerte stellte sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Firmenwerte
Stand 1. Mai 2010	206.042,3
Zugang Erstkonsolidierung	6.198,1
Zugang Übergangskonsolidierung	3.783,3
Abgang Endkonsolidierungen	7,2
Währungsänderungen	1.978,1
Impairment	-13.153,5
Erfolgsneutrale Verrechnung	-2.574,0
Stand 30. April 2011	202.281,5
Stand 1. Mai 2011	202.281,5
Zugang Erstkonsolidierung	5.224,5
Zugang Übergangskonsolidierung	55.673,4
Währungsänderungen	-3.147,3
Impairment	-15.928,4
Stand 30. April 2012	244.103,7

Der Zugang aus Übergangskonsolidierung resultiert aus dem Erwerb der restlichen 50,00% an der Gangaw Investments Ltd., Nicosia.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden EUR 15,9 Mio. (2010/11: EUR 13,2 Mio.) an Firmenwerten erfolgswirksam entsprechend IFRS 3,54 abgeschrieben. Die Abschreibungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

Jeder Firmenwert wurde einem Werthaltigkeitstest unterzogen. Im Folgenden werden die Details zu den Firmenwertabschreibungen dargestellt:

Werte in TEUR	
Firmenwert	48.586,5
Buchwert ZMGE	495.699,3
Passive Steuerabgrenzung	-32.658,1
	511.627,7
Verkehrswert ZMGE	495.699,3
Verkehrswert passive Steuerabgrenzung	0,0
	495.699,3
Wertminderung	-15.928,4
Impairment Gesamt	-15.928,4

Werte in TEUR	Negative Unterschiedsbeträge
Stand 1. Mai 2010	0,0
Zugänge	-1.074,2
Erfolgswirksame Auflösung	1.074,2
Stand 30. April 2011	0,0
Stand 1. Mai 2011	0,0
Zugänge	-2.447,6
Erfolgswirksame Auflösung	2.447,6
Stand 30. April 2012	0,0

5.4.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2010	10.284,0
Veränderung Konsolidierungskreis	247,4
Änderung Einbezugsmethode	4,9
Währungsänderungen	97,1
Zugänge	1.295,5
Abgänge	-6,3
Umbuchungen	-262,5
Anschaffungskosten 30. April 2011	11.660,1
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2010	-4.507,0
Währungsänderungen	-22,0
Abgänge	2,5
Umbuchungen	269,3
Laufende Abschreibung	-1.574,2
Kumulierte Abschreibung 30. April 2011	-5.831,4
Buchwerte 30. April 2011	5.828,7
Werte in TEUR	Sonstige immaterielle Vermögenswerte
Anschaffungskosten 1. Mai 2011	11.660,1
Veränderung Konsolidierungskreis	-196,2
Änderung Einbezugsmethode	88,4
Währungsänderungen	21,0
Zugänge	722,7
Abgänge	-36,5
Umbuchungen	-560,0
Anschaffungskosten 30. April 2012	11.699,5
Kumulierte Abschreibung 1. Mai 2011	-5.831,4
Veränderung Konsolidierungskreis	107,4
Änderung Einbezugsmethode	-2,9
Währungsänderungen	18,3
Abgänge	85,3
Umbuchungen	2,1
Laufende Abschreibung	-1.736,8
Kumulierte Abschreibung 30. April 2012	-7.358,0
Buchwerte 30. April 2012	4.341,5

Sämtliche immateriellen Vermögenswerte sind schuldrechtlich unbelastet.

5.5 Anteile an assoziierten Unternehmen

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

Der konsolidierte Abschluss der TriGränit Holding Ltd. weist den Bilanzstichtag 31. Dezember 2011 auf. Die assoziierten Unternehmen C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH, C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH, C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH erstellten ebenfalls die Jahresabschlüsse per 31. Dezember 2011. In diesen Fällen wurde die oben genannte Drei-Monats-Regel nicht eingehalten. Aus der Nichteinhaltung der Drei-Monats-Regel ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Anschaffungskosten und Buchwerte der Anteile an assoziierten Unternehmen setzen sich zum 30. April 2012 und zum 30. April 2011 wie folgt zusammen:

30. April 2012 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd.	GAIA Real Estate Investments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residential Park SRL	C.A.P. Immobili- enprojektent- wicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydnia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ Group	25,00%	25,00%	33,33%	49,00%	15,00%	50,00%	45,00%	40,00%		
Anschaffungskosten 1. Mai 2011	4.140,7	404.906,3	11.679,4	48.290,4	6,2	3.245,8	0,0	0,0	4.025,9	476.294,7
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anschaffungskosten 30. April 2012	4.140,7	404.906,3	11.679,4	48.290,4	6,2	3.245,8	0,0	0,0	4.025,9	476.294,7
Buchwert 1. Mai 2011	877,0	56.161,1	15.560,2	29.020,4	0,0	3.245,8	0,0	0,0	885,9	105.750,4
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	-12.608,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-12.608,3
Abgänge	0,0	0,0	2.170,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.170,0
Erfolgsneutrale Übernahme von Eigenkapitalbestandteilen	0,0	-1.230,3	-2.635,5	0,0	0,0	-178,8	0,0	0,0	150,3	-3.894,3
Ausschüttung	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-645,5	-645,5
Beteiligungsergebnis	654,1	-11.824,0	-2.486,4	218,4	0,0	-490,8	0,0	0,0	3.541,5	-10.387,2
Impairment	0,0	-1.255,0	0,0	0,0	0,0	-408,0	0,0	0,0	188,3	-1.474,7
Buchwert 30. April 2012	1.531,1	41.851,8	0,0	29.238,8	0,0	2.168,2	0,0	0,0	4.120,5	78.910,4
30. April 2011 Werte in TEUR	TriGränit Centrum a.s.	TriGränit Holding Ltd.	GAIA Real Estate Investments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residential Park SRL	C.A.P. Immobili- enprojektent- wicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydnia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ Group	25,00%	25,00%	33,33%	49,00%	15,00%	50,00%	45,00%	40,00%		
Anschaffungskosten 1. Mai 2010	4.140,7	404.906,3	11.679,4	48.290,4	6,2	0,0	0,0	0,0	3.140,0	472.163,0
Zugänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.245,8	0,0	0,0	885,9	4.131,7
Abgänge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Anschaffungskosten 30. April 2011	4.140,7	404.906,3	11.679,4	48.290,4	6,2	3.245,8	0,0	0,0	4.025,9	476.294,7
Buchwert 1. Mai 2010	1.060,9	61.816,2	26.123,9	26.721,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	115.722,2
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3.245,8	0,0	0,0	885,9	4.131,7
Abgänge	0,0	0,0	-9.196,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-9.196,8
Erfolgsneutrale Übernahme von Eigenkapitalbestandteilen	0,0	1.910,0	-3.096,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.186,1
Ausschüttung	0,0	-5.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5.000,0
Beteiligungsergebnis	-183,9	-1.978,3	2.511,9	2.299,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2.648,9
Impairment	0,0	-586,8	-782,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.369,5
Buchwert 30. April 2011	877,0	56.161,1	15.560,2	29.020,4	0,0	3.245,8	0,0	0,0	885,9	105.750,4

Die wesentlichen Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen zum 30. April 2012 die folgenden: 25,00%-Anteil an der TriGränit Holding Ltd. und TriGränit Centrum a.s., 49,00%-Anteil an Bulreal EAD (Teilkonzern, bestehend aus zwei Gesellschaften), 15,00%-Anteil an Cernica Residential Park s.r.l., 50,00%-Anteil an C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (Teilkonzern, bestehend

aus drei Gesellschaften), 45,00%-Anteil an FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o. und 40,00%-Anteil an FMZ Gydinia Sp.z.o.o. Unter den sonstigen Anteilen an assoziierten Unternehmen sind weitere 17 Gesellschaften erfasst.

Nach wettbewerbsbehördlicher Genehmigung wurde der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. (> Adama <.) durch die IMMOFINANZ Group per 9. November 2011 vollzogen. Im Zuge dessen wurden weitere 33,33% der GAIA Real Estate Investments S.A. mit erworben und seit diesem Datum quotenkonsolidiert in den Konzernabschluss einbezogen.

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

30. April 2012 Werte in TEUR	TriGranit Centrum a.s.	TriGranit Holding Ltd. ¹	GAIA Real Estate Invest- ments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residen- tial Park SRL	C.A.P. Immo- bilienprojek- tentwicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydinia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Immobilienvermögen	54.220,0	571.520,0	0,0	80.440,0	0,0	6.016,0	8.369,9	33.300,0	23.000,0	776.865,9
Sonstiges langfristiges Vermögen	838,1	323.857,0	0,0	2.827,0	1.087,2	228,8	76,3	1.405,4	13.741,7	344.061,5
Immobilienvorräte	0,0	6.541,0	0,0	0,0	6.810,0	0,0	0,0	0,0	2.012,8	15.363,8
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	1.538,6	119.923,0	0,0	3.184,3	158,0	514,7	63,4	780,4	13.990,1	140.152,5
Summe Aktiva	56.596,7	1.021.841,0	0,0	86.451,3	8.055,2	6.759,5	8.509,6	35.485,8	52.744,6	1.276.443,7
Eigenkapital	5.108,5	155.357,0	0,0	54.329,9	-12.377,6	5.697,3	-232,0	-7.819,1	1.195,3	201.259,3
Langfristige Verbindlichkeiten	49.949,4	724.177,0	0,0	17.667,5	20.404,9	851,4	8.250,0	7.537,8	38.550,4	867.388,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.538,8	142.307,0	0,0	14.453,9	27,9	210,8	491,6	35.767,1	12.998,9	207.796,0
Summe Verbindlichkeiten	51.488,2	866.484,0	0,0	32.121,4	20.432,8	1.062,2	8.741,6	43.304,9	51.549,3	1.075.184,4
Summe Passiva	56.596,7	1.021.841,0	0,0	86.451,3	8.055,2	6.759,5	8.509,6	35.485,8	52.744,6	1.276.443,7

¹ 31. Dezember

30. April 2011 Werte in TEUR	TriGranit Centrum a.s.	TriGranit Holding Ltd. ¹	GAIA Real Estate Invest- ments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residen- tial Park SRL	C.A.P. Immo- bilienprojek- tentwicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydinia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Immobilienvermögen	51.100,0	739.849,0	15.885,7	79.870,0	0,0	7.806,0	7.236,3	25.394,2	4.636,8	931.778,0
Sonstiges langfristiges Vermögen	309,7	336.687,0	1.663,3	2.215,5	1.271,9	21,6	0,0	0,0	1.603,6	343.772,6
Immobilienvorräte	0,0	0,0	4.774,3	0,0	7.230,0	0,0	0,0	0,0	13.674,4	25.678,7
Sonstiges kurzfristiges Vermögen	3.632,4	91.200,0	70.789,1	2.016,5	242,4	627,9	136,0	8.522,2	7.532,5	184.699,0
Summe Aktiva	55.042,1	1.167.736,0	93.112,4	84.102,0	8.744,3	8.455,5	7.372,3	33.916,4	27.447,3	1.485.928,3
Eigenkapital	2.492,1	226.817,0	37.858,7	53.884,9	-11.405,5	6.949,9	-240,1	-267,2	-7.912,9	308.176,9
Langfristige Verbindlichkeiten	51.067,6	845.023,0	6.082,8	17.228,2	20.047,7	1.339,3	7.265,8	28.807,4	25.962,6	1.002.824,4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.482,4	95.896,0	49.170,9	12.988,9	102,1	166,3	346,6	5.376,2	9.397,6	174.927,0
Summe Verbindlichkeiten	52.550,0	940.919,0	55.253,7	30.217,1	20.149,8	1.505,6	7.612,4	34.183,6	35.360,2	1.177.751,4
Summe Passiva	55.042,1	1.167.736,0	93.112,4	84.102,0	8.744,3	8.455,5	7.372,3	33.916,4	27.447,3	1.485.928,3

¹ 31. Dezember

Anteile an assoziierten Unternehmen – Gewinn- und Verlustrechnung:

2011/12 Werte in TEUR	TriGranit Centrum a.s.	TriGranit Holding Ltd. ¹	GAIA Real Estate Invest- ments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residen- tial Park SRL	C.A.P. Immobi- lienprojektent- wicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Umsatzerlöse	5.006,5	106.388,0	0,0	8.671,3	0,0	905,7	0,0	652,0	25.522,9	147.146,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit	3.407,8	25.439,0	0,0	3.091,1	309,4	-1.256,1	-134,7	-7.639,4	12.214,2	35.431,3
Finanzergebnis	-1.325,1	-72.017,0	0,0	-2.160,2	-2.198,7	-11,7	49,0	-1.151,3	-979,2	-79.794,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.082,7	-46.578,0	0,0	930,9	-1.889,3	-1.267,8	-85,7	-8.790,7	11.235,0	-44.362,9

¹ 31. Dezember

2010/11 Werte in TEUR	TriGranit Centrum a.s.	TriGranit Holding Ltd. ¹	GAIA Real Estate Invest- ments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residen- tial Park SRL	C.A.P. Immobi- lienprojektent- wicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Umsatzerlöse	2.984,3	79.761,0	3.076,5	9.208,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	95.030,6
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit	771,0	-770,0	7.058,8	6.759,6	372,1	0,0	0,0	0,0	-800,1	13.391,4
Finanzergebnis	-1.106,7	-23.444,0	5.424,2	-993,6	-682,4	0,0	0,0	0,0	-288,9	-21.091,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	-335,7	-24.214,0	12.483,0	5.766,0	-310,3	0,0	0,0	0,0	-1.089,0	-7.700,0

¹ 31. Dezember

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

2011/12 Werte in TEUR	TriGranit Centrum a.s.	TriGranit Holding Ltd. ¹	GAIA Real Estate Invest- ments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residen- tial Park SRL	C.A.P. Immobi- lienprojektent- wicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Die kumulierten Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.710,8	0,0	-108,1	-106,9	-839,0	-2.764,8
Der anteilige Verlust der Periode	0,0	0,0	0,0	0,0	-145,8	0,0	3,6	-3.020,7	-123,7	-3.286,6
Ergebnis nach Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.856,6	0,0	-104,5	-3.127,6	-962,7	-6.051,4

¹ 31. Dezember

2010/11 Werte in TEUR	TriGranit Centrum a.s.	TriGranit Holding Ltd. ¹	GAIA Real Estate Invest- ments S.A.	Bulreal EAD	Cernica Residen- tial Park SRL	C.A.P. Immobi- lienprojektent- wicklungs- und Beteiligungs AG	FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	FMZ Gydia Sp.z.o.o.	Sonstige	Summe
Die kumulierten Verluste	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.440,8	0,0	0,0	0,0	-36,2	-1.477,0
Der anteilige Verlust der Periode	0,0	0,0	0,0	0,0	-86,9	0,0	0,0	0,0	-219,1	-306,0
Ergebnis nach Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0	0,0	-1.527,7	0,0	0,0	0,0	-255,3	-1.783,0

¹ 31. Dezember

5.6 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

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

Werte in TEUR	30. Apr. 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. Apr. 2011	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen								
Mietforderungen	29.116,7	28.901,8	186,2	28,7	28.045,7	27.721,4	321,0	3,3
Übrige	55.639,9	55.571,0	68,5	0,4	43.151,8	42.829,4	34,2	288,2
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	84.756,6	84.472,8	254,7	29,1	71.197,5	70.550,8	355,2	291,5
Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften	98.938,9	11.578,5	11.445,2	75.915,2	425.550,9	4.084,7	81.188,9	340.277,3
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	74.329,8	7.550,1	0,0	66.779,7	88.840,1	7.565,1	5.218,0	76.057,0
Sonstige finanzielle Forderungen								
Liquide Mittel gesperrt	173.216,5	64.402,9	28.615,6	80.198,0	120.083,7	19.567,4	16.620,5	83.895,8
Finanzierungen	36.966,4	1.913,8	12.545,0	22.507,6	136.644,1	403,3	24.006,7	112.234,1
Verwaltungsgebühren	170,8	135,4	31,7	3,7	129,5	129,5	0,0	0,0
Hausverwaltung	3.223,9	2.920,7	235,7	67,5	6.000,2	5.603,2	298,3	98,7
Versicherungen	3.372,3	3.372,3	0,0	0,0	3.170,1	3.111,0	59,1	0,0
Provisionen	2.504,9	1.197,8	1.125,5	181,6	2.829,5	1.312,9	1.354,8	161,8
Zinsabgrenzungen	290,0	290,0	0,0	0,0	423,2	423,2	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	27.662,0	27.662,0	0,0	0,0	19.255,0	19.255,0	0,0	0,0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	7.555,2	518,1	0,9	7.036,2	7.938,7	7.918,7	0,0	20,0
Übrige	52.221,8	33.124,4	8.600,3	10.497,1	84.235,0	57.669,8	14.076,4	12.488,8
Summe sonstige finanzielle Forderungen	307.183,8	135.537,4	51.154,7	120.491,7	380.709,0	115.394,0	56.415,8	208.899,2
Sonstige nicht-finanzielle Forderungen								
Finanzamt	112.860,5	62.627,2	50.232,8	0,5	86.744,1	70.777,9	15.966,2	0,0
Summe sonstige nicht-finanzielle Forderungen	112.860,5	62.627,2	50.232,8	0,5	86.744,1	70.777,9	15.966,2	0,0
Summe	678.069,6	301.766,0	113.087,4	263.216,2	1.053.041,6	268.372,5	159.144,1	625.525,0

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

Der starke Rückgang der langfristigen Forderungen aus Finanzierungen sowie der Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften resultiert hauptsächlich aus den Projektfinanzierungen der ehemaligen russischen Joint Ventures *GOODZONE* und *Rostokino*, die im laufenden Geschäftsjahr erstmals vollkonsolidiert wurden.

IFRS 7.37 verlangt eine Analyse der Altersstruktur der finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag überfällig, aber noch nicht wertgemindert sind, sowie eine Analyse der einzelnen finanziellen Vermögenswerte, die zum Abschlussstichtag einzeln wertgemindert sind, einschließlich der Kriterien, nach denen der Wertberichtigungsbedarf ermittelt wird.

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2011/12
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2012	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	29.116,7	12.625,6	13.654,0	25.019,0	-22.181,9
Übrige	55.639,9	44.649,7	10.468,3	7.849,9	-7.328,0
Finanzierungen	36.966,4	29.793,8	6,7	75.459,1	-68.293,2
Summe	121.723,0	87.069,1	24.129,0	108.328,0	-97.803,1

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

* Die Spalte » Überfällig bis 3 Monate « beinhaltet auch sofort fällige Forderungen

Alters- und Fälligkeitsstruktur					2010/11
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2011	Davon nicht fällig	Davon fällig, aber nicht wertberichtigt	Davon fällig und wertberichtigt	Wertberichtigung
Mietforderungen	28.045,7	10.965,2	15.554,8	25.065,6	-23.539,9
Übrige	43.151,8	36.152,8	6.669,4	4.122,7	-3.793,1
Finanzierungen	136.644,1	136.852,4	6,7	43.919,9	-44.134,9
Summe	207.841,6	183.970,4	22.230,9	73.108,2	-71.467,9

Altersanalyse der fälligen, aber nicht wertberichtigten Finanzinstrumente					
Werte in TEUR	Buchwert 30. April 2011	Überfällig bis 3 Monate*	Überfällig zwischen 3 und 6 Monaten	Überfällig zwischen 6 und 12 Monaten	Überfällig über 12 Monate
Mietforderungen	15.554,8	9.126,6	2.518,1	1.814,4	2.095,7
Übrige	6.669,4	3.392,7	269,9	795,2	2.211,6
Finanzierungen	6,7	0,0	0,0	6,7	0,0
Summe	22.230,9	12.519,3	2.788,0	2.616,3	4.307,3

* Die Spalte » Überfällig bis 3 Monate « beinhaltet auch sofort fällige Forderungen

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

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

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2011/12 neben den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Einzelwertberichtigungen auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften vorgenommen. Somit

sind auch diese Forderungen nur in Höhe ihrer wahrscheinlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten. Insgesamt wurden erfolgswirksame Veränderungen von Wertberichtigungen in Höhe von EUR 41,2 Mio. (2010/11: EUR 19,2 Mio.) vorgenommen.

Bei den Wertberichtigungen handelt es sich ausschließlich um Einzelwertberichtigungen.

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

Werte in TEUR		30. April 2012 Wertberichtigung	30. April 2011 Wertberichtigung
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	-2.176,9	-6.664,5
Finanzierungsforderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	-24.158,3	40.033,2
Kredite und sonstige Forderungen	Fortgeführte Anschaffungskosten	-14.914,2	-52.552,7
Summe Wertberichtigungen		-41.249,4	-19.184,0

5.7 Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

Werte in TEUR	Beteiligungen	Wertpapiere des Anlagevermögens	Ausleihungen	Sonstige Finanzinstrumente	Summe
Anschaffungskosten 1. Mai 2011	524.306,1	27.354,2	22.728,2	16.473,6	590.862,1
Veränderung Konsolidierungskreis	0,0	0,0	0,0	8.321,9	8.321,9
Zugänge	9.542,5	8,8	2.628,9	116,1	12.296,3
Abgänge	-428,4	-23,3	-4.253,1	-16.197,9	-20.902,7
Umbuchungen	-112.049,7	0,0	36,3	54,5	-111.958,9
Währungseinflüsse	7.325,2	0,0	-0,1	-375,8	6.949,3
Anschaffungskosten 30. April 2012	428.695,7	27.339,7	21.140,2	8.392,4	485.568,0
Buchwerte 30. April 2011	182.813,0	26.766,7	22.222,4	15.440,0	247.242,1
Buchwerte 30. April 2012	193.526,9	26.756,3	20.878,4	6.447,6	247.609,2

Die sonstigen Finanzinstrumente beinhalten ausschließlich die positiven Marktwerte von Derivaten.

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

Werte in TEUR	Anzahl der Beteiligungen	30. April 2012	30. April 2011	Veränderung in %
Erfolgsneutral bewertete Fonds				
Investitionsschwerpunkt Europa	2	42.096,8	40.158,4	4,83%
Erfolgswirksam bewertete Fonds				
Investitionsschwerpunkt Europa	9	112.179,2	86.799,3	29,24%
Investitionsschwerpunkt Asien	2	1.710,0	4.052,5	-57,80%
Investitionsschwerpunkt Amerika	4	27.396,2	21.889,5	25,16%
Sonstige Beteiligungen	4	10.144,8	29.913,3	-66,09%
Summe	21	193.527,0	182.813,0	5,86%
Nach dem Stichtag verkaufte Beteiligungen	0	0,0	129.098,7	-100,00%

Der tatsächliche Verkaufspreis der IAS-39-Beteiligungen kann aufgrund von Marktschwankungen vom ausgewiesenen Fair Value abweichen. Von den erfolgswirksam bewerteten IAS-39-Beteiligungen werden Buchwerte in Höhe von USD 24,5 Mio. in Fremdwährung geführt.

Nach wettbewerbsbehördlicher Genehmigung wurde der Kauf der restlichen 69,22% des Aktienkapitals der Adama Holding Public Ltd. (> Adama <.) durch die IMMOFINANZ Group per 9. November 2011 vollzogen. Damit wird die Adama nicht mehr unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten geführt.

Das betragsmäßig höchste Commitment wird mit EUR 52,5 Mio. an dem Russian Development Fund gehalten. Im Berichtszeitraum wurden sämtliche Anteile an veräußert.

5.8 Latente Steueransprüche

Die aktiven und passiven latenten Steuerabgrenzungen zum 30. April 2012 und 30. April 2011 resultieren aus folgenden zeitlich begrenzten Bewertungs- und Bilanzierungsunterschieden zwischen den Buchwerten des IFRS-Konzernabschlusses und den entsprechenden steuerlichen Bemessungsgrundlagen:

Werte in TEUR	30. April 2012		30. April 2011	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	42.331,5	778.734,7	44.705,1	647.767,5
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	159.587,6	854.938,8	150.827,9	788.468,4
Summe	201.919,1	1.633.673,5	195.533,0	1.436.235,9
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	9.677,8	58.347,0	9.907,3	59.261,2
Finanzverbindlichkeiten	11.348,5	84.737,4	17.433,3	38.977,3
Summe	21.026,3	143.084,4	27.340,6	98.238,5
Steuerliche Verlustvorträge	1.060.275,1	0,0	902.162,1	0,0
Aktive/Passive Steuerabgrenzung	1.283.220,5	1.776.757,9	1.125.035,7	1.534.474,4
Saldierung von aktiven und passiven Steuerabgrenzungen gegenüber derselben Steuerbehörde	-1.224.303,4	-1.224.303,4	-1.063.173,3	-1.063.173,3
Saldierte aktive und passive Steuerabgrenzung	58.917,1	552.454,5	61.862,4	471.301,1

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

Für Verlustvorträge in Höhe von EUR 637,6 Mio. (2010/11: EUR 789,2 Mio.) wurde in der Bilanz kein latenter Steueranspruch angesetzt. Diese sind teilweise unverfallbar und teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre.

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

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

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

Land	Anwendbarer Steuersatz 2011/12	Anwendbarer Steuersatz 2010/11
Bosnien und Herzegowina	10,00%	10,00% ¹
Bulgarien	10,00%	10,00%
Deutschland	15,83%–32,98%	15,83%–32,98% ²
Frankreich	33,33%	33,33%
Italien	3,90%–31,40%	3,90%–31,40%
Kroatien	20,00%	20,00%
Luxemburg	28,59%–28,8%	28,59%–28,8% ³
Malta	35,00%	35,00%
Moldawien	12,00%	-
Niederlande	20%–25%	20%–25,5% ⁴
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	19,00%	19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland	20,00%	20,00%
Schweden	26,30%	26,30%
Schweiz	16,68%–21,96%	21,20%–25,00% ³
Serbien	10,00%	10,00%
Slowakei	19,00%	19,00%
Slowenien	18,00%	20,00%
Türkei	20,00%	-
Tschechien	19,00%	19,00%
Ukraine	21,00%	23,00%
Ungarn	10,00%–19,00%	10,00%–19,00% ⁴
USA	34,00%	34,00% ⁵
Zypern	10,00%	10,00%

¹ Republika Srpska

² Der Steuersatz in Deutschland kann variieren, je nachdem ob die Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig ist oder nicht und mit dem Sitz des Unternehmens

³ Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Sitz des Unternehmens)

⁴ Der Steuersatz kann variieren (abhängig vom Umsatz des Unternehmens)

⁵ Das zu versteuernde Einkommen von Kapitalgesellschaften unterliegt in den USA auf Bundesebene einem Stufenanstoßtarif, wobei der Körperschaftsteuersatz grundsätzlich von 15% bei niedrigen Einkommen auf 35% in der höchsten Einkommensstufe ansteigt

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

In den Niederlanden wurde der Körperschaftsteuersatz geringfügig von 25,50% auf 25,00% gesenkt.

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

In Moldawien wurde mit Wirkung zum 1. Jänner 2012 der Körperschaftsteuersatz von 0,00% auf 12,00% angehoben.

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

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

Die Realisierung eines latenten Steueranspruchs in Höhe von EUR 331,1 Mio. hängt von künftigen zu versteuernden Ergebnissen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Im Eigenkapital sind Transaktionskosten von EUR -1,4 Mio. enthalten. Diese teilen sich auf Aufwendungen von EUR -1,9 Mio. und einen hierauf entfallenen Steuereffekt von EUR 0,5 Mio. auf.

5.9 Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen

5.9.1 Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen

Im Zeitraum zwischen Bilanzstichtag und Veröffentlichung des Konzernabschlusses wurden die Verkäufe unterzeichnet und abgewickelt.

In diesem Zusammenhang wurden im Wesentlichen zwei Objekte in Österreich mit einem Immobilienwert in Höhe von EUR 42,2 Mio. als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

5.10 Immobilienvorräte

Zum Bilanzstichtag 30. April 2012 betrug der Buchwert der Immobilienvorräte EUR 148,3 Mio. (2010/11: EUR 140,7 Mio.). Es wurden Aufwertungen in Höhe von EUR 4,1 Mio. (2010/11: EUR 14,4 Mio.) und Abwertungen in Höhe von EUR 16,8 Mio. (2010/11: EUR 31,2 Mio.) vorgenommen.

Als Besicherungen dienen Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 54,8 Mio. (2010/11: EUR 111,0 Mio.). Die korrespondierenden besicherten Verbindlichkeiten betragen EUR 44,6 Mio. (2010/11: EUR 50,2 Mio.).

5.11 Liquide Mittel

Zum 30. April 2012 sind liquide Mittel in Höhe von EUR 559,2 Mio. (2010/11: EUR 525,6 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Die liquiden Mittel zweiten Grades werden in den liquiden Mitteln ausgewiesen. Liquide Mittel dritten Grades finden sich in den sonstigen finanziellen Forderungen (siehe Kapitel 5.6).

5.12 Eigenkapital

Die Entwicklung des bilanziellen Eigenkapitals der IMMOFINANZ für die Jahre 2011/12 und 2010/11 ist in einer gesonderten Eigenkapitalentwicklung als Bestandteil des Konzernabschlusses 30. April 2012 abgebildet. Der Terminus »erfolgsneutral« bedeutet im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Grundkapital beträgt zum 30. April 2012 EUR 1.184.026.409,36 und ist in 1.140.479.102 nennwertlose Stückaktien zerlegt. Das Grundkapital zum 30. April 2011 betrug EUR 1.085.289.446,60 und war in 1.045.373.580 nennwertlose Stückaktien sowie sechs Stück nennwertlose Namensaktien zerlegt. Mit 17. Februar 2012 erfolgte die Umwandlung von sechs Stück nennwertlosen Namensaktien in nennwertlose Stückaktien. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt. Die gebundene Kapitalrücklage beträgt EUR 3.996.754.817,82 (2010/11: EUR 3.908.489.407,46). Zum Berichtszeitpunkt werden 104.421.683 eigene Aktien gehalten. Diese sind im Eigenkapital bilanziert.

Die Einteilung der Aktien zum 30. April 2012 stellt sich wie folgt dar:

	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	1.184.026.409,36	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

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

Die Anzahl der Aktien entwickelt sich wie folgt:

	2011/12	2010/11
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.045.373.586	1.044.216.775
Wandlungen der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2011	95.104.915	1.150.000
Wandlungen der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2014	0	6.811
Wandlungen der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2018	601	0
Stand zu Ende des Geschäftsjahres	1.140.479.102	1.045.373.586

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus begebenen Wandelanleihen (Wandelanleihe 2009–2011 sowie Wandelanleihe 2011–2018) wurde das Grundkapital der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2011/12 um EUR 98,7 Mio. durch Ausgabe von 95.105.516 Stück IMMOFINANZ-Aktien erhöht.

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

Die Rücklage aus der Währungsumrechnung umfasst alle Kursdifferenzen, die aus der Umrechnung der in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse von Tochterunternehmen entstanden sind (Kapitel 2.2.3).

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

Weiters ist eine Neubewertungsrücklage (siehe Kapitel 2.1.6) in Höhe von EUR 106,6 Mio. (2010/11: EUR 106,6 Mio.) ausgewiesen. Die Neubewertungsrücklage beinhaltet jene Anteile der stillen Reserven, die auf die Altanteile entfallen und nach IFRS 3.58 alt durch Neubewertung des Reinvermögens zum Transaktionszeitpunkt im Rahmen eines stufenweisen Erwerbs (Übergangskonsolidierung) ermittelt wurden. Diese Rücklage ist wie eine Neubewertungsrücklage nach IAS 16 zu behandeln.

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

Bezüglich der Erläuterungen zum bedingten Kapital siehe Kapitel 5.13.

Der Vorstand wird der Hauptversammlung am 5. Oktober 2012 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2011/12 eine Dividende in Höhe von EUR 0,15 je Aktie auszuschütten.

5.13 Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen

Werte in TEUR	30. April 2012	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre	30. April 2011	Davon Rest- laufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2007–2014	25.152,0	193,7	24.958,3	0,0	101.453,8	101.453,8	0,0	0,0
Wandelanleihe 2007–2017	216.176,5	216.176,5	0,0	0,0	206.959,6	1.091,9	205.867,7	0,0
Wandelanleihe 2009–2011	0,0	0,0	0,0	0,0	192.151,3	192.151,3	0,0	0,0
Wandelanleihe 2011–2018	488.038,3	3.152,4	484.885,9	0,0	480.527,6	3.152,4	477.375,2	0,0
Summe	729.366,8	219.522,6	509.844,2	0,0	981.092,3	297.849,4	683.242,9	0,0

Wandelanleihe 2007–2014

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 28. September 2006 wurde der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats innerhalb von fünf Jahren Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 55.940.125 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 58,1 Mio. verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, bis zu einem Gesamtnennwert von EUR 750,0 Mio. auszugeben. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 58,1 Mio. durch Ausgabe von bis zu 55.940.125 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an die Gläubiger der Wandelschuldverschreibungen bedingt zu erhöhen.

Am 19. Jänner 2007 wurden demzufolge 7.500 Stück Wandelanleihen im Nominale von je EUR 100.000,- ausgegeben. Die Verzinsung wurde mit 2,75% festgesetzt. Die Laufzeit endet am 20. Jänner 2014. Sowohl den Anleihegläubigern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

Am 9. Jänner 2012 endete die Kündigungsfrist für die vorzeitige Rückzahlung der von der IMMOFINANZ AG begebenen 2,75%-Wandelanleihe 2007–2014 (ISIN XS0283649977). Die Kündigungen wurden mit 19. Jänner 2012 wirksam. Von den Inhabern wurden 776 Stück (Nominale EUR 100.000,- pro Stück Wandelanleihe) der WA 2014 zur Rückzahlung gekündigt. Der auszahlende Betrag in Höhe von EUR 77,6 Mio. zuzüglich Zinsen wurde aus den vorhandenen Barmitteln der Gesellschaft getilgt. Nach Tilgung der zur Rückzahlung gekündigten WA 2014 ist noch ein Nominale von EUR 25,7 Mio. aushaftend. Dieses noch aushaftende Nominale wird am 20. Jänner 2014 (Fälligkeitstag) getilgt, sofern zwischenzeitlich keine Wandlungen in Aktien der Gesellschaft erfolgen.

Wandelanleihe 2007–2017

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 27. September 2007 wurde der Vorstand ermächtigt, binnen fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelanleihen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 151.060.596 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 156,8 Mio. verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss auch in mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren der Wandelanleihen festzusetzen. Gleichzeitig wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 156,8 Mio. durch Ausgabe von bis zu 151.060.596 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an die Gläubiger der Wandelanleihen bedingt zu erhöhen.

Am 19. November 2007 wurden 7.500 Stück Wandelanleihen im Nominale von je EUR 100.000,- ausgegeben. Die Verzinsung wurde mit 1,25% festgesetzt. Die Laufzeit endet am 19. November 2017. Sowohl den Anleihegläubigern als auch der Gesellschaft stehen bestimmte vorzeitige Kündigungsrechte zu.

Wandelanleihe 2009–2011

Die IMMOFINANZ AG hat am 6. April 2009 sämtlichen Inhabern der Wandelanleihe 2007–2014 (Nominale EUR 750,0 Mio.) und sämtlichen Inhabern der Wandelanleihe 2007–2017 (Nominale EUR 750,0 Mio.) ein Angebot zum Bezug einer neuen Wandelanleihe 2009–2011 im Umtauschverhältnis 5:2 zuzüglich einer Barzahlung in Höhe von EUR 5.000,- je EUR 100.000,- getauschtem Nominale unterbreitet. Im Rahmen des Umtauschangebots wurden Wandelanleihen 2007–2014 mit einem Nominale von EUR 75,5 Mio. sowie Wandelanleihen 2007–2017 mit einem Nominale von EUR 498,5 Mio. gegen Wandelanleihen 2009–2011 mit einem Nominale von insgesamt EUR 229,6 Mio. getauscht.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 2. Oktober 2009 wurde der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital um bis zu EUR 23,4 Mio. durch Ausgabe von bis zu 22.524.726 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt zu erhöhen.

Am 6. Oktober 2011 endete der Wandlungszeitraum für die von IMMOFINANZ AG begebene 7,00% Wandelanleihe 2009–2011. Vom ursprünglich begebenen Nominale von EUR 229,6 Mio. wurden bis zu diesem Datum Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 224,7 Mio. gewandelt. Der Stand der Verbindlichkeiten zum Zeitpunkt der Wandlungen der Wandelanleihe 2009–2011 wurde in das Eigenkapital der IMMOFINANZ AG umgegliedert und führte somit zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von EUR 196,2 Mio. nach Abzug von Transaktionskosten in Höhe von EUR 1,4 Mio. (nach Abzug von Steuern von EUR 0,5 Mio.).

Wandelanleihe 2011–2018

Der Vorstand der Gesellschaft gab am 14. Februar 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft vom selben Tag seine Absicht zur Ausgabe von bis zu Stück 125.029.692 Wandelschuldverschreibungen mit Fälligkeit im Jahr 2018 bekannt. Auf Grundlage eines durchgeführten Bookbuilding-Verfahrens hat die Wandelanleihe eine Verzinsung von 4,25% p.a., zahlbar halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 8. März und 8. September jeden Jahres beginnend mit 8. September 2011. Zusätzlich wurde eine Wandlungsprämie in Höhe von 32,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse ab Handelsbeginn bis zum Zeitpunkt der Preisfestsetzung von EUR 3,1069 festgesetzt. Der Bezugspreis der Wandelschuldverschreibung wurde auf EUR 4,12 festgelegt und entspricht dem Nennbetrag, dem Ausgabebetrag, dem anfänglichen Wandlungspreis und dem Rückzahlungspreis je Wandelschuldverschreibung.

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

Wandlungen und Rückkäufe

Durch die Ausübung von Wandlungsrechten aus begebenen Wandelanleihen (Wandelanleihe 2009–2011 sowie Wandelanleihe 2011–2018) wurde das Grundkapital der IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2011/12 um EUR 98,7 Mio. durch Ausgabe von 95.105.516 Stück IMMOFINANZ-Aktien erhöht.

Im Geschäftsjahr 2011/12 wurden Wandelanleihen mit einem Nominale von EUR 2,5 Mio. zurückgekauft (siehe Kapitel 4.7).

Aufteilung Eigen-/Fremdkapital und eingebettete Derivate

Die begebenen Wandelanleihen stellen gemäß IFRS ein strukturiertes Finanzinstrument dar, dessen Eigenkapital- und Fremdkapitalelemente getrennt auszuweisen sind. Das Eigenkapitalelement wurde zum Zeitpunkt der Emission für die Wandelanleihe 2007–2017 mit EUR 84,7 Mio. für die Wandelanleihe 2007–2014 in 2006/07 mit EUR 45,1 Mio., für die Wandelanleihe 2009–2011 mit EUR 16,3 Mio. und für die Wandelanleihe 2011–2018 mit EUR 37,1 Mio. (abzüglich latenter Steuern EUR 27,7 Mio.) bewertet. Der Ausweis der Eigenkapitalkomponente erfolgt unter den Kapitalrücklagen.

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

Der Buchwert der Wandelanleiheverbindlichkeiten zum 30. April 2012 beträgt EUR 729,4 Mio. (30. April 2011: EUR 981,1 Mio.).

5.14 Finanzverbindlichkeiten

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

Werte in TEUR	30. April 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2011	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.932.400,5	753.583,6	1.759.764,4	1.419.052,5	3.624.272,7	483.345,8	1.842.096,0	1.298.830,9
Davon besichert	3.900.112,5	746.757,7	1.746.165,6	1.407.189,2	3.584.103,7	477.068,7	1.822.860,6	1.284.174,4
Davon nicht besichert	32.288,0	6.825,9	13.598,8	11.863,3	40.169,0	6.277,1	19.235,4	14.656,5
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	370.095,4	21.198,0	81.287,5	267.609,9	378.250,9	20.692,3	82.357,1	275.201,5
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	31.111,1	5.165,1	14.037,1	11.908,9	42.482,7	5.662,8	18.677,5	18.142,4
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	250.221,9	19.115,4	231.106,5	0,0	217.336,2	5.563,4	211.772,8	0,0
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung	9.461,5	9.461,5	0,0	0,0	10.971,2	10.971,2	0,0	0,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	51.983,6	859,3	50.606,0	518,3	55.868,9	3.407,2	51.978,9	482,8
Summe	4.645.274,0	809.382,9	2.136.801,5	1.699.089,6	4.329.182,6	529.642,7	2.206.882,3	1.592.657,6

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen enthalten eine CMBS (Commercial Mortgage-Backed Security) Finanzierung in Höhe von EUR 213,4 Mio. (2010/11: EUR 217,3 Mio.).

In den kurz- und mittelfristigen besicherten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ist eine Verbindlichkeit aus dem Syndicated Loan in Höhe von EUR 241,8 Mio. (2010/11: EUR 241,2 Mio.) ausgewiesen. Der syndizierte Kredit stellt eine mit einer Garantie der IMMOFINANZ AG, der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und Liegenschaften besicherte Finanzierung dar, die im Mai 2006 aufgenommen wurde.

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

	Währung	Verzinsung fix/ variabel	Restschuld pro Gesellschaft		Konsolidierte Restschuld pro Gesellschaft ¹		Bilanz in TEUR
			in 1.000	in TEUR	in 1.000	in TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	fix	4.272,7	3.555,3	4.272,7	3.555,3	
(Kredite und Barvorlagen)	CHF	variabel	184.350,4	153.395,3	184.350,4	153.395,3	
	EUR	fix	306.702,1	306.702,1	209.047,3	209.047,3	
	EUR	variabel	2.935.943,5	2.935.943,5	2.771.678,4	2.771.678,4	
	RON	variabel	229,7	52,2	57,4	13,1	
	USD	fix	798,0	601,1	798,0	601,1	
	USD	variabel	289.610,9	219.169,7	279.903,0	211.823,1	
	EUR	fix	83.726,1	83.726,1	83.726,1	83.726,1 ²	
	EUR	variabel	513.526,5	513.526,5	513.526,5	513.526,5 ²	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				4.216.671,8		3.947.366,2	3.932.400,5³
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	539.159,1	539.159,1	539.159,1	539.159,1 ²	370.095,4 ⁴
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	fix	212.784,3	212.784,3	212.784,3	212.784,3	
	ILS	fix	179.376,1	36.186,4	179.376,1	36.186,4	
Summe Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen				248.970,7		248.970,7	250.221,9
Finanzierungsleasing	EUR					37.969,7	31.111,1 ⁵
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung							9.461,5
Andere							51.983,6
Gesamtsumme							4.645.274,0

¹ Exkl. assoziierte Unternehmen

² Betrifft BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, ESG Wohnungsgesellschaft mbH und Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH

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

⁴ Barwert des Zinsvorteils der Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH (siehe dazu Erläuterung in Kapitel 2.3.5)

⁵ Diskontierter Zinsanteil von Finanzierungsleasing Verbindlichkeiten

Der Barwert der in der obigen Tabelle dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beträgt EUR 3.975,0 Mio. (2010/11: EUR 3.689,6 Mio.). Für die Barwertberechnung wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen zum 30. April 2012 bzw. 30. April 2011 und den gewichteten Durchschnittsmargen der zum Bilanzstichtag in der entsprechenden Währung von IMMOFINANZ-Konzerngesellschaften eingegangenen Kreditverbindlichkeiten ergibt.

Bezüglich Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften wird auf Kapitel 2.3.16 verwiesen.

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

	2010/11			
Diskontierungssätze in %	EUR	USD	CHF	
Bis 31. Juli 2011	3,030%	4,340%	2,050%	
Bis 30. April 2012	3,300%	4,280%	2,190%	
Bis 30. April 2014	3,670%	4,670%	2,590%	
Bis 30. April 2016	4,360%	6,020%	3,370%	
Bis 30. April 2018	4,620%	6,670%	3,690%	
Bis 30. April 2021	4,880%	7,240%	3,980%	
Bis 30. April 2026	5,180%	7,720%	4,230%	
Ab 1. Mai 2026	5,260%	7,900%	4,290%	

Im Laufe des Geschäftsjahres 2011/12 kam es bei einigen Bankfinanzierungen zum Bruch von Financial Covenants. Diese betrafen LTV - Ratios (Loan-to-Value-Ratios) oder DSCR (Debt Service Credit Ratio). Diesbezüglich wurden Verhandlungen mit den finanzierenden Banken aufgenommen und zum Teil bereits Waiver bzw. Amendments zu bestehenden Verträgen abgeschlossen. Dabei handelt es sich um Kreditverbindlichkeiten in Höhe von EUR 25,7 Mio. (2010/11: EUR 43,3 Mio.).

5.15 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	30. Apr. 2012	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. Apr. 2011	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.800,5	66.924,0	1.570,7	305,8	73.642,1	67.172,0	5.880,9	589,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten								
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	81.765,5	0,0	81.765,5	0,0	23.615,2	0,0	23.615,2	0,0
Hausverwaltung	5.102,0	5.102,0	0,0	0,0	8.780,7	8.780,7	0,0	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Joint-Venture-Gesellschaften	54.847,0	16.483,2	35.325,7	3.038,1	69.493,9	28.825,9	29.992,1	10.675,9
Genussrechte und stille Beteiligungen	448,2	67,8	0,0	380,4	2.580,3	1.804,4	0,0	775,9
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	3.889,4	3.834,4	0,0	55,0	5.841,3	1.562,9	4.247,5	30,9
Ausbau und Sanierung	25.976,2	11.004,3	10.709,3	4.262,6	29.956,0	17.953,6	8.945,0	3.057,4
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	193.438,7	57.394,7	130.444,0	5.600,0	167.210,3	160.566,0	1.044,3	5.600,0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenchaftsankauf)	4.645,6	2.542,5	2.103,1	0,0	569,9	400,0	169,9	0,0
Übrige	122.624,3	50.540,0	24.329,2	47.755,1	133.139,2	66.772,5	31.593,8	34.772,9
Summe finanzielle Verbindlichkeiten	492.736,9	146.968,9	284.676,8	61.091,2	441.186,8	286.666,0	99.607,8	54.913,0
Sonstige nicht-finanzielle Verbindlichkeiten								
Finanzamt	31.649,9	30.523,6	1.053,6	72,7	23.348,4	22.221,7	996,0	130,7
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	38.983,9	33.338,2	2.928,8	2.716,9	39.230,3	32.923,1	2.504,6	3.802,6
Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkauf	83,2	34,8	24,8	23,6	118,0	34,8	57,5	25,7
Summe nicht-finanzielle Verbindlichkeiten	70.717,0	63.896,6	4.007,2	2.813,2	62.696,7	55.179,6	3.558,1	3.959,0
Summe	632.254,4	277.789,5	290.254,7	64.210,2	577.525,6	409.017,6	109.046,8	59.461,2

In den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten sind Finanzierungsbeiträge und Kauttionen der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH, der ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach sowie der »Heller Fabrik« Liegenchaftsverwertungs GmbH insgesamt in Höhe von EUR 28,7 Mio. (2010/11: EUR 46,0 Mio.) enthalten.

Darüber hinaus werden in den übrigen sonstigen Verbindlichkeiten die Verbindlichkeiten gegenüber Minderheitsgesellschaftern von vollkonsolidierten Gesellschaften ausgewiesen.

In den Verbindlichkeiten Finanzamt sind kurzfristige Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern in Höhe von EUR 3,1 Mio. (2010/11: EUR 3,3 Mio.) enthalten.

5.16 Rückstellungen

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

Werte in TEUR	Drohverlustrückstellung	Steuerrückstellung	Sonstige Rückstellung	Summe
Anfangsbestand 1. Mai 2011	25.596,8	35.215,8	85.590,8	146.403,4
Zugang Konsolidierungskreis	0,0	0,0	9.265,8	9.265,8
Abgang Konsolidierungskreis	0,0	-676,6	-3.517,1	-4.193,7
Zugang	11.248,6	6.972,9	59.153,1	77.374,6
Auflösung	-14.432,2	-8.035,0	-30.852,2	-53.319,4
Verbrauch	-901,4	-10.228,9	-29.933,3	-41.063,6
Währungsumrechnung	-823,9	-83,7	-942,2	-1.849,8
Endbestand 30. April 2012	20.687,9	23.164,5	88.764,9	132.617,3

Details zur Drohverlustrückstellung finden sich im Kapitel 4.6.3.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mängelkosten, Rechtsstreitigkeiten und -beratung sowie Prüfungs- und Gutachterkosten.

5.17 Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern

Die versicherungsmathematischen Gutachten zur Ermittlung der Defined Benefit Obligation per 30. April 2012 wurden von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH erstellt. Die Rückstellungen für Sozialkapital entwickelten sich wie folgt:

Werte in TEUR	2011/12	2010/11
Stand 1. Mai	3.834,2	3.838,3
Veränderung Konsolidierungskreis	2.226,5	156,8
Zinsaufwand	214,9	164,8
Dienstzeitaufwand	688,4	404,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-253,2	-104,1
Auszahlung	-2.575,2	-625,6
Stand 30. April	4.135,6	3.834,2
Davon kurzfristig	630,9	253,2
Davon langfristig	3.504,7	3.581,0

6. Erläuterungen zum Konzern-Cashflow-Statement

Das Cashflow-Statement des IMMOFINANZ-Konzerns zeigt, wie sich die Zahlungsmittel der Gruppe im Laufe des Berichtsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb des Cashflow-Statements wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird gemäß IAS 7.18 (b) nach der indirekten Methode ermittelt. Der Anteil quotenkonsolidierter Unternehmen am Zahlungsmittelbestand am 30. April 2012 beträgt EUR 17,1 Mio. (2010/11: EUR 31,6 Mio.). Sämtliche erforderliche Angaben nach IAS 7 werden im Cashflow-Statement dargestellt.

Der Zahlungsmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
Kurzfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	41.613,4
Liquide Mittel	559.163,3	525.633,7
Finanzmittelbestand	559.163,3	567.247,1

Die im Cashflow-Statement ausgewiesene Liquidität umfasst die liquiden Mittel und die Wertpapiere des Umlaufvermögens. Wertpapiere des Umlaufvermögens werden innerhalb des Cashflows entsprechend IAS 7.7 zum Zahlungsmittelfonds gerechnet, wenn deren Restlaufzeit weniger als drei Monate beträgt. Zum Stichtag erfüllen sämtliche in dieser Bilanzposition enthaltenen Vermögenswerte diese Bedingung.

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

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

7. Sonstige Angaben

7.1 Informationen zu Geschäftssegmenten

7.1.1 Interne Berichterstattung

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

7.1.2 Informationen zu den berichtspflichtigen Geschäftssegmenten

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

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

7.1.3 Überleitung der Geschäftssegmente auf Konzernzahlen

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

In der Überleitungsspalte »Überleitung auf den Konzernabschluss« werden die nicht zuordenbaren Holdings abgebildet sowie die Eliminierung der unwesentlichen Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

7.1.4 Informationen über geografische Gebiete

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

7.1.5 Informationen über wichtige Kunden

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

7.2 Angaben zu Finanzinstrumenten

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

7.2.1 Klassen und Kategorien von Finanzinstrumenten

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

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

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7.8 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IAS 39.9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IAS 39.9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzpositionen über. Da die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen

sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen, Rechnungsabgrenzungsposten), ermöglicht die Spalte Non-FI die vollständige Überleitung auf die Bilanzpositionen.

Werte in TEUR	FA@FV/P&L			L&R	Non-FI	Buchwert 30. Apr. 2012	Fair Value 30. Apr. 2012
	AFS	Fair Value Option	HFT				
Aktiva	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgswirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	565.209,1	112.860,5	678.069,6	678.069,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	84.756,6	0,0	84.756,6	84.756,6
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	36.966,4	0,0	36.966,4	36.966,4
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	443.486,1	112.860,5	556.346,6	556.346,6
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	68.853,1	151.430,2	6.447,6	20.878,4	0,0	247.609,3	247.609,3
Beteiligungen nach IAS 39	42.096,8	151.430,2	0,0	0,0	0,0	193.527,0	193.527,0
Derivate	0,0	0,0	6.447,6	0,0	0,0	6.447,6	6.447,6
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige andere Finanzinstrumente	26.756,3	0,0	0,0	20.878,4	0,0	47.634,7	47.634,7
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	559.163,3	0,0	559.163,3	559.163,3
Summe Aktiva	68.853,1	151.430,2	6.447,6	1.145.250,8	112.860,5	1.484.842,2	1.484.842,2

Werte in TEUR	FA@FV/P&L			FLAC	Non-FI	Buchwert 30. Apr. 2012	Fair Value 30. Apr. 2012
	Fair Value Option	HFT					
Passiva	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgswirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Nicht unter IFRS 7 fallend			
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	729.366,8	0,0	729.366,8	720.765,5	
Finanzverbindlichkeiten	926.999,3	0,0	3.718.274,7	0,0	4.645.274,0	4.696.994,7	
Anleihen	0,0	0,0	250.221,9	0,0	250.221,9	259.393,0	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	515.530,2	0,0	3.416.870,3	0,0	3.932.400,5	3.974.950,1	
Übrige Finanzverbindlichkeiten	411.469,1	0,0	51.182,5	0,0	462.651,6	462.651,6	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	81.765,5	479.771,9	70.717,0	632.254,4	632.254,4	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	68.800,5	0,0	68.800,5	68.800,5	
Derivate	0,0	81.765,5	0,0	0,0	81.765,5	81.765,5	
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	410.971,4	70.717,0	481.688,4	481.688,4	
Summe Passiva	926.999,3	81.765,5	4.927.413,4	70.717,0	6.006.895,2	6.050.014,6	

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar, FA@FV/P&L: financial assets at fair value through profit or loss/erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

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

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	AFS	FA@FV/P&L		L&R	Non-FI	Buchwert 30. Apr. 2011	Fair Value 30. Apr. 2011
		Fair Value Option	HFT				
Aktiva	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value erfolgswirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Nicht unter IFRS 7 fallend		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	966.297,5	86.744,1	1.053.041,6	1.053.041,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0	71.197,5	0,0	71.197,5	71.197,5
Finanzierungsforderungen	0,0	0,0	0,0	136.644,1	0,0	136.644,1	136.644,1
Kredite und sonstige Forderungen	0,0	0,0	0,0	758.455,9	86.744,1	845.200,0	845.200,0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	66.925,1	142.654,6	57.053,4	22.222,4	0,0	288.855,5	288.855,5
Beteiligungen nach IAS 39	40.158,4	142.654,6	0,0	0,0	0,0	182.813,0	182.813,0
Derivate	0,0	0,0	15.440,0	0,0	0,0	15.440,0	15.440,0
Kurzfristige Wertpapiere	0,0	0,0	41.613,4	0,0	0,0	41.613,4	41.613,4
Übrige andere Finanzinstrumente	26.766,7	0,0	0,0	22.222,4	0,0	48.989,1	48.989,1
Liquide Mittel	0,0	0,0	0,0	525.633,7	0,0	525.633,7	525.633,7
Summe Aktiva	66.925,1	142.654,6	57.053,4	1.514.153,6	86.744,1	1.867.530,8	1.867.530,8

Werte in TEUR	FA@FV/P&L		FLAC	Non-FI	Buchwert 30. Apr. 2011	Fair Value 30. Apr. 2011
	Fair Value Option	HFT				
Passiva	Fair Value erfolgs wirksam	Fair Value erfolgs wirksam	Fortgeführte Anschaffungs- kosten	Nicht unter IFRS 7 fallend		
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0,0	0,0	981.092,3	0,0	981.092,3	1.129.246,2
Finanzverbindlichkeiten	834.085,7	0,0	3.495.096,9	0,0	4.329.182,6	4.391.604,8
Anleihen	0,0	0,0	217.336,2	0,0	217.336,2	214.433,8
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	406.564,6	0,0	3.217.708,1	0,0	3.624.272,7	3.689.597,3
Übrige Finanzverbindlichkeiten	427.521,1	0,0	60.052,6	0,0	487.573,7	487.573,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0,0	23.615,2	491.213,7	62.696,7	577.525,6	577.525,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	73.642,1	0,0	73.642,1	73.642,1
Derivate	0,0	23.615,2	0,0	0,0	23.615,2	23.615,2
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0,0	0,0	417.571,6	62.696,7	480.268,3	480.268,3
Summe Passiva	834.085,7	23.615,2	4.967.402,9	62.696,7	5.887.800,5	6.098.376,6

AFS: available for sale/zur Veräußerung verfügbar

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

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

HFT: held for trading/zu Handelszwecken gehalten

L&R: loans and receivables/Kredite und Forderungen

HTM: held to maturity/bis zur Endfälligkeit gehalten

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

Non-FI: nicht-finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

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

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

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

Der Buchwert der IAS-39-Beteiligungen entspricht ebenfalls dem Fair Value, da diese erfolgswirksam (Fair Value Option) bzw. erfolgsneutral zum Fair Value bewertet werden. Wechselkurseffekte sowie Impairments auf erfolgsneutral bewertete Beteiligungen werden über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Fair Values der übrigen Fonds basieren auf den von den Fonds zur Verfügung gestellten Net Asset Values, welche vom jeweiligen Fondsmanagement ermittelt werden. Die Geschäftsleitung hat bei einzelnen Vermögenswerten Managementabschlüsse vorgenommen. Die bei den Fonds verwendeten Methoden zur Ermittlung der Zeitwerte (des Immobilienvermögens) stehen im Einklang mit den jeweiligen Rechnungslegungsvorschriften (zumeist IFRS, US GAAP, vereinzelt UK GAAP und Luxembourg Law) und umfassen vor allem folgende Ansätze: (1) Bewertungsgutachten, (2) aktuelle Marktpreise für Liegenschaften ähnlicher Beschaffenheit, Lage und Zustands (inkl. eventuell notwendiger Anpassungen), (3) Discounted-Cashflow-Berechnungen basierend auf künftigen, geschätzten Cashflows, (4) vergleichbare Anlagenbewertungen, (5) Wiederbeschaffungspreise, (6) Capitalization Rates, (7) Earnings-Multiples, (8) aktuelle Aktienkurse, (9) Bona-fide-Kaufangebote von Dritten sowie (10) Maklerangebote bzw. Mark-to-Model-Ansatz für Mortgage-Backed-Securities (Carlyle).

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

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden in Kapitel 2 dargestellt.

7.2.2 Gegebene Sicherheiten

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

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

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

7.2.3 Nettogewinne und -verluste

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

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

Werte in TEUR								30. April 2011
		Fair Value Bewertung	Wert-berichtigung	Wert-aufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	Nettogewinn/-verlust
AFS	Fair Value erfolgsneutral	3.702,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-338,3	3.363,8
	Davon in der GuV erfasst	0,0	0,0	0,0	11.786,1	0,0	-338,3	11.447,8
	Davon im EK erfasst	3.702,1	0,0	0,0	-11.786,1	0,0	0,0	-8.084,0
FA@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	24.053,8	0,0	0,0	0,0	235,2	-9.990,5	14.298,5
	Davon Fair Value Option	19.449,1	0,0	0,0	0,0	221,2	-7.701,8	11.968,5
	Davon HFT	4.604,7	0,0	0,0	0,0	14,0	-2.288,7	2.330,0
L&R	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	-49.025,6	29.841,6	0,0	0,0	0,0	-19.184,0
FL@FV/P&L	Fair Value erfolgswirksam	12.258,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12.258,6
	Davon Fair Value Option	-9.753,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-9.753,1
	Davon HFT	22.011,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	22.011,7
FLAC	Fortgeführte Anschaffungskosten	0,0	0,0	0,0	0,0	2.029,2	0,0	2.029,2

AFS: available for sale, @FV/P&L: at fair value through profit or loss, HFT: held for trading, L&R: loans and receivables, HTM: held to maturity, FLAC: financial liabilities measured at amortised cost, FLHFT: financial liabilities held for trading

In den Bewertungskategorien » zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten « (HFT) sind Derivate und kurzfristige Wertpapiere enthalten.

In den Nettogewinnen und -verlusten der Bewertungskategorie » zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte « (AFS) finden sich neben Wertberichtigungen aufgrund von dauernder Wertminderung auch realisierte Ergebnisse aus dem Abgang (Recycling).

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

7.2.4 Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte von Finanzinstrumenten

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

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

Werte in TEUR	30. April 2012			
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	42.096,8	0,0	42.096,8
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	26.756,3	26.756,3
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	151.295,8	134,4	151.430,2
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	6.447,6	0,0	6.447,6
Kurzfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte	0,0	0,0	0,0	0,0
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,0	515.530,2	0,0	515.530,2
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	411.469,1	0,0	411.469,1
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	81.765,5	0,0	81.765,5
Werte in TEUR				
30. April 2011				
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	40.158,4	0,0	40.158,4
Übrige andere Finanzinstrumente	0,0	0,0	26.766,7	26.766,7
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair Value Option				
Beteiligungen nach IAS 39	0,0	142.020,9	67,6	142.088,5
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	15.440,0	0,0	15.440,0
Kurzfristige sonstige finanzielle Vermögenswerte	41.613,4	0,0	0,0	41.613,4
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Fair Value Option				
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	0,0	406.564,6	0,0	406.564,6
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0,0	427.521,1	0,0	427.521,1
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	0,0	23.615,2	0,0	23.615,2

7.3 Finanzielles Risikomanagement

7.3.1 Allgemeines

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

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

Die IMMOFINANZ Group hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses 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.

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

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

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

7.3.2 Ausfall-/Kreditrisiko

Nach IFRS 7.36 müssen für jede Klasse von Finanzinstrumenten Angaben über das maximale Kreditrisiko am Bilanzstichtag ohne Berücksichtigung risikomindernder Vereinbarungen, eine Beschreibung der erhaltenen Kreditsicherheiten und risikomindernder Vereinbarungen sowie Angaben über die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte, deren Vertragsbedingungen abgeändert wurden und die unter den vorherigen Vertragsbedingungen bereits fällig oder wertgemindert gewesen wären, gemacht werden. Entsprechend IFRS 7.39 sind die nach IAS 32.42 ff. saldierten Beträge sowie die nach IAS 39 gebildeten Wertberichtigungen vom Bruttobuchwert der finanziellen Vermögenswerte abzuziehen. Der verbleibende Betrag repräsentiert das maximale Kreditrisiko. Sicherheiten und sonstige risikomindernde Vereinbarungen werden nicht berücksichtigt, sondern nur gesondert angegeben (IFRS 7.36(b)).

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass die Gegenpartei einer Transaktion ihren Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Das maximale Kreditrisiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Werten.

Ausfallrisiken bei finanziellen Vermögenswerten werden durch Wertberichtigungen erfasst. Das Ausfallrisiko bei Finanzforderungen wird durch einen entsprechenden Risikozuschlag im Finanzierungszinssatz berücksichtigt bzw. ebenfalls durch Einzelwertberichtigungen erfasst.

Das Hauptsteuerungsinstrument ist die permanente Evaluierung der Bonität der Vertragspartner. IMMOFINANZ Group arbeitet in diversen Entwicklungsprojekten mit lokalen Projektentwicklern zusammen. Aus diesen Kooperationen ist IMMOFINANZ Group dem Risiko ausgesetzt, dass Geschäftspartner ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht zeitgerecht nachkommen. Diesem Risiko wird durch eine entsprechende Vertragsgestaltung begegnet. Darin sind beispielsweise Strafzahlungen und Entschädigungsleistungen bei nicht vertragskonformer Erfüllung vorgesehen. Ferner werden die Tätigkeiten und die Zielerreichung von unserem 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. Weiters haften nicht mehr als 5,00% der gesamten Forderungen gegenüber einem einzigen Mieter aus. Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten erster Bonität abgeschlossen wurden. Hinsichtlich der Alters- und Fälligkeitsstruktur der Forderungen sowie der Entwicklung der Wertberichtigungen wird auf Kapitel 5.6 verwiesen.

Im Geschäftsjahr 2011/12 bzw. in den Vorjahren haben die IMMOFINANZ und deren Tochtergesellschaften Patronatserklärungen für Dritte mit einem maximalen Risiko in Höhe von EUR 59,5 Mio. (2010/11: EUR 3,0 Mio.) abgeschlossen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wird aus heutiger Sicht als gering eingeschätzt.

7.3.3 Kapitalmarkt- und Finanzierungsrisiko

Die Refinanzierung am Kapitalmarkt ist für 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 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 wurden 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, insbesondere im Bereich der Immobiliendienstleistungen, Bau- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, stellen wesentliche Rahmenbedingungen dieser Kostenreduktions- bzw. Optimierungsmöglichkeiten dar.

Um Kredite zu erhalten oder weiterhin in Anspruch nehmen zu können, muss IMMOFINANZ Group bestimmte Verpflichtungen bei diesen Finanzierungen, sogenannte Financial Covenants, erfüllen. IMMOFINANZ Group überwacht permanent die Einhaltung dieser Covenants und steht diesbezüglich 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. Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine wesentlichen Covenant-Brüche, welche die Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ Group negativ beeinflussen könnten, bekannt bzw. zu erwarten.

7.3.4 Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken werden durch einen Mittelfristplan über fünf Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget, monatliche revolvingende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen und Szenariorechnungen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt

sicher, dass sowohl die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt werden können, Mittel möglichst optimal veranlagt werden und dass auch die Flexibilität gewahrt bleibt, kurzfristige Akquisitionschancen wahrzunehmen.

Daneben setzt die IMMOFINANZ Group auf langfristige Finanzierungen, bei denen sowohl auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest-Coverage-Ratio bzw. Debt-Service-Coverage-Ratios) als auch auf deren Marktwerte (Loan-to-Value-Ratio) Bedacht genommen wird.

Um Kostenüberschreitungen zu vermeiden, führt IMMOFINANZ Group bei Entwicklungsprojekten bzw. Instandhaltungsmaßnahmen kontinuierliche Budget- bzw. Baufortschrittsüberwachungen durch.

Hinsichtlich der Fälligkeitsstrukturen der Verbindlichkeiten siehe Kapitel 5.14 und 5.15.

7.3.5 Marktrisiko und immobilienpezifische Risiken

Der Immobilienmarkt ist stark von der konjunkturellen und volkswirtschaftlichen Entwicklung in den einzelnen Märkten der IMMOFINANZ Group abhängig.

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

Immobilienpezifische Risiken beziehen sich vor allem auf den Immobilienstandort, auf die Architektur und den 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 der 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. 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 sowie immobilienpezifische Risiken minimiert oder ausgeschlossen werden. Die Freigabegrenzen sind in der umfassenden, konzernweit gültigen Kompetenzordnung definiert, welche die Pouvoirs einzelner Mitarbeiter bis hin zum Gesamtvorstand regelt. Darüber hinaus ist die Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich.

Bei Immobilienentwicklungsprojekten bestehen erhöhte Risiken, welche einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits das Vermietungsrisiko betreffen. IMMOFINANZ Group minimiert diese Risiken, indem Projekte erst ab einer bestimmten Vorvermietungsquote gestartet und von regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen sowie darauf aufbauenden Abweichungsanalysen begleitet werden.

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.

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

7.3.5.1 Fremdwährungsrisiko

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

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

Auswirkung auf Bewertungsergebnisse

Immobiliengutachten werden weitestgehend auf Basis von Eurowerten erstellt. Veränderungen der Wechselkurse beeinflussen das Ergebnis der Neubewertung der Immobilien.

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

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

Die nachstehende Tabelle zeigt, wie das währungsbedingte und währungsbereinigte Neubewertungsergebnis des Immobilienvermögens, des in Bau befindlichen Immobilienvermögens und des zur Veräußerung gehaltenen Immobilienvermögens durch die Änderung der Stichtagskurse der Lokalwährungen zum 30. April 2012 um +/-2,00% bzw. +/-5,00% beeinflusst wird. Dabei wurden die im Kapitel 2.2 dargestellten Wechselkurse herangezogen. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Zinssätze, konstant bleiben.

Bei Veränderung des Stichtagskurses zum 30. April 2012

Werte in TEUR	2011/12	2%	-2%	5%	-5%
Österreich	80.294,8	80.294,8	80.294,8	80.294,8	80.294,8
Deutschland	1.725,4	1.725,4	1.725,4	1.725,4	1.725,4
Polen	122.477,8	103.745,9	141.974,1	76.986,2	172.757,9
Tschechien	6.294,8	-6.525,1	19.638,0	-24.839,3	40.706,2
Slowakei	-3.772,0	-3.772,0	-3.772,0	-3.772,0	-3.772,0
Ungarn	19.270,7	8.811,0	30.157,2	-6.131,3	47.346,5
Rumänien	55.234,7	35.374,5	75.905,7	7.002,6	108.543,9
Russland	84.224,7	63.798,8	105.484,3	34.619,0	139.052,1
Sonstige	-7.934,4	-17.149,7	1.656,9	-30.314,4	16.801,2
Gesamt	357.816,5	266.303,5	453.064,3	135.570,9	603.455,9

Auswirkung auf die Vermögenslage

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

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

Dem Risiko der Wertminderung von Barbeständen in Fremdwährung wird durch rasche Konvertierung von Barbeständen in Euro begegnet. Zusätzlich werden aus den im geringen Umfang vorliegenden USD-Beständen Investitionen, die in USD zu tätigen sind und zu denen sich das Unternehmen verpflichtet hat, vorgenommen.

Ein anderes Steuerungsinstrument zur Vermeidung des Währungsrisikos ist die restriktive Aufnahme von Fremdwährungskrediten innerhalb Europas, da das Risiko unerwünschter Wechselkurseffekte den Vorteil aus einer niedrigen Verzinsung überwiegt.

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

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

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

Darüber hinaus werden derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von künftigen Zahlungen in einer Fremdwährung eingesetzt. Eine Auflistung der Marktwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente ist im Konzernanhang unter 7.3.5.2 ersichtlich.

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

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
EUR	409.984,5	373.450,8
USD	10.460,6	13.562,4
CHF	21.476,9	15.825,3
HUF	9.906,4	17.913,4
PLN	28.960,1	45.741,2
CZK	14.359,1	17.728,1
RON	25.808,4	24.580,7
RUB	33.454,2	11.598,9
Sonstige	4.753,1	5.232,9
Summe	559.163,3	525.633,7

7.3.5.2 Zinsänderungsrisiko

IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den verschiedenen Immobiliemärkten 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). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als selbstständige Geschäfte und nicht als Sicherungsgeschäfte bilanziert. Hedge Accounting im Sinne von IAS 39.85–IAS 39.102 wird nicht angewendet, da die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen. Hinsichtlich der Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel Fremdwährungsrisiko verwiesen.

Die Bewertung erfolgt mit dem aktuellen Marktwert. Derivate mit einem positiven Marktwert sind in der Bilanzposition » Sonstige finanzielle Vermögenswerte « enthalten (siehe Kapitel 5.7). Derivate, die einen negativen Marktwert ausweisen, sind unter den » Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten « in der Bilanz ausgewiesen (siehe Kapitel 5.15).

Änderungen der Marktwerte werden ertrags- bzw. aufwandswirksam im Finanzergebnis dargestellt.

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

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
Fix verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	1.739.170,1	1.984.839,5
Variabel verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	3.635.470,7	3.325.435,4
Summe verzinsten finanzielle Verbindlichkeiten	5.374.640,8	5.310.274,9

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

	Typ	Referenzwert 30. Apr. 2012 in TEUR	Marktwert inkl. Zinsen in TEUR	Fälligkeit
Zinssatz 0,5% bis 3%	Zins-SWAP	19.108,4	-324,8	GJ 2013
	Zins-SWAP	176.107,3	-5.179,9	GJ 2014
	Zins-SWAP	132.713,0	-5.896,4	GJ 2015
	Zins-SWAP	232.249,9	-8.407,7	GJ 2016
	Zins-SWAP	97.227,1	-5.605,0	GJ 2017
	Zins-SWAP	217.120,6	-8.862,0	GJ 2018
	Zins-SWAP	26.126,9	-1.463,0	GJ 2019
	Zins-SWAP	14.250,0	-693,9	GJ 2030
	Zins-SWAP	110.000,0	-2.081,0	GJ 2036
	Zins-SWAP	8.512,0	-681,6	GJ 2039
	Zins-SWAP	9.125,0	-37,2	Q1 2013 ²
	Zins-SWAP	83.834,4	-518,3	Q2 2013
	Zins-SWAP	13.051,0	-134,9	Q3 2013
	Collar	240.000,0	-1.393,1	GJ 2013
	Collar	221.149,4	-3.048,3	GJ 2016
CAP	23.640,0	12,1	GJ 2014	
Anzahl Derivate: 72		1.624.215,0	-44.315,0	
Zinssatz 3% bis 4,5%	Zins-SWAP	74.317,4	-2.775,9	GJ 2013
	Zins-SWAP	10.659,8	-608,2	GJ 2014
	Zins-SWAP	27.351,0	-2.715,0	GJ 2015
	Zins-SWAP	7.736,0	-973,1	GJ 2016
	Zins-SWAP	113.557,0	-8.919,9	GJ 2031
	Zins-SWAP	16.311,0	-1.284,0	GJ 2039
	Zins-SWAP	6.958,5	-157,8	Q3 2013
	CAP	10.887,5	0,3	GJ 2013
Anzahl Derivate: 19		267.778,2	-17.433,6	
Zinssatz größer 4,5%	Zins-SWAP	56.767,5	-2.783,0	GJ 2013
	Zins-SWAP	66.884,0	-11.175,5	GJ 2017
	Zins-SWAP	28.036,0	-5.171,6	GJ 2018
	Zins-SWAP	120.587,5	-1.184,5	Q1 2013
	Zins-SWAP	43.500,0	-1.299,7	Q3 2013
	CAP	35.524,0	-37,4	Q1 2013
	CAP	164.890,6	-103,3	Q2 2013
	CAP	5.127,6	0,0	Q4 2013
Anzahl Derivate: 31		521.317,2	-21.755,0	
	Cross Currency SWAP USD/ILS	9.027,2	1.057,8	GJ 2014
	Cross Currency SWAP EUR/ILS	50.103,8	5.368,7	GJ 2014
Anzahl Derivate: 2		59.131,0	6.426,5	
Summe Derivate: 124		2.472.441,4	-77.077,1 ¹	

¹ Zum Bilanzstichtag weisen 116 Wertpapiere in Summe einen negativen Wert von EUR 83,5 Mio. und acht Wertpapiere einen positiven Marktwert von 6,4 Mio. aus
² Q1 2013 entspricht dem 1. Quartal des Geschäftsjahres 2012/13

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

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

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

Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen, andere Ergebnisteile sowie ggf. auf das Eigenkapital dar. Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf die im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwendungen. Dabei werden die Zinsaufwendungen dahingehend analysiert, wie sich das Periodenergebnis im Geschäftsjahr 2011/12 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Variablen, insbesondere Wechselkurse, konstant bleiben. Aufgrund des zum Berichtszeitpunkt sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-EURIBOR 0,708%, 3-Monats-LIBOR USD 0,466%) wurde für das Geschäftsjahr 2011/12 keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt. Für das Geschäftsjahr 2010/11 wurde die Analyse auf gleicher Basis erstellt (mit Berücksichtigung des Szenarios einer Zinssenkung), obwohl die reale Entwicklung von den zu dieser Zeit getroffenen Erwartungen abweicht.

Sensitivitätsanalyse 2011/12		Zinsszenarien	
Werte in TEUR	2011/12	0,50%	1,00%
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	236.179,0	260.090,8	269.233,8

Sensitivitätsanalyse 2010/11		Zinsszenarien	
Werte in TEUR	2010/11	0,50%	1,00%
Zinsaufwand bei Zinserhöhung	227.866,8	236.176,8	246.654,5
Zinsaufwand bei Zinssenkung	227.866,8	215.221,5	204.743,8

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 5.14 verwiesen.

Neben den Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (gewährte Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die Forderungen aus Finanzierungen sind im Wesentlichen fix verzinst, daher ergibt sich für den Konzern kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko aus diesem Posten. Kurzfristige Wertpapiere werden zum Bilanzstichtag nicht gehalten (2010/11: EUR 41,5 Mio.).

7.3.5.3 Sonstige Preisrisiken

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

Nähere Erläuterungen zur Drohverlustrückstellung finden sich im Kapitel 4.6.3.

7.3.6 Rechtliche Risiken

Als international tätiges Unternehmen ist IMMOFINANZ Group einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu zählen u.a. Risiken in Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien und aus Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Joint-Venture- bzw. Developmentpartnern. Eine Auflistung der wesentlichsten Rechtsstreitigkeiten ist im Kapitel 7.4.1 ersichtlich.

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

7.3.7 Kapitalmanagement

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

Werte in TEUR	30. April 2012	30. April 2011
Eigenkapital	5.551.143,0	5.170.111,3
Fremdkapital	6.696.102,6	6.585.815,3
Kapitalstruktur	82,9%	78,5%

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

7.3.8 Konzentrationsrisiko

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

7.3.9 Immobilienbewertungsrisiko

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

Änderung des Zinssatzes*	Änderung der Mieterlöse				
	-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-0,50%	1,4%	4,2%	7,1%	10,0%	12,9%
-0,25%	-2,1%	0,7%	3,4%	6,2%	9,0%
0,00%	-5,4%	-2,7%	0,0%	2,7%	5,4%
+0,25%	-8,4%	-5,8%	-3,2%	-0,6%	2,0%
+0,50%	-11,3%	-8,7%	-6,2%	-3,7%	-1,1%

* Diskontierungszinssatz und Kapitalisierungszinssatz

Die Tabelle zeigt die prozentuelle Änderung des Werts des Immobilienvermögens in Abhängigkeit zu den Mieterlösen und Zinssätzen. Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Bestandsimmobilien. Der Buchwert der Bestandsimmobilien zum 30. April 2012 beträgt EUR 9.864,1 Mio. Der Buchwert der Top-30-Bestandsimmobilien zum 30. April 2012 beträgt EUR 3.852,3 Mio.

7.4 Finanzielle Verpflichtungen

7.4.1 Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist. Gemäß IFRS 3 werden sie nur in der Bilanz erfasst, sofern sie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs übernommen wurden und ihr beizulegender Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt zuverlässig ermittelt werden kann. In den Folgejahren werden die Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse erfolgswirksam zum höheren Wert aus Erwartungswert nach IAS 37 (siehe Kapitel 2.3.17) und dem im Zuge des Unternehmenserwerbs angesetzten Wert – abzüglich kumulierter Amortisation – nach IAS 18 bewertet.

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

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

Beginnend mit November 2008 brachten einige Aktionäre Klagen gegen IMMOFINANZ AG 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 11 und 910 Kläger Ansprüche gegen die IMMOFINANZ AG geltend machen. Diese Verfahren befinden sich großteils 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.

IFAG/IMBEA Anhängige Verfahren	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

Gerichtliche Verfahren gegen die Aviso Zeta AG

Die Aviso Zeta AG ist per Ende Mai 2012 in insgesamt 2.091 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 317,1 Mio. beklagte Partei. Diesen Verfahren liegen unterschiedliche Sachverhalte zugrunde. In 1.166 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 289,9 Mio. wird der Kauf von IMMOFINANZ-/IMMOEAST-Aktien verhandelt. Davon wurden bereits 116 Verfahren beendet. In den meisten Fällen wurde ewiges Ruhen gegen Kostenauf-

hebung vereinbart. Die Aviso Zeta AG ist in weiteren 877 Verfahren (Streitwert EUR 14,4 Mio.) geklagt worden, in denen es um die Vermittlung von Wertpapieren geht (insbesondere um Produkte von Lehmann Brothers mit der Bezeichnung » Dragon FX Garant «). Davon sind bereits 377 Verfahren beendet. In mittlerweile gefestigter Rechtsprechung hat der Oberste Gerichtshof die Argumente der Kläger, wonach eine Prospekthaftung bestehe und die Vermittlungstätigkeit des AWD der Aviso Zeta AG zuzurechnen wäre, zurückgewiesen, wodurch ein Großteil dieser Verfahren für die Aviso Zeta AG positiv beendet werden konnte.

In weiteren insgesamt 471 Verfahren wurde der Aviso Zeta AG der Streit verkündet. Einem Großteil dieser Verfahren, die sich mit dem Thema Kauf von IMMOFINANZ-/IMMOEAST-Aktien befassen (Streitwert von EUR 19,7 Mio.), konkret handelt es sich um 450 Verfahren, ist die Aviso Zeta AG dem Streit beigetreten. Davon konnten 88 Verfahren mit einem Streitwert von EUR 3,8 Mio. beendet werden.

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

Passivverfahren Aviso Zeta AG

AVISO ZETA AG	Anzahl Verfahren	Streitwert in MEUR	Davon beendet	Streitwert in MEUR
BEKLAGTE	2091	317,1		
Davon: IMMOFINANZ/IMMOEAST	1166	289,9	116	5,4
Dragon FX Garant	877	14,4	377	6,9
Sonstige	48	13,1		
Nebenintervenientin	471	20,9		
IMMOFINANZ/IMMOEAST	450	19,7	88	3,8
Sonstige	21	1		

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

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

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

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten betreffend der Grundeigentumsverhältnisse auftreten.

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

7.4.2 Offene Baukosten

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

	Anzahl der Immobilien	Buchwert in TEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in TEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in TEUR
Österreich	4	67.551,6	22,5%	11.340,0	32.763	85.453,7
Deutschland	2	36.101,3	12,0%	82.890,7	31.770	128.991,4
Polen	2	21.760,0	7,2%	122.884,2	55.804	177.334,7
Tschechien	5	40.322,9	13,4%	51.945,0	37.136	112.526,5
Russland	1	125.970,0	41,9%	79.244,6	56.311	241.822,9
Sonstige	1	8.910,0	3,0%	8.076,8	20.540	20.700,0
Summe	15	300.615,8	100,0%	356.381,3	234.324	766.829,2

7.4.3 Zukünftige Anteilskaufpreise

Einige Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ werden in Gesellschaften realisiert, welche von IMMOFINANZ und einem Developer gemeinsam gehalten werden. Bei jenen Projekten, bei denen IMMOFINANZ vertraglich verpflichtet ist, die Anteile des Developers zu einem zukünftigen Zeitpunkt zu erwerben, variiert der Anteil der IMMOFINANZ zwischen 10,00% und 75,00%. Die Verpflichtung, weitere Anteile an Immobilienprojektgesellschaften zu vertraglich fixierten Konditionen zu erwerben, wird in der Regel dann effektiv, wenn alle vertraglich definierten Bedingungen vom Developer erfüllt werden (z.B. Fertigstellung des Projekts und Erreichung einer bestimmten Vermietung).

Bei jenen Gesellschaften, bei denen IMMOFINANZ auf Basis aktueller Schätzungen davon ausgeht, dass der zukünftige Anteilskaufpreis höher sein wird als der beizulegende Zeitwert des zu erwerbenden Gesellschaftsanteils, wurden Drohverlustrückstellungen gebildet (Näheres im Kapitel 4.6.3 und 5.16). Bei den übrigen Ankaufverpflichtungen erwartet IMMOFINANZ, dass der zukünftige Anteilskaufpreis niedriger als der beizulegende Zeitwert des zu erwerbenden Gesellschaftsanteils sein wird.

7.5 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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. Der Erwerb hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

7.6 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen fanden im Geschäftsjahr ausschließlich zu fremdüblichen Konditionen statt. Ein Familienangehöriger eines Aufsichtsratsmitglieds hat eine Wohnung von der IMMOFINANZ-Tochter BUWOG zu marktüblichen Konditionen gekauft. Des Weiteren hat ein Vorstandsmitglied vor dem Zeitpunkt der Vorstandsbestellung eine Wohnung der BUWOG zu marktüblichen Konditionen gemietet.

Im letzten Geschäftsjahr hat die IMMOFINANZ die Anteile der Aviso Zeta AG (vormals Constantia Privatbank AG – CBP) und deren Schwester-gesellschaft Aviso Delta GmbH erworben. Diese Gesellschaften werden seither vollkonsolidiert und daher werden für diese Gesellschaften nur mehr die wesentlichen Transaktionen, die vor dem Übernahmestichtag liegen, für den Vergleichszeitraum angeführt.

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

7.6.1 Assoziierte und quotenkonsolidierte Unternehmen

Werte in TEUR	Betrag der Geschäftsvorfälle		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2011/12	2010/11	30. April 2012	30. April 2011	30. April 2012	30. April 2011
Assoziierte Unternehmen	146,7	281,7	74.329,8	88.840,1	3.889,4	5.841,3
Quotenkonsolidierte Unternehmen	23.056,0	42.183,1	98.938,9	425.550,9	54.847,0	69.493,9
Summe	23.202,7	42.464,8	173.268,7	514.391,0	58.736,4	75.335,2

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

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

7.6.2 Aviso Zeta Aktiengesellschaft

7.6.2.1 Managementverträge

Zwischen der IMMOFINANZ und der Aviso Zeta AG besteht ein Managementvertrag.

Über den Managementvertrag verpflichtet sich die Aviso Zeta AG gegenüber der IMMOFINANZ sowie deren Tochtergesellschaften und Beteiligungen, im Wesentlichen folgende Leistungen zu erbringen:

- > Beistellung von Organen und Prokuristen
- > Unterstützung der Organe im Zusammenhang mit Haupt- und Generalversammlungen
- > Controlling, Finanz- und Rechnungswesen (einschließlich der quartalsmäßigen und jährlichen Berichterstattung, Finanzplanung, Treasury und Konzernfinanzierungen)
- > Objektauswahl (Machbarkeitsstudien, Verhandlungsführungen bei An- und Verkauf)
- > Asset Management (Wahrnehmung von Eigentümerinteressen, Management von Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, Kontaktstelle für Makler etc.) und
- > Bereitstellung der Infrastruktur

Nicht durch den Managementvertrag gedeckt sind folgende Leistungen:

- > Immobilienmaklerleistungen
- > Hausverwaltungsleistungen
- > Beratungsleistungen, die nur von spezifischen Berufsgruppen erbracht werden können
- > Market Making
- > Beratungsleistungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen und
- > Bankdienstleistungen

Als Entgelt ist 0,60% des von externen Immobiliengutachtern festgestellten Verkehrswerts des Immobilienbestands, der sich zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres der IMMOFINANZ, das im jeweiligen Kalenderjahr liegt, bereits im Bestand der IMMOFINANZ oder ihrer Konzern- und Beteiligungsgesellschaften befand, vereinbart.

Gleiches gilt für die von der IMMOFINANZ als sonstige Beteiligungen klassifizierten Finanzinstrumente, wobei hier als Berechnungsgrundlage der Fair Value zum Bewertungsstichtag herangezogen wird. Der Fair Value wird über den Aktienkurs, subsidiär über das bilanzielle Eigenkapital einschließlich stiller Reserven nach IFRS ermittelt.

Abweichend von den bestehenden Verträgen erfolgt seit 1. Jänner 2009 die Berechnung der Verwaltungsgebühren auf Basis der tatsächlich angefallenen Kosten.

Für das Geschäftsjahr 2010/11 wurden bis 31. Oktober 2010 insgesamt EUR 17,7 Mio. an Verwaltungsgebühren von der Aviso Zeta AG an die IMMOFINANZ erfasst.

Der Teilbetrieb »Immobilien« der Aviso Zeta Bank AG wurde rückwirkend zum 30. Juni 2008 in die Aviso Delta GmbH abgespalten. Zwischen den beiden Gesellschaften wurde eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen und daher hat die Aviso Delta GmbH die Erbringung aller Leistungen aus dem Managementvertrag übernommen.

Darüber hinaus hat die IMMOFINANZ im letzten Geschäftsjahr bis zur Übernahme der Anteile mit der Aviso Zeta AG, der Aviso Delta GmbH und deren Tochtergesellschaften Geschäfte zu drittüblichen Konditionen von untergeordneter Bedeutung durchgeführt.

7.6.3 Organe

Die Organe der IMMOFINANZ sind:

Vorstand

Dr. Eduard Zehetner – Vorsitzender
 Mag. Birgit Noggler – Finanzvorstand (seit Oktober 2011)
 Mag. Daniel Riedl FRICS – Mitglied
 Mag. Dr. Manfred Wiltschnigg MRICS – Mitglied

Aufsichtsrat

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

Vorstandsbezüge

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2011/12 Vergütungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. (2010/11: EUR 4,0 Mio.) bezogen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 58,6 (2010/11: TEUR 100,0) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von TEUR 149,5 (2010/11: TEUR 200,0) geleistet.

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

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

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 3,0 Mio. zuerkannt. Die IMMOFINANZ Group wurde aus der existenzbedrohenden Krise im Geschäftsjahr 2008/09 herausgeführt und das Eigenkapital und der NAV erheblich gesteigert. Es wurden Dividendenzahlungen möglich.

Anteilsbasierte Vergütungen

Die im September 2008 mit den Vorstandsmitgliedern Mag. Riedl und Mag. Wurzinger abgeschlossenen Dienstverträge sahen die Gewährung von jeweils 200.000 Aktienoptionen mit Barausgleich vor. Mag. Wurzinger ist am 30. September 2010 aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Dienstvertrag mit Mag. Riedl wurde im Juni 2011 erneuert und enthält keine anteilsbasierte Vergütung mehr.

Der Gesamtaufwand aus anteilsbasierten Vergütungen beträgt in der Berichtsperiode somit EUR 0,- (2010/11: 0,-). Der Gesamtbuchwert der aus anteilsbasierten Vergütungen bestehenden Schulden beträgt zum 30. April 2012 EUR 0,- (2010/11: 0,-).

Aufsichtsratsvergütungen

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Geschäftsjahr 2010/11 eine Vergütung von insgesamt EUR 273.350,-. Die Vergütung des Aufsichtsrats wird alljährlich von der Hauptversammlung beschlossen. Die Beschlussfassung über die Vergütung für das Geschäftsjahr 2011/12 erfolgt daher in der 19. ordentlichen Hauptversammlung am 5. Oktober 2012. Die Aufsichtsratsvergütung für das Geschäftsjahr 2010/11 wurde für IMMOFINANZ AG mit einer fixen Vergütung als Basis, welche EUR 26.400,- zuzüglich EUR 6.600,- für die Tätigkeit in einem Ausschuss beträgt, berechnet. Die Vergütung für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats betrug das Zweifache, jene für den stellvertretenden Vorsitzenden das Eineinhalbfache eines einfachen Aufsichtsratsmitglieds. Aliquotiert wurden diese Beträge auf Basis der Teilnahme an den Sitzungen im Geschäftsjahr.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats bezogen folgende Vergütungen:

Werte in TEUR	30. April 2012		30. April 2011	
	IMMOFINANZ	Sonstige	IMMOFINANZ	Sonstige
Mag. Klaus Hübner	22,0	5,0	25,3	-
Dr. Michael Knap	41,3	7,0	87,5	2,0
Univ.-Prof. Mag. Dr. Herbert Kofler	66,0	-	87,5	-
Mag. Vitus Eckert	33,0	-	36,1	-
Dr. Rudolf Fries	33,0	-	22,2	-
Dr. Guido Schmidt-Chiari	33,0	-	16,7	-
Mag. Christian Böhm	17,6	-	25,3	-
Nick J. M. van Ommen, MBA	27,5	4,0	37,5	-
Mag. Georg Bauthen	-	2,0	-	2,0
Mag. Christian Weimann	-	2,0	-	2,0
Gesamt	273,4	20,0	338,1	6,0

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden 65.702.992 Stück Aktien (2010/11: 56.326.396 Stück) gehalten.

7.7 Aufwendungen für Leistungen des Konzernabschlussprüfers

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 507,9 (2010/11: TEUR 482,5) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 630,5 (2010/11: TEUR 279,2) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 612,0 (2010/11: TEUR 230,0) auf Steuerberatung und mit TEUR 55,2 (2010/11: TEUR 30,0) auf sonstige Leistungen.

Konzernunternehmen der IMMOFINANZ AG

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	40,79	EUR	100,00%	1. Jänner 2005	V
ABLO Property s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	3. Dezember 2004	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	1. Mai 2008	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nicosia	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Adama Luxemburg S.A	LU	Luxemburg	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Adama Management SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nicosia	0,00	EUR	96,80%	9. November 2011	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	7.267.283,00	EUR	100,00%	22. Jänner 1998	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. & Co Kaiserstraße 57–59 KG	AT	Wien	1,00	EUR	100,00%	30. April 2000	V
Agroprodaja d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	500,00	RSD	69,00%	22. November 2007	V
Ahava Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	96,80%	9. November 2011	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Airport Property Development a.s.	CZ	Prag	1.000.000,00	CZK	100,00%	29. Juni 2005	V
AI Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
Aloli Management Services Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	0,00	UAH	48,50%	9. November 2011	Q
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	8,76	EUR	100,00%	30. September 2006	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimcligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	50,00	TRY	64,89%	16. August 2007	Q
Appartement im Park ErrichtungsGmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Aragonit s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	1. Juli 2006	V
Arbor Corporation s.r.l.	RO	Bukarest	13,50	RON	90,00%	29. Jänner 2007	V
ARE 3 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	31. Jänner 2005	V
ARE 4 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	7. Dezember 2004	V
ARE 5 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
ARE 8 Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	15. Juni 2005	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	11.411.000,00	RON	100,00%	18. Juli 2007	V
ARO Eferding Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. Juni 2008	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2007	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	7.267.283,00	EUR	100,00%	1. Jänner 2005	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	31.000.000,00	HUF	100,00%	1. August 2002	V
Artemis Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
Atlantis Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	51,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
ATLAS 2001 CR s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	20. April 2004	V
Atom Centrum a.s.	CZ	Prag	1.000.000,00	CZK	100,00%	20. Jänner 2005	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	6.000.000,00	HUF	100,00%	31. Oktober 2007	V
Aviso Delta GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	15. Oktober 2010	V
Aviso Zeta AG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
BA Energetika s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Banniz Ltd	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	21. Februar 2012	V
Barby Holding Sàrl	LU	Luxemburg	12,50	EUR	100,00%	11. Dezember 2007	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Baron Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Baslergasse 65 Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	1. Februar 2012	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	2. März 2005	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Mai 1997	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Mai 1997	V
BB C – Building A, k.s.	CZ	Prag	20,00	CZK	100,00%	13. Dezember 2006	V
BB C – Building B, k.s.	CZ	Prag	20,00	CZK	100,00%	13. Dezember 2006	V
BB C – Building C, k.s.	CZ	Prag	90,00	CZK	100,00%	13. Dezember 2006	V
BB C – Building Gamma a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	20. Juli 2007	V
Berga Investment Limited	CY	Nicosia	10,00	EUR	100,00%	24. Juli 2007	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Bersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	5.848.849,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Best Construction LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Beta real d.o.o.	SI	Laibach	8,76	EUR	100,00%	30. September 2006	V
BEWO International Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	14. November 2006	V
BIG BOX Nove Zamky s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	29. Juni 2007	V
BIG BOX Poprad s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	30. April 2008	V
BIG BOX Trencin s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	29. Juni 2007	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	1. Juli 2008	V
Bloczek Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	18. Mai 2010	V
Blue Danube Holding Ltd.	MT	Valletta	1,50	EUR	100,00%	12. Dezember 2006	V
Bluecrest Holdings Limited	GI	Gibraltar	31,00	GBP	64,89%	2. Oktober 2007	Q
Boondock Holdings Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	24. Oktober 2008	V
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	12. Februar 2008	V
Braddock Holding Sarl	LU	Luxemburg	12,50	EUR	100,00%	11. Dezember 2007	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	28. Februar 2007	V
Bubkas Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	8.068.929,00	RON	100,00%	22. März 2006	V
Bulgarian Circuses and Fun-Fair OOD	BG	Sofia	100,00	BGN	49,00%	12. November 2007	E
Bulreal EAD	BG	Sofia	500,00	BGN	49,00%	12. November 2007	E
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	31. Mai 1997	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	500,00	BGN	100,00%	12. Dezember 2006	V
BUWOG – Berlin GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	24. März 2010	V
BUWOG – Deutschland GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. Februar 2010	V
BUWOG – Facility Management GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	24. August 2009	V
BUWOG – Gerhard Bronner Straße GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. November 2011	V
BUWOG – Glücklich Wohnen GmbH	DE	Berlin	0,00	EUR	100,00%	27. Mai 2011	V
BUWOG – Gombrichgasse GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. November 2011	V
BUWOG – Projektholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	16. September 2011	V
BUWOG – PSD Holding GmbH	AT	Wien	73,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
BUWOG – Universumstraße GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	7. Oktober 2011	V
BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH	AT	Wien	18.894.937,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
BUWOG CEE GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
BUWOG Immobilien Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	Wien	10,00	EUR	94,00%	12. Mai 2010	V
BUWOG Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	232,36	EUR	100,00%	8. September 2007	V
BUWON s.r.o.	SK	Bratislava	5,00	EUR	50,00%	1. August 2008	Q

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
C.A.P. Immobilienprojektentwicklungs- und Beteiligungs Aktiengesellschaft	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	25. August 2010	E
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
C.E. Management GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
C.E.P.D. Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	31. August 2005	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	33,00%	25. August 2010	E
C.I.M. Unternehmensbeteiligungs- und Anlagenvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	33,00%	25. August 2010	E
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	33,00%	25. August 2010	E
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	1.403.000.000,00	HUF	74,96%	31. Dezember 2002	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	10. Februar 2006	V
Caterata Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	50,00%	15. April 2008	Q
CBB-L Beta Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CBB-L Jota Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CBB-L Realitäten Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Center Invest Bcsaba Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	14. Juli 2009	V
Center Invest DEB Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	30. Juni 2008	V
Center Invest Gödöll Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	1. Juni 2010	V
Center Invest International Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	31. Jänner 2008	V
Center Invest Keszthely Kft.	HU	Budapest	6.000.000,00	HUF	100,00%	24. Februar 2010	V
Center Invest Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	2. Juni 2005	V
Center Invest Nkanizsa Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	9. Jänner 2009	V
Central Bud Sp. z o. o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	9. Dezember 2004	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	172.042.584,00	HUF	100,00%	15. Jänner 2007	V
Centre Investments s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	28. Februar 2007	V
Centrum Opatov a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	22. September 2006	V
CEREP Poseidon A7 SAS	IT	Mestre	10,00	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
CEREP Poseidon A9 Srl	IT	Mestre	10,00	EUR	50,00%	1. Mai 2005	Q
Cernica Residential Park SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	15,00%	15. April 2008	E
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	25. August 2010	Q
CGS Gamma Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	5. März 2010	V
CHB Immobilienholding GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	5,00	EUR	100,00%	9. November 2004	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
C-I-D RealEstate GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
City Box Amsterdam Zuid B.V.	NL	Amsterdam	1.000.000,00	EUR	95,01%	2. November 2007	V
City Box Eindhoven Centrum B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	30. November 2007	V
City Box Exploitatie I B.V.	NL	Amsterdam	78,75	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Exploitatie II B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Holding B.V.	NL	Amsterdam	45,38	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Local B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Properties B.V.	NL	Amsterdam	90,76	EUR	95,01%	30. April 2007	V
City Box Rijswijk B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	95,01%	2. November 2007	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2000	V
Confidential Business SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	25,00%	15. April 2008	Q
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CONSTANTIA Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Constari Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Contips Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	100,00%	24. Jänner 2008	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	300,00	RON	100,00%	25. Juli 2005	V
CP Dubnica s.r.o.	SK	Bratislava	200,00	EUR	100,00%	25. Jänner 2008	V
CPB Advisory GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB ALPHA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Anlagen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB BETA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB EINS Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Grundstücks und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Hepta Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Immobilien und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Investitionsgüter Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB KAPPA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Lease and Finance Company Limited	GG	Guernsey	0,00	GBP	100,00%	25. August 2010	V
CPB Maschinen Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Mobilien Leasing Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB OMIKRON Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB PRIMA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Dalerise Limited	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	23. April 2008	V
Dapply Trading Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	7. April 2008	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o.	PL	Katowice	50,00	PLN	100,00%	21. November 2006	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. II sp.k.	PL	Katowice	1.860.239,00	PLN	100,00%	5. Jänner 2007	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. III sp.k.	PL	Katowice	1.861.085,00	PLN	100,00%	5. Jänner 2007	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. IV sp.k.	PL	Katowice	1.900.535,00	PLN	100,00%	5. Jänner 2007	V
Decima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	27. Mai 2010	V
Deutsche Lagerhaus Beteiligungs GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus Bönen GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Bremen I GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	31. März 2006	V
Deutsche Lagerhaus Dormagen GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Deutsche Lagerhaus dreiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus Düsseldorf GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	100,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus einundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus Essen GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Freystadt GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	24.030.000,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Deutsche Lagerhaus Groß-Gerau GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Hamburg I GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	250,00	EUR	100,00%	15. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Hamm GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Heusenstamm GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus International GmbH	DE	Mülheim	1.000.000,00	EUR	100,00%	31. März 2007	V
Deutsche Lagerhaus Kirchheim GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Minden GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus neunzehnte Objekt GmbH & Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus Neuss GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus Niederaula GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	16. Mai 2006	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg I GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Nürnberg II GmbH & Co. KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Oberhausen GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	150,00	EUR	100,00%	5. November 2008	V
Deutsche Lagerhaus Poing GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus Service GmbH	DE	Mülheim	25,00	EUR	100,00%	12. Juli 2007	V
Deutsche Lagerhaus Willich GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	14. November 2006	V
Deutsche Lagerhaus zwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
Deutsche Lagerhaus zweiundzwanzigste Objekt GmbH & Co KG	DE	Mülheim	500,00	EUR	100,00%	23. August 2007	V
DH Logistik Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	1. November 2005	V
Diamant Real spol. s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	51,00%	31. Oktober 2006	Q
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
Duist Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	6. Juni 2008	V
DUS Plaza GmbH	DE	Nettetal	25,00	EUR	100,00%	20. September 2007	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
ECE Einkaufs-Centrum Kapfenberg Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	25. August 2010	Q
ECE Shoppingcenter Projektentwicklungs- und Management GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	50,00%	16. Februar 1999	Q
Efgad Europe BV	NL	Rotterdam	0,00	EUR	50,01%	9. November 2011	V
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	11. April 2006	V
EHL Asset Management GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Czech Republic S.R.O.	CZ	Prag	0,00	CZK	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Hungary Fft.	HU	Budapest	0,00	HUF	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Poland SP.Z O.O.	PL	Warschau	0,00	PLN	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Romania S.R.L.	RO	Bukarest	0,00	RON	49,00%	18. Februar 2011	E
EHL Real Estate Slovakia S.R.O.	SK	Bratislava	0,00	EUR	49,00%	18. Februar 2011	E
ELCO Energy Sp. z o.o.	PL	Katowice	0,00	PLN	99,00%	24. Februar 2012	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
ELCO Sp. z o.o.	PL	Katowice	50,00	PLN	100,00%	31. Dezember 2005	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	18. März 2008	V
Eos Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
Ephesus Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	50,00	TRY	64,89%	25. September 2007	Q
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. August 2006	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
ESCENDO Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
ESG Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	17. September 2005	V
ESG Wohnungsgesellschaft mbH Villach	AT	Villach	5.087.098,00	EUR	99,98%	1. Oktober 2004	V
Etsu Ltd	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
EURL DU LOGISTIQUES NICE	FR	Paris	2.599.300,00	EUR	100,00%	16. September 2009	V
Euro Businesspark Kft.	HU	Budapest	372.970.000,00	HUF	100,00%	14. November 2005	V
Europa City Box B.V.	NL	Amsterdam	90,13	EUR	95,01%	30. April 2007	V
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	70,00%	22. Dezember 2010	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	19. Februar 2007	V
Fawna Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	98,40%	15. September 2008	V
Final Management s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	91,00%	8. April 2008	V
Flex Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	51,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
Flureca Trading Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	26. März 2010	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	3. Mai 2007	V
FMZ Gydinia Sp.z.o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	40,00%	22. Dezember 2010	E
FMZ Lublin Sp.z.o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	30,00%	22. Dezember 2010	E
FMZ Rosental Betriebs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	80,00%	13. August 2004	V
FMZ Sosnowiec Sp.z.o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	45,00%	22. Dezember 2010	E
Frankonia Eurobau Buwog Bielniki Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	6. März 2008	Q
FRANKONIA Eurobau Friesenquartier GmbH	DE	Nettetal	25,00	EUR	50,00%	20. Dezember 2006	Q
FRANKONIA Eurobau Friesenquartier II GmbH	DE	Nettetal	25,00	EUR	50,00%	20. Dezember 2006	Q
FRANKONIA Eurobau Königskinder GmbH	DE	Nettetal	25,00	EUR	50,00%	19. September 2006	Q
Freeze 1 Development s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	19. Februar 2008	V
Frescura Investments B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	6. August 2007	V
FUTUR-IMMOBILIEN GmbH	AT	Wien	73,00	EUR	100,00%	1. Mai 2003	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	28. Jänner 2012	V
G2 Beta Errichtungs- und Verwertungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	1. Februar 2012	V
GAD Real Estate SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	50,10%	9. November 2011	Q
GAL Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	0,00	PLN	100,00%	26. Juli 2011	V
Gangaw Investments Limited	CY	Nicosia	1.708,60	EUR	100,00%	30. Oktober 2006	V
Geiselbergstraße 30–32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Mai 2004	V
Gena Drei Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Eins Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Fünf Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Sechs Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gena Zwei Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	19. September 2011	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Larnaca	1,00	EUR	100,00%	22. Juni 2007	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Gila Investment SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	2,03	RON	100,00%	1. Jänner 2005	V
Globe 13 Kft.	HU	Budapest	50.000.000,00	HUF	100,00%	1. August 2002	V
Globe 3 Ingatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	561.000.000,00	HUF	100,00%	13. Juli 2004	V
Gordon Invest Kft.	HU	Budapest	583.000.000,00	HUF	100,00%	6. August 2004	V
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	22. Februar 2007	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	20,00	HRK	100,00%	30. November 2006	V
Graviscalar Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	2. November 2007	V
Greenfield Logistikpark Schwerte GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	500,00	EUR	90,00%	12. Februar 2008	V
Greenfield Logistikpark Süd GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	500,00	EUR	90,00%	12. Februar 2008	V
Greenfield Logistikpark West GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	500,00	EUR	90,00%	3. Dezember 2007	V
Hadas Management SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	75,00%	9. November 2011	Q
Hadimköy Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	50,00	TRY	64,89%	25. September 2007	Q
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	23. Juli 2008	V
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	75,00%	11. Mai 2005	V
HDC Investitii SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Hekuba S.à.r.l.	LU	Luxemburg	31,00	EUR	64,89%	28. März 2007	Q
Heller Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Heller Fabrik Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	72,00	EUR	100,00%	1. Oktober 2004	V
Heller Geriatrie GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	21. November 2011	V
HEPP III Luxembourg MBP SARL	LU	Luxemburg	1.000.000,00	EUR	50,00%	1. November 2006	Q
Herva Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	11. Februar 2008	V
HL Bauprojekt GesmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Mai 2001	V
HM 7 Liegenschaftsvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	5.087.098,00	EUR	100,00%	20. Mai 2005	V
I&I Real Estate Asset Management GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IA Holding 1 Kft.	HU	Budapest	2.183.000.000,00	HUF	100,00%	13. Juli 2005	V
ICS Ani Roada Gilei SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
ICS Noam Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
ICS Shay Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	18. Juni 2007	V
I-E Immoeast Real Estate GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	30. April 2004	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	27. Juli 2007	V
I-E-H Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	15. Februar 2005	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	18. September 2004	V
IM Sharon Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	99,90%	9. November 2011	V
IM TAL Development SRL	MD	Chisinau	0,00	MDL	50,00%	9. November 2011	Q
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	45,00	EUR	100,00%	18. Februar 2005	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	30. April 2005	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	70,00	EUR	100,00%	2. Dezember 2009	V
IMF Deutschland GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2004	V
IMF Holdings LLC	US	Wilmington	17.210.622,00	USD	73,33%	17. Juli 2002	V
IMF Investments 105 LP	US	Houston	5.000.000,00	USD	90,00%	8. Juni 2005	Q
IMF Investments 106 LP	US	Houston	0,00	USD	90,00%	29. September 2006	Q
IMF Investments 107 LP	US	Houston	0,00	USD	90,00%	22. Oktober 2007	Q
IMF Investments 111 LP	US	Houston	0,00	USD	90,00%	12. Juli 2011	Q
IMF Investments 205 LP	US	Houston	7.000.000,00	USD	90,00%	9. September 2005	Q
IMF Investments 307 LP	US	Houston	12,00	USD	90,00%	1. Mai 2008	Q

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMF Königskinder GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	1. September 2006	V
IMF Lagerhaus GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMF Solo Investments LLC	US	Wilmington	1,00	USD	100,00%	28. April 2010	V
IMF Warenhaus Vermietungs GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	21. April 2006	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. März 2005	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	28. Dezember 2004	V
Immobilien Delta Immobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. – in Liquidation	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien Epsilon Immobilienvermietungs-ges.m.b.H. – in Liquidation	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. April 2005	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	28. Juni 2005	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	37,00	RON	100,00%	30. März 2006	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. August 2001	V
IMMOEAST Bulgaria 1 EOOD	BG	Sofia	5,00	BGN	100,00%	17. April 2006	V
Immoeast Cassiopeia Financing Holding Ltd.	CY	Nicosia	1.708,60	EUR	100,00%	31. Jänner 2005	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina III B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina IV B.V.	NL	Amsterdam	31,77	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
IMMOEAST Despina V B.V.	NL	Amsterdam	31,77	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
Immoeast Dunaj s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	14. Juni 2006	V
IMMOEAST HRE Investment dwa Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. Dezember 2005	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Oktober 2009	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	1. März 2007	V
IMMOEAST Netherlands II B.V.	NL	Amsterdam	93,75	EUR	100,00%	2. Juli 2007	V
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	6. September 2006	V
IMMOEAST Presto Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. März 2006	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Alpha Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Mai 2005	V
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Andromache Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Annus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	11. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2006	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Juni 2005	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	17. Februar 2006	V
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	9. März 2006	V
Immoeast Projekt Centesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	9. März 2006	V
IMMOEAST Projekt Cherubino Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Chorebe Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Cimarosa Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	9. März 2006	V
IMMOEAST Projekt Curzio Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. Juli 2005	V
IMMOEAST Projekt Despina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Duodecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. Juli 2005	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	12. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	12. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	2. Juli 2005	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Investment jeden Sp.z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. Dezember 2005	V
IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	20. Dezember 2005	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	20. Dezember 2005	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	16. November 2005	V
IMMOEAST Projekt Marcellina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Masetto Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	11. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. Dezember 2004	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
Immoeast Projekt Nonagesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Nonus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Octavus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
Immoeast Projekt Octogesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	5. Jänner 2006	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOEAST Projekt Polyxene Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Quadragesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Roschana Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Sarastro Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Semos Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Sexagesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Sextus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Jänner 2006	V
IMMOEAST Projekt Tertius Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Titania Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. August 2006	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	13. April 2006	V
IMMOEAST Projekt Tredecimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Vicesimus Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	21. Juni 2006	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	8. April 2006	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nicosia	38.541.316,15	EUR	100,00%	29. Oktober 2004	V
IMMOEAST Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,77	EUR	100,00%	21. Juli 2005	V
Immofinanz Advice GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	464.608.844,72	EUR	100,00%	13. September 1994	V
IMMOFINANZ Aleos Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Mai 2001	V
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	30. April 1994	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	726,73	EUR	100,00%	30. April 1996	V
Immofinanz Beta Liegenschaftsvermietungs-gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	98,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
IMMOFINANZ Demophon Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	29. Juni 2005	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Oktober 2001	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH & Co OG	AT	Wien	1,00	EUR	100,00%	22. April 2005	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Finance BV	NL	Amsterdam	18,00	EUR	100,00%	30. April 2006	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Mai 2000	V
Immofinanz Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	20. Februar 2004	V
IMMOFINANZ IMMOBILIEN ANLAGEN Schweiz AG	CH	Luterbach	9.300.000,00	CHF	100,00%	25. Jänner 2005	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	2.180.185,00	EUR	100,00%	30. April 1994	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	30. April 2000	V
IMMOFINANZ JOTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Metis Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	30. April 1998	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	19. Juni 2008	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IMMOFINANZ Phoenix LLC	US	Scottsdale	0,00	USD	100,00%	8. Februar 2007	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	31. März 2004	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	0,00	CZK	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ SERVICES HUNGARY Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ Services Poland	PL	Warschau	0,00	PLN	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Ilfov	0,00	RON	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	0,00	EUR	100,00%	15. Oktober 2010	V
IMMOFINANZ SIGMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz Sita Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz TCT Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	1.500.000,00	EUR	100,00%	1. November 2004	V
IMMOFINANZ USA REAL ESTATE Inc. II	US	Wilmington	10,00	USD	100,00%	17. November 2005	V
IMMOFINANZ USA, Inc.	US	Wilmington	10,00	USD	100,00%	8. August 2001	V
Immofinanz Zeta Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	80,00%	31. Oktober 2003	V
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	20. Jänner 2005	V
IMMOWEST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	22. August 2001	V
Immowest Betriebsvorrichtung GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	30. April 2000	V
Immowest Lux I S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	27. Februar 2007	V
Immowest Lux II S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	27. Februar 2007	V
IMMOWEST Lux III S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	2. Juli 2007	V
Immowest Lux IV S.à.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	100,00%	24. April 2008	V
Immowest Lux V S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	29. Mai 2008	V
Immowest Lux VI S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	29. Mai 2008	V
Immowest Lux VII S.à.r.l.	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	29. Mai 2008	V
Immowest Lux VIII Sarl	LU	Esch-sur-Alzette	12,50	EUR	100,00%	22. März 2007	V
Immowest Netherland I B.V.	NL	Amsterdam	79,41	EUR	100,00%	10. Juli 2007	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Jänner 2004	V
Immowest Primus GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	14. Juli 2005	V
Immowest Spandau 1 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	100,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immowest Spandau 2 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	100,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immowest Spandau 3 GmbH & Co. KG	DE	Frankfurt	100,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
Immowest Spandau Primus GmbH	DE	Frankfurt	25,00	EUR	100,00%	25. August 2008	V
IMMOWEST Storage Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00	EUR	95,01%	28. Februar 2007	V
IMMOWEST Storage Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	26. Oktober 2007	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. November 2002	V
INFRA 1 Grundstückverwaltungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Interbüro Tervező, Kivitelező és Üzemeltető Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	32,50%	25. August 2010	E
Interoffice Irodaépület Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	50,00%	25. August 2010	E
IO-1 Building Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	9. Dezember 2004	V
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
IP1 Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co. Alpha KG in Liquidation	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Ipari Park Körmened Kft	HU	Budapest	0,00	HUF	100,00%	25. August 2010	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	7. April 2008	V
IRES Sp.z.o.o.	PL	Warschau	0,00	PLN	85,00%	22. Dezember 2010	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	1.668,32	RON	100,00%	13. Mai 2004	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
IWD IMMOWEST Immobilienholding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	6. November 2004	V
J.H. Prague a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	9. Dezember 2005	V
JUNGMANNOVA ESTATES a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	100,00%	9. Dezember 2005	V
Kibiq Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Kilyos Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	10.718.646,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	4. August 2006	V
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	400,00	BGN	100,00%	23. Juni 2006	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	50,00%	9. November 2011	Q
Lasiantus Ltd	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nicosia	3.418,60	EUR	100,00%	6. März 2007	V
Leah Investments SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LeasCon Mobilien Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Lentia Real (1) Kft.	HU	Budapest	227.000.000,00	HUF	100,00%	24. Februar 2004	V
Leretonar Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Les Bains de St. Moritz Holding AG	CH	St. Moritz	200,00	CHF	100,00%	31. Dezember 2001	V
Leurax Consultants Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	3. November 2008	V
Leutselinge Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Lifestyle Logistik II s.r.o.	SK	Bratislava	200,00	EUR	100,00%	6. Dezember 2007	V
Lifestyle Logistik s.r.o.	SK	Bratislava	200,00	EUR	100,00%	29. August 2007	V
Linzer Straße 80 Gesellschaft mbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	6. Juli 2011	V
Log Center Brasov s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	19. Februar 2007	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Log Center Ploiesti s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	19. Februar 2007	V
Log Center Sibiu s.r.l. (ehem. H.B. Logistic Invest SRL)	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	17. März 2008	V
Logistic Contractor s.r.l.	RO	Ilfov	200,00	RON	100,00%	18. Dezember 2006	V
Logistikpark Lahr GmbH u. Co KG	DE	Düsseldorf	50,00	EUR	100,00%	1. Februar 2007	V
Lonaretia Consultants ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	26. März 2010	V
Loundauncy Investments Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	29. Oktober 2008	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
LZB Bülach AG	CH	Bülach	8.000.000,00	CHF	100,00%	22. Jänner 2007	V
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	20. Februar 2008	V
Malemso Trading Ltd	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	21. Februar 2012	V
Mandelgasse 31 Vermietungsgesellschaft m.b.H. – in Liquidation	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Manisa Cidersan Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	852,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q
Maramando Trading & Investment Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	50,00%	5. März 2008	Q
MARINA Handelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	72,67	EUR	100,00%	30. April 1998	V
Master Boats Vertriebs- und Ausbildungs GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. Juli 2001	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	1. November 2006	Q
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	1. November 2006	Q
MBP Sweden Finance AB	SE	Stockholm	100,00	SEK	50,00%	1. November 2006	Q
Medin-Trans LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Merav Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Merav Finance BV	NL	Rotterdam	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
Metropol Consult SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Metropol NH Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	25,00%	15. April 2008	Q
MH53 GmbH & Co OG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	21. Dezember 2012	V
Mil. Holding Kft.	HU	Budapest	0,00	HUF	38,90%	22. Dezember 2010	E
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	50,00%	22. Dezember 2010	Q
MONESA LIMITED	CY	Nicosia	10,00	EUR	100,00%	24. Juli 2007	V
Monorom Construct SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	50,00%	9. November 2011	Q
Nakupni Centrum AVENTIN Tabor s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	18. September 2006	V
Nakupni Centrum Trebic s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	30. August 2006	V
NH Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	50,00%	15. April 2008	Q
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	28. August 2006	V
NOA D Invest SRL	RO	Bukarest	500,00	RON	20,00%	15. April 2008	E
Nona Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	27. Mai 2010	V
Norden Maritime Service Limited	CY	Larnaca	1,00	EUR	100,00%	24. Jänner 2008	V
Norden Maritime SRL (ehem. Long Bridge Sud SRL)	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Nowe Centrum Sp. z o.o.	PL	Katowice	63.636.000,00	PLN	100,00%	31. Dezember 2005	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	2.000.000,00	CZK	50,00%	9. Dezember 2005	Q
Nuptil Trading Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Nutu Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	100,00%	9. November 2011	V
ОАО Каширский Двор-Северьянин	RU	Moskau	500,00	RUB	100,00%	30. Oktober 2006	V
OBJ Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Objurg Consultants Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Obril LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	48,51	RSD	80,00%	24. August 2006	V
Octo Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
ODP Office Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	10.700.000,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
Office Campus Budapest Kft.	HU	Budapest	626.000.000,00	HUF	75,00%	31. Dezember 2000	V
OI Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
Omega Invest Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
OOO Berga Development	RU	Moskau	10,00	RUB	100,00%	24. Juli 2007	V
OOO Fenix Development	RU	Moskau	18,40	RUB	100,00%	24. Juli 2007	V
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	0,00	RUB	100,00%	26. Jänner 2012	V
OOO Krona Design	RU	Moskau	8.000.000,00	RUB	100,00%	21. Juni 2006	V
OOO Real Estate Investment Management (OOO Reim)	RU	Moskau	0,00	RUB	100,00%	15. Oktober 2010	V
OOO Torgoviy Dom Na Khodinke	RU	Moskau	7,29	RUB	100,00%	30. November 2006	V
Optima A Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	1. September 2005	V
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	24. Oktober 2008	V
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
P&U Büro- und Wohnparkerrichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Parthica Immobilien GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	7. Juli 2010	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt » alpha « KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Juni 2007	V
Perlagonia 2 Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. Juni 2007	V
Perlagonia NL 1 B.V.	NL	Amsterdam	34,03	EUR	100,00%	18. Juni 2007	V
Perlagonia NL 2 B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	18. Juni 2007	V
Peter-Jordan-Straße 161 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Phelma Investments Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	50,10%	9. November 2011	V
PIO Liegenschaftsverwertungs GmbH	AT	Wien	79,94	EUR	100,00%	1. Jänner 2005	V
Pivuk Trading Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	7. April 2008	V
Polivalenta Building SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	25,00%	15. April 2008	Q
Polus a.s.	SK	Bratislava	7.393.636,73	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Polus Tower 2 a.s.	SK	Bratislava	2.496.644,00	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Polus Tower 3 a.s.	SK	Bratislava	434.840,09	EUR	100,00%	31. Dezember 2005	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Cluj	14.705.500,00	RON	100,00%	24. Mai 2007	V
Poseidon Investment A S.a.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
Poseidon Investment B S.a.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
Poseidon Italy GP SAS	IT	Mestre	10,00	EUR	50,00%	31. März 2006	Q
Poseidon JV S.a.r.l.	LU	Luxemburg	12,50	EUR	50,00%	17. November 2004	Q
Prague Office Park I s.r.o.	CZ	Prag	38.600.000,00	CZK	100,00%	5. April 2006	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	321,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Probo Management LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	16. April 2005	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	50,00%	15. April 2008	Q
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	50,00%	15. April 2008	Q
Property Holding LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Quinta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nicosia	1,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V
Raski Zalijey Vile d.o.o.	HR	Porec	0,00	HRK	25,01%	9. November 2011	Q
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	22. Juni 2007	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
Rekramext Holdings Ltd	CY	Nicosia	2,00	EUR	100,00%	29. Oktober 2008	V
Rennweg 54 OG	AT	Wien	1,00	EUR	100,00%	5. Mai 2009	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Dezember 1997	V
Residea Alpha Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	20. Dezember 2007	Q
Residea Beta Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	20. Dezember 2007	Q
Residea Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	50,00%	20. Dezember 2007	Q
Residea Omega Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	20. Dezember 2007	Q
Residea Sigma Sp. z o.o.w likwidacji	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	20. Dezember 2007	Q
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	2.920.000,00	EUR	99,99%	30. Juni 2003	V
REVIVA Immobilien GmbH	AT	Wien	8.760.000,00	EUR	100,00%	30. Juni 2003	V
RHEIN-INVEST GmbH	DE	Mülheim	25,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus GmbH	DE	Mülheim	1.000.000,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus Hannover GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	300,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus Rheine GmbH	DE	Rheine	500,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rheinische Lagerhaus Wuppertal GmbH u. Co KG	DE	Mülheim	700,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Rhein-Park Rheinische Park Gewerbepark GmbH	DE	Mülheim	800,00	EUR	100,00%	30. November 2005	V
Ronit Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Rosasgasse 17 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
S.C. Almera New Capital s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	13. Juli 2006	V
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	5.550.000,00	RON	100,00%	5. April 2007	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	14. Dezember 2006	V
S.C. Dacian Second s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	2. Mai 2007	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	2,00	RON	100,00%	22. Mai 2007	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	200,00	RON	50,00%	1. Februar 2007	Q
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Ilfval	200,00	RON	100,00%	11. Juli 2007	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	27. Juli 2006	V
S.C. Pantelimon II Development S.R.L.	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	20. Dezember 2007	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Bukarest	34,00	RON	100,00%	2. Mai 2007	V
S.C. S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	22.828.313,00	RON	100,00%	10. Juli 2007	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	1,00	RON	100,00%	27. Juli 2006	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	2,00	RON	100,00%	7. März 2007	V
S.C. Valero Invest s.r.l.	RO	Bukarest	1.760.000,00	RON	100,00%	20. März 2007	V
Sadira Ltd.	CY	Limassol	0,00	EUR	48,50%	9. November 2011	Q
Sapir Investitii SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SARIUS Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SAS Inter Kft.	HU	Budapest	258.690.000,00	HUF	100,00%	30. April 2005	V
SB Praha 4 spol.s.r.o.	CZ	Prag	26.532.000,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
SBE Rijeka d.o.o.	HR	Škriljevo	0,00	HRK	50,01%	9. November 2011	Q
SBF Development Praha spol.s.r.o.	CZ	Prag	30.600.000,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
SCPO s.r.o.	SK	Bratislava	6,64	EUR	100,00%	24. August 2007	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	1.756.489,41	EUR	100,00%	21. Dezember 2006	V
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Secure Bud Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	30. April 2005	V
SEGESTIA Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	4. November 2004	V
Sehitler Gayrimenkul Yatirim A.S.	TR	Istanbul	3.735.281,00	TRY	64,89%	29. August 2007	Q

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
SELICASTELLO BETA Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	50,00	EUR	50,00%	31. Mai 2005	Q
SELICASTELLO BETA Liegenschaftsbesitz GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	50,00%	31. Mai 2005	Q
SELICASTELLO GAMMA Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	50,00	EUR	50,00%	31. Mai 2005	Q
SELICASTELLO GAMMA Liegenschaftsbesitz GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	50,00%	31. Mai 2005	Q
Septima Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Severin Schreiber-Gasse 11–13 Liegenschafts- verwertungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
Sexta Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	10. November 2009	V
Shaked Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Shani Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	2.320.000.000,00	HUF	100,00%	8. November 2005	V
SIA Unico	LV	Riga	2,00	LVL	20,00%	15. April 2008	E
Sigalit Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	96,80%	9. November 2011	V
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nicosia	2.358.621,90	EUR	100,00%	9. Oktober 2006	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o.	PL	Katowice	9.321.000,00	PLN	100,00%	9. Oktober 2006	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44–46 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
SPE Liegenschaftsvermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	31. Dezember 1996	V
Sphera Building Center International 2003 SRL	RO	Bukarest	200,00	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
St. Moritz Bäder AG	CH	St. Moritz	21.750.000,00	CHF	100,00%	31. Dezember 2001	V
Starkfriedgasse 83 Projektentwicklungs GmbH	AT	Gießhübl	0,00	EUR	50,00%	22. Dezember 2010	Q
Starmaster Limited	CY	Larnaca	2,00	EUR	100,00%	24. Jänner 2008	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungs- gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	36,34	EUR	100,00%	1. August 2007	V
STOP.SHOP. Liptovsky Mikulas s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	15. November 2012	V
STOP.SHOP. BCS Kft.	HU	Budapest	1.530.000,00	HUF	100,00%	8. Juni 2006	V
STOP.SHOP. Dolny Kubin s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	22. Dezember 2010	V
STOP.SHOP. Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Mai 2005	V
STOP.SHOP. Hranice s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	20. November 2006	V
STOP.SHOP. Kísvárda Kft.	HU	Budapest	3.000.001,00	HUF	100,00%	14. Juli 2009	V
STOP.SHOP. Legnica Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	19. Dezember 2008	V
STOP.SHOP. Lucenec s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	19. Februar 2007	V
STOP.SHOP. Píbram s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	15. Dezember 2006	V
STOP.SHOP. Púchov s.r.o.	SK	Bratislava	9.958,18	EUR	100,00%	15. Dezember 2010	V
STOP.SHOP. Rakovník s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	20. November 2006	V
STOP.SHOP. Ruzomberok s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	19. Februar 2007	V
STOP.SHOP. TB Kft.	HU	Budapest	1.530.000,00	HUF	51,00%	8. Juni 2006	Q
STOP.SHOP. Uherske Hradiste s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	10. März 2006	V
STOP.SHOP. Usti nad Orlici s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	16. Juli 2007	V
STOP.SHOP. Zatec s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	30. Mai 2006	V
STOP.SHOP. Znojmo s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	16. Juli 2007	V
STOP.SHOP. Zvolen s.r.o.	SK	Bratislava	6.638,78	EUR	100,00%	19. Februar 2007	V
Sunkta Ltd	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	28. Februar 2008	V

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

Gesellschaft	Land	Sitz	Nennkapital	Währung	Beteiligung	Erstkonsolidierungsstichtag	Konsolidierungsart
SYLEUS Holding GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Szepevölgyi Business Park Kft.	HU	Budapest	601.000.000,00	HUF	100,00%	5. August 2004	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	52,50	PLN	100,00%	31. Juli 2007	V
Tamar Imob Investitil SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
TCB Telecom Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Tempelhofer Feld AG	DE	Berlin	1.278.229,70	EUR	99,64%	31. Mai 2005	V
Termanton Enerprises Limited	CY	Nicosia	0,00	EUR	75,00%	9. November 2011	V
Topaz Development SRL	RO	Voluntari	0,00	RON	100,00%	9. November 2011	V
TOV Arsenal City	UA	Kiew	26.000.000,00	UAH	98,40%	15. September 2008	V
TOV Evro-Luno-Park	UA	Kiew	8.490.906,00	UAH	50,00%	5. März 2008	Q
TOV Vastator Ukraine	UA	Kiew	47,79	UAH	98,40%	15. September 2008	V
TradeCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Trevima Ltd.	CY	Limassol	15.800,55	EUR	100,00%	30. November 2006	V
TriGranit Centrum a.s.	SK	Bratislava	33.193,80	EUR	25,00%	19. Juni 2006	E
TriGranit Holding Ltd.	CY	Nicosia	150,00	EUR	25,00%	31. Juli 2006	E
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	15.178.100,00	RON	100,00%	26. Mai 2010	V
UKS Finance Kft.	HU	Budapest	3.000.000,00	HUF	100,00%	30. April 2005	V
UKS Liegenschaftsentwicklung GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	30. April 2005	V
Vaci ut.	HU	Budapest	0,00	HUF	38,90%	22. Dezember 2010	E
Valecorp Limited	CY	Nicosia	2,00	RUB	100,00%	23. April 2008	V
Valette Finance B.V.	NL	Amsterdam	90,00	EUR	100,00%	27. Juli 2007	V
Vastator Limited	CY	Nicosia	1,00	EUR	98,40%	15. September 2008	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	20. Dezember 2006	V
Ventane Ltd.	CY	Nicosia	0,00	EUR	96,80%	9. November 2011	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Ventilatorul Real Estate SA	RO	Bukarest	12.031.200,72	RON	100,00%	24. Jänner 2008	V
Veronia Shelf s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	51,00%	18. Oktober 2006	Q
Vertano Residence Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	50,00%	1. August 2007	Q
Vertano Residence Sp. z o.o. 1 Sp.k.	PL	Warschau	17.000.000,00	PLN	90,67%	1. August 2007	V
Village Management LLC	UA	Kiew	0,00	UAH	96,80%	9. November 2011	V
Visionär	DE	Rodgau	25.000,00	EUR	32,00%	22. Dezember 2010	E
Vitrust Ltd.	CY	Nicosia	3,00	EUR	100,00%	19. Juni 2008	V
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	31. Oktober 2007	V
VTI Varna Trade Invest OOD	BG	Sofia	5,00	BGN	50,00%	24. Juli 2007	Q
W zehn Betriebs- & Service GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	17. Februar 2006	V
Wakelin Promotions Limited	CY	Nicosia	5,00	RUB	100,00%	21. Juni 2006	V
WEGE spol.s.r.o.	CZ	Prag	100,00	CZK	100,00%	1. Jänner 2003	V
West Gate Üzleti Park Fejlesztő Kft.	HU	Budapest	3.180.000,00	HUF	100,00%	2. Juli 2004	V
Wienerberg City Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	1.816.821,00	EUR	100,00%	31. August 1998	V
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	200,00	CZK	100,00%	13. November 2006	V
WIPARK Holding GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Mai 2001	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	50,00	PLN	100,00%	4. August 2006	V
Zeppelin Immobilienvermietungs GmbH	AT	Wien	0,00	EUR	100,00%	25. August 2010	V
Zieglergasse 69 Immobilienprojekt GmbH	AT	Wien	35,00	EUR	100,00%	1. Februar 2010	V

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

Erklärung des Vorstands

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

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

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 1. August 2012 fertiggestellt, unterzeichnet und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 1. August 2012

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Dr. Eduard Zehetner
Vorstandsvorsitzender



Mag. Daniel Riedl FRICS
Mitglied des Vorstands



Mag. Birgit Noggler
Finanzvorstand



Dr. Manfred Wiltchnigg MRICS
Mitglied des Vorstands

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis zum 30. April 2012 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. April 2012, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, das Konzern-Cashflow-Statement und die Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das am 30. April 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 30. April 2012 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Mai 2011 bis zum 30. April 2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

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

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

Wien, am 1. August 2012

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft e.h.

Wirtschaftsprüfer

Mag. Marieluise Krimmel e.h.

Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

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 immobilienpezifische Risiken.

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

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

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

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

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

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

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

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

Prüfungsurteil

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

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

Wien, 1. August 2012

Mag. Dr. Claudia Fritscher-Notthaft e.h.
Wirtschaftsprüfer

Mag. Marieluise Krimmel e.h.
Wirtschaftsprüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

3-Monats-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	1. Februar 2012– 30. April 2012	1. Mai 2011– 30. April 2012
Büro		35.945,6	142.750,7
Logistik		18.395,4	73.817,0
Einzelhandel		53.967,0	210.946,8
Wohnen		32.609,3	129.758,8
Sonstige Mieterträge		7.446,0	28.414,0
Mieterlöse	4.1.1	148.363,3	585.687,3
Weiterverrechnete Betriebskosten		51.596,1	170.785,5
Sonstige Umsatzerlöse		4.397,2	24.970,4
Umsatzerlöse	4.1.2	204.356,6	781.443,2
Immobilienaufwendungen	4.1.3	-40.070,1	-149.627,4
Betriebskostenaufwendungen	4.1.4	-48.261,8	-163.199,5
Erträge aus Asset Management	4.1	116.024,7	468.616,3
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten		57.633,2	219.475,0
Buchwertabgang		-55.873,0	-220.184,6
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-500,8	15.731,9
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		16.946,1	42.570,0
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		18.205,5	57.592,3
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		0,0	0,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	4.2	18.205,5	57.592,3
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten		15.854,7	70.119,6
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-10.553,1	-56.415,1
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.6.1	-6.157,2	34.468,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	4.3	-855,6	48.173,3
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.6.1	-8.792,1	-4.869,4
Erträge aus der Immobilienentwicklung	4.3	-9.647,7	43.303,9
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	20.861,3	48.897,4
Operative Erträge		145.443,8	618.409,9
Gemeinkosten	4.5.1	-19.859,5	-80.758,4
Personalaufwendungen	4.5.2	-18.920,8	-59.021,6
Operatives Ergebnis	4.5	106.663,5	478.629,9
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.6.1	37.442,8	198.277,2
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.6.1	-104.677,8	87.369,9
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	4.6.2	-58.455,2	-76.098,3
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	4.6.3	19.148,2	2.821,2
Sonstiges Bewertungsergebnis		-106.542,0	212.370,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	4.6	121,5	690.999,9
Finanzierungsaufwand		-52.683,0	-236.179,0
Finanzierungsertrag		15.942,6	62.380,5
Wechselkursveränderungen		48.049,5	-118.124,9
Sonstiges Finanzergebnis		-2.315,3	-68.420,5
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	5.5	-3.491,5	-11.861,9
Finanzergebnis	4.7	5.502,3	-372.205,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		5.623,8	318.794,1
Ertragsteueraufwendungen	4.8	-3.390,3	-11.460,0
Steuerabgrenzungen	4.8	-279,0	-35.947,5
Konzernergebnis		1.954,5	271.386,6
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		613,6	271.971,1
Anteil der Minderheiten		1.340,9	-584,5
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4.9	0,00	0,27
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4.9	0,00	0,26

Werte in TEUR	Anhang	1. Februar 2011– 30. April 2011	1. Mai 2010– 30. April 2011
Büro		38.276,1	154.640,1
Logistik		18.838,4	75.489,0
Einzelhandel		61.781,2	198.295,4
Wohnen		31.885,1	125.143,9
Sonstige Mieterträge		4.977,8	25.288,9
Mieterlöse	4.1.1	155.758,6	578.857,3
Weiterverrechnete Betriebskosten		41.875,2	161.582,7
Sonstige Umsatzerlöse		7.160,7	22.940,6
Umsatzerlöse	4.1.2	204.794,5	763.380,6
Immobilienaufwendungen	4.1.3	-55.146,8	-164.418,8
Betriebskostenaufwendungen	4.1.4	-42.385,4	-158.182,8
Erträge aus Asset Management	4.1	107.262,3	440.779,0
Verkauf von Immobilien nach Transaktionskosten		68.646,1	168.019,2
Buchwertabgang		-66.355,3	-168.493,7
Ergebnis aus der Endkonsolidierung		-670,3	1.134,2
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		29.029,8	53.455,9
Erträge aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten		30.650,3	54.115,6
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen		-479,1	-798,0
Erträge aus Immobilienverkäufen	4.2	30.171,2	53.317,6
Verkauf von Immobilienvorräten nach Transaktionskosten		10.037,9	66.055,0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		-7.156,0	-52.542,0
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.6.1	18.182,4	28.554,6
Erträge aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	4.3	21.064,3	42.067,6
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	4.6.1	343,8	1.741,8
Erträge aus der Immobilienentwicklung	4.3	21.408,1	43.809,4
Sonstige betriebliche Erträge	4.4	15.336,5	69.245,0
Operative Erträge		174.178,1	607.151,0
Gemeinkosten	4.5.1	-12.318,7	-110.098,5
Personalaufwendungen	4.5.2	-13.463,7	-38.335,3
Operatives Ergebnis	4.5	148.395,7	458.717,2
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.6.1	23.848,7	54.218,5
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	4.6.1	-47.412,9	-20.136,3
Zu-/Abschreibungen/Firmenwertabschreibungen	4.6.2	-52.463,8	-55.390,0
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	4.6.3	8.400,0	-13.348,4
Sonstiges Bewertungsergebnis		-67.628,0	-34.656,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	4.6	80.767,7	424.061,0
Finanzierungsaufwand		-48.846,5	-227.866,8
Finanzierungsertrag		14.871,4	89.412,2
Wechselkursveränderungen		49.182,3	754,5
Sonstiges Finanzergebnis		-6.283,4	54.651,2
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	5.5	1.203,3	1.279,5
Finanzergebnis	4.7	10.127,1	-81.769,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		90.894,8	342.291,6
Ertragsteueraufwendungen	4.8	-2.422,7	-16.138,6
Steuerabgrenzungen	4.8	-4.287,6	-12.623,7
Konzernergebnis		84.184,5	313.529,3
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft		83.920,6	315.825,1
Anteil der Minderheiten		263,9	-2.295,8
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4.9	0,09	0,32
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	4.9	0,07	0,30