

FINANZ-
BERICHT
FÜR DIE
ERSTEN DREI
QUARTALE
2018

Q1-3

KENNZAHLEN

Ergebniskennzahlen

		Q1-3 2018	Q1-3 2017	Veränderung in %
Mieterlöse	in MEUR	175,7	174,1	0,9%
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	134,5	122,6	9,7%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	28,1	2,7	≥ +100,0%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	23,7	-26,1	n.a.
Operatives Ergebnis	in MEUR	149,7	66,2	≥ +100,0%
Neubewertungen	in MEUR	31,2	11,3	≥ +100,0%
EBIT	in MEUR	150,1	65,4	≥ +100,0%
Finanzergebnis	in MEUR	32,3	88,6	-63,5%
EBT	in MEUR	182,4	154,0	18,5%
Konzernergebnis	in MEUR	135,0	-59,1	n.a.
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung) ¹	in MEUR	63,0	31,5 ²	≥ +100,0%
FFO 1 je Aktie vor Steuern ¹	in EUR	0,57	0,31 ²	83,9%

1 Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*
2 Angepasst

Vermögenskennzahlen

		30. Sep. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
Bilanzsumme	in MEUR	5.731,6	6.062,7	-5,5%
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	48,2%	46,3%	n.a.
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	1.688,9	2.140,4	-21,1%
Liquide Mittel	in MEUR	685,4	477,9	43,4%
Loan to Value (netto)	in %	35,9%	40,8%	n.a.
Gearing	in %	61,1%	76,3%	n.a.
Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging	in %	2,2%	2,3%	n.a.
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,5	3,5	0,0%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

		30. Sep. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
Gesamtanzahl der Immobilien		223	239	-6,7%
Vermietbare Fläche	in m ²	1.855.440	1.865.178	-0,5%
Vermietungsgrad	in %	94,5%	94,2%	n.a.
Bruttorendite	in %	6,2%	6,4%	n.a.
Mietvorschreibung Rendite ¹	in %	6,5%	n.a.	n.a.
Portfoliowert	in MEUR	4.275,6	4.194,8	1,9%
davon Immobilienvermögen	in MEUR	3.868,6	3.729,5	3,7%
davon in Bau befindliches Immobilienvermögen	in MEUR	359,0	404,1	-11,2%
davon Immobilienvorräte	in MEUR	48,1	61,2	-21,5%
Unbelastetes Immobilienvermögen	in MEUR	750,7	846,1	-11,3%

1 Rendite auf Basis der Mietvorschreibungen; Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group.

EPRA-Kennzahlen¹

		30. Sep. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.334,1	3.220,6	3,5%
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,24	28,60	-4,8%
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.324,6	3.201,6	3,8%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,16	28,43	-4,5%

		Q1-3 2018	Q1-3 2017	Veränderung in %
EPRA-Ergebnis	in MEUR	79,2	102,2	-22,5%
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,71	0,99	-28,3%
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	54,4	4,4	≥ +100,0%
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,49	0,04	≥ +100,0%
EPRA Net Initial Yield	in %	5,6%	5,5% ²	n.a.

¹ Siehe Berechnungen im Kapitel *Geschäftsentwicklung*

² Angepasst

Aktienkennzahlen

		30. Sep. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	25,54	25,28	1,0%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,44	21,47	4,5%
Abschlag Aktienkurs zum NAV je Aktie	in %	17,6%	24,9%	n.a.
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269	111.617.378	0,4%
davon Anzahl eigene Aktien		3.061.526	0	n.a.
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.515,2	2.396,4	5,0%

		Q1-3 2018	Q1-3 2017	Veränderung in %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	1,23	-0,55	n.a.
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	1,14	-0,55	n.a.

Die Vorzeichenangabe bei Veränderungen entspricht einer betriebswirtschaftlichen Sichtweise: Verbesserungen werden mit Plus (+) bezeichnet, Verschlechterungen mit Minus (-). Sehr hohe positive bzw. negative prozentuelle Veränderungen werden als $\geq +100\%$ oder $\leq -100\%$ dargestellt. Bei Vorzeichenwechsel von Ergebnisgrößen sowie bei Veränderungen von Prozentwerten werden die prozentuellen Veränderungen als „nicht anwendbar“ (n.a.) gekennzeichnet.

Sämtliche Aktienkursangaben und daraus resultierende Berechnungen sowie Kennzahlen je Aktie wurden unter Berücksichtigung der am 23. Juni 2018 wirksam gewordenen Aktienzusammenlegung (Reverse Aktiensplit) im Verhältnis 10:1 angepasst.

INHALT

Brief des Vorstandsvorsitzenden	2
IMMOFINANZ am Kapitalmarkt	4
Konzernzwischenlagebericht	6
Portfoliobericht	6
Finanzierung	17
Geschäftsentwicklung	21
Konzernzwischenabschluss	27
Konzernbilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	29
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	30
Konzern-Geldflussrechnung	31
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzernanhang	34



- ERGEBNISSPRUNG NACH DREI QUARTALEN

Konzernergebnis dreht auf EUR 135,0 Mio.
stark ins Plus

- VERMIETUNGSGRAD AUF HOHEM NIVEAU

Unsere Immobilien sind zu 94,5% vermietet

- ROBUSTE BILANZ

Liquide Mittel auf EUR 685,4 Mio. erhöht,
Netto-LTV beträgt 35,9%



VORWORT

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

die Neuaufstellung der IMMOFINANZ als einer der führenden gewerblichen Immobilienkonzerne in Zentral- und Osteuropa mit Fokus auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel trägt Früchte: Die gesetzten Maßnahmen greifen, und wir sehen nun im Geschäftsjahr 2018 die erwartete Verbesserung unserer Kennzahlen.

Der Vermietungsgrad unserer Immobilien liegt per Ende September 2018 bei sehr soliden 94,5%. Bei unseren wichtigsten operativen Ergebnistreibern erzielten wir in allen Bereichen wesentliche Steigerungen. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich auf Sicht der ersten drei Quartale ein Plus von 9,7% auf EUR 134,5 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen erhöhte sich signifikant auf EUR 28,1 Mio. (Q1-3 2017: EUR 2,7 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR 23,7 Mio. nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum (Q1-3 2017: EUR -26,1 Mio.).

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern einerseits von einem um mehr als 30% gesunkenen Finanzierungsaufwand auf EUR -51,3 Mio. und dem Buchgewinn aus dem sehr profitablen Verkauf der CA Immo-Beteiligung in Höhe von EUR 66,2 Mio. Demgegenüber stand eine Wertminderung für den S IMMO-Anteil in Höhe von EUR -25,1 Mio., da der Börsenkurs der S IMMO-Aktie zum Bilanzstichtag sowie der bilanzierte Buchwert unter den Anschaffungskosten lag. Unterm Strich drehte unser Konzernergebnis mit EUR 135,0 Mio. stark ins Plus, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch den Verkauf des Russland-Portfolios belastet war.

Die Entwicklung unserer nachhaltigen Funds from Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht ebenfalls unsere gestärkte Ertragskraft: Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft hat sich auf EUR 63,0 Mio. um 100% verbessert. Damit liegen wir bei der Umsetzung unseres Ziels, im Jahr 2019 einen FFO 1 von mehr als EUR 100 Mio. zu erwirtschaften, sehr gut im Plan.

Auch unser Finanzprofil ist erneut gestärkt: So haben sich unsere liquiden Mittel auf rund EUR 685 Mio. erhöht, der Verschuldungsgrad – gemessen am Netto-Loan-to-Value – beträgt deshalb nur rund 36%. Unsere Finanzierungskosten sind auf 2,17% inklusive bzw. 1,80% exklusive Derivate gesunken.

In den ersten drei Quartalen 2018 haben wir mit unserer Landmark-Immobilie *trivago Campus* in Düsseldorf sowie zwei STOP SHOPS in Serbien mehrere vollständig vermietete Projektentwicklungen fertiggestellt und an die Mieter übergeben. Mit unserer erfolgreichen Retail Park-Marke STOP SHOP treiben wir die Expansion zudem auch über Zukäufe voran und stärken damit unsere Position als führender europäischer Retail Park-Betreiber. So haben wir Mitte November den Erwerb von insgesamt acht Fachmarktzentren in Slowenien, Serbien und Kroatien bekannt gegeben. Unser STOP SHOP-Portfolio wächst damit auf 80 Standorte in neun Ländern mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 567.000 m² und einem Buchwert von rund EUR 800 Mio. Mit dieser Marke werden wir weiter expandieren.

-

**DIE ERWARTETE
VERBESSERUNG
UNSERER KENN-
ZAHLEN IST NUN
SICHTBAR.**



Im zurückliegenden Jahr haben wir zudem die Chance genutzt, größter Aktionär der ebenfalls börsennotierten S IMMO zu werden. Damit bietet sich eine sehr gute Ausgangslage für verschiedene Formen der Zusammenarbeit der beiden Unternehmen. Die Portfolios von S IMMO und IMMOFINANZ ergänzen sich in ihrem Fokus auf Gewerbeimmobilien, sodass mit einer stärkeren Marktstellung beider Unternehmen und damit verbundenen Synergien in der Bewirtschaftung der Immobilien gerechnet werden kann. Im Fall einer zukünftigen Zusammenführung würde aufgrund der gesteigerten Größe auch die Position am Kapitalmarkt deutlich gestärkt.

Was unsere Ausschüttungspolitik anbelangt, so ist die IMMOFINANZ als nachhaltiger Dividendenwert positioniert. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir erneut eine Erhöhung der Dividende auf 80 Cent je Aktie. Angesichts unserer guten Gesamtliquidität und des relativ hohen Abschlags des Aktienkurses zum Buchwert sind Aktienrückkäufe Bestandteil unserer Ausschüttungspolitik. So haben wir im ersten Halbjahr einen Aktienrückkauf über 1,5 Millionen Stück Aktien abgeschlossen und im Juli ein weiteres Rückkaufprogramm für bis zu 9,7 Millionen Stück bzw. 8,66% der ausstehenden Aktien gestartet.

Die IMMOFINANZ ist somit ein deutlich gestärkter Player am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt, der nachhaltig attraktive Dividenden zahlt, eine solide Grundlage für weiteres Wachstum hat und auch für ein sich veränderndes Marktumfeld wetterfest aufgestellt ist, um opportunistisch Chancen zu nutzen.

Wien, am 27. November 2018

Dr. Oliver Schumy
CEO

IMMOFINANZ am Kapitalmarkt

BÖRSENUMFELD UND DIE IMMOFINANZ-AKTIE

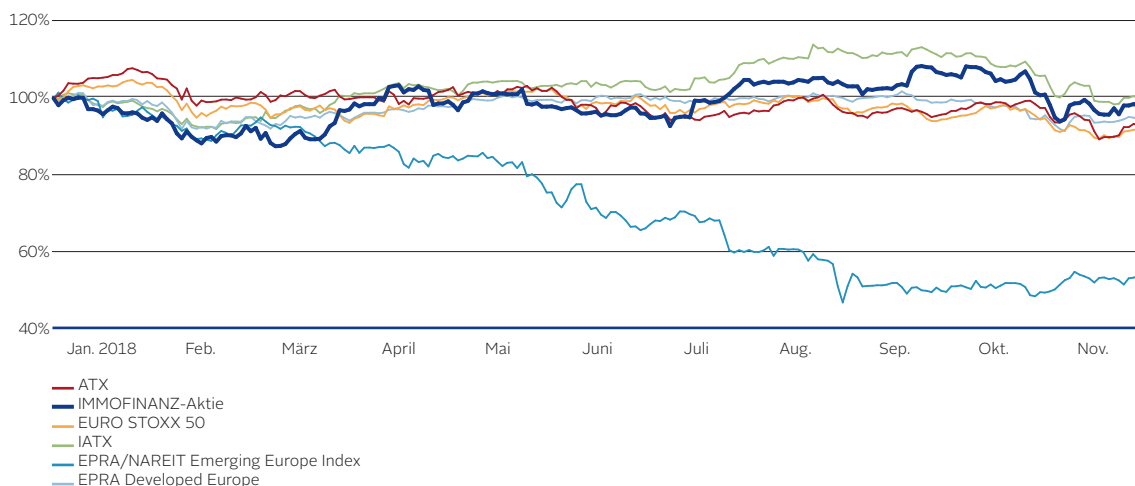
Steigende Unternehmensgewinne und anhaltend günstige Konjunkturdaten haben im 3. Quartal 2018 zu einem insgesamt freundlichen Börsenklima beigetragen. Dennoch notierten sowohl der EURO STOXX 50 als auch der ATX per Ende September um 3,0% bzw. 2,2% unter ihrem Ultimostand von Dezember 2017.

**IMMOFINANZ-Aktie
mit neuer ISIN
AT0000A21KS2**

Die IMMOFINANZ-Aktie stieg bis Ende September auf EUR 22,44, was einem Plus von 4,5% seit Jahresbeginn entspricht. Das bisherige Jahreshoch wurde kurz nach der Präsentation der Halbjahreszahlen für 2018 mit EUR 23,28 am 4. September erreicht. Per Redaktionsschluss dieses Berichts (23. November 2018) notierte die Aktie bei EUR 20,86, was einem Rückgang um 2,8% seit Jahresbeginn entspricht und damit die allgemeine Verunsicherung an den Kapitalmärkten widerspiegelt.

ENTWICKLUNG DER IMMOFINANZ-AKTIE IM VERGLEICH ZU AUSGEWÄHLTEN INDIZES

indexiert zum 1. Jänner 2018



PERFORMANCEVERGLEICH

1. Jänner bis 30. September 2018	in %
IMMOFINANZ-Aktie	4,5%
ATX	-2,2%
Immobilien ATX	8,5%
EPRA/NAREIT Emerging Europe	-48,3%
EPRA/NAREIT Developed Europe	-2,3%

STAMMDATEN ZUR AKTIE

ISIN	AT0000A21KS2
Segment	ATX, WIG
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IJA:AV
Geschäftsjahr 2018	1. Jänner bis 31. Dezember

INFORMATIONEN ZUR AKTIE

		30. Sep. 2018	31. Dez. 2017	Veränderung in %
Buchwert je Aktie	in EUR	25,54	25,28	1,0%
EPRA Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	27,24	28,60	-4,8%
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie ¹	in EUR	27,16	28,43	-4,5%
Ergebnis je Aktie	in EUR	1,23	-0,55	n.a.
FFO 1 je Aktie vor Steuern (exkl. CA Immo) ¹	in EUR	0,57	0,31 ⁴	83,9%
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,44	21,47	4,5%
Börsenhöchstkurs Q1-3 auf Schlusskursbasis	in EUR	23,28	20,76	6,9%
Börsentiefstkurs Q1-3 auf Schlusskursbasis	in EUR	18,78	16,98	10,6%
Abschlag Aktienkurs zum NAV je Aktie	in %	17,6%	24,9%	n.a.
Gesamtanzahl der Aktien	in Stück	112.085.269	111.617.378	0,4%
davon eigene Aktien	in Stück	3.061.526 ²	0	n.a.
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.515,2	2.396,4	5,0%
Streubesitz ³	in %	ca. 78%	ca. 84%	n.a.

¹ Siehe Berechnung im Kapitel Geschäftsentwicklung

² Seit 16. Juli 2018 erwirbt die IMMOFINANZ im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 eigene Aktien (weitere Details siehe Abschnitt Aktienrückkäufe).

³ Berechnungsmethode laut Definition der Wiener Börse, Regelwerk Prime Market

⁴ Angepasst

AKTIENZUSAMMENLEGUNG (REVERSE AKTIENSPLIT) UND GRUNDKAPITAL

Die 25. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ hat am 11. Mai 2018 eine Aktienzusammenlegung (Reverse Aktiensplit) im Verhältnis 10:1 beschlossen. Wirksam wurde dieser Beschluss mit Eintragung ins Firmenbuch am 23. Juni 2018. Durch die Aktienzusammenlegung hat sich die Anzahl der Stückaktien von zuvor 1.120.852.699 auf 112.085.269 reduziert. Im Zuge der Aktienzusammenlegung erhielten unsere Aktien auch die neue ISIN AT0000A21KS2.

Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 durchgeführt

Des Weiteren hat die Hauptversammlung eine Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln, verbunden mit einer ordentlichen Kapitalherabsetzung, genehmigt. Durch die erfolgten Beschlussfassungen beträgt das Grundkapital der Gesellschaft nun EUR 112,09 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 111,6 Mio.). Die Gesamtanzahl der Aktien hat sich damit um 467.892 Stück oder rund 0,4% erhöht. Dieser Anstieg ist auf Kapitalerhöhungen aus bedingtem Kapital zur Bedienung der Umtauschrechte von Inhabern der Wandelanleihe 2018 zurückzuführen. Diese Wandelanleihe wurde per 8. März 2018 vollständig gewandelt bzw. getilgt.

DIVIDENDE

Die Hauptversammlung hat am 11. Mai 2018 eine Dividende von EUR 0,70 je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 beschlossen (2016R: EUR 0,60). Die Auszahlung der Dividende erfolgte nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung gemäß § 4 Abs. 12 Einkommensteuergesetz. Sie ist damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ AG im Privatvermögen halten, bei der Ausschüttung KEST-frei.* Der Dividendenabschlag erfolgte am 15. Mai; Zahltag war der 17. Mai 2018.

Dividende von EUR 0,80/Aktie für 2018 geplant

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 ist ein weiterer Anstieg der Dividende auf EUR 0,80 je Aktie geplant.

AKTIENRÜCKKÄUFE

Im Zeitraum vom 14. März bis 15. Juni 2018 wurden im Zuge des Aktienrückkaufprogramms 1/2018 insgesamt 1,5 Mio. Stück eigene Aktien zurückgekauft. Der Rückkauf erfolgte über die Börse zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von EUR 21,05 je Aktie.

Aktienrückkäufe bis zu 9,7 Mio. Stk. bzw. 8,66%

Am 2. Juli 2018 wurde neuerlich ein Aktienrückkauf mit einem Volumen von bis zu 9,7 Mio. Stück Aktien bzw. 8,66% der ausstehenden Aktien beschlossen. Der Rückkauf startete am 16. Juli und läuft bis längstens 31. Dezember 2019. Informationen zum Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 sind unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/aktienrueckkaufprogramm abrufbar.

25. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

Am 11. Mai 2018 fand die 25. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ im Austria Center Vienna in Wien statt. Alle diesbezüglichen Unterlagen und Abstimmungsergebnisse finden Sie unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/hauptversammlung.

Die 26. ordentliche Hauptversammlung wird am 22. Mai 2019 in Wien stattfinden.

EMPFEHLUNGEN DER ANALYSTEN

Zehn Analysten veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen zur IMMOFINANZ. Dabei handelt es sich um folgende nationale und internationale Finanzhäuser: Baader Helvea, Deutsche Bank, Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, PKO BP Securities, Raiffeisen Centrobank, Société Générale, Wood & Company und Wiener Privatbank. Die laufend aktualisierten Einschätzungen sind auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com/de/investor-relations/aktie/analysen abrufbar.

IHR IR-KONTAKT

Wir stehen Ihnen gerne für Fragen und Auskünfte zum Unternehmen und zu unserer Aktie zur Verfügung.

Bettina Schragl

T: +43 1 88090 2290
investor@immofinanz.com

Simone Korbilius

T: +43 1 88090 2291
investor@immofinanz.com

* Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Portfoliobericht

Portfoliowert von EUR 4,3 Mrd.

Zum 30. September 2018 umfasst das Immobilienportfolio 223 Objekte* (31. Dezember 2017: 239) mit einem Portfoliowert von EUR 4.275,6 Mio.** (31. Dezember 2017: EUR 4.194,8 Mio.) vor allem in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn und Rumänien. Davon entfällt der Großteil mit EUR 3.676,1 Mio. bzw. 86,0% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,9 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 359,0 Mio. bzw. 8,4% des Buchwerts zuzurechnen und Immobilienvorräten EUR 48,1 Mio. bzw. 1,1%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 192,5 Mio. bzw. 4,5% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

Klare Markenstrategie

Die IMMOFINANZ richtet ihr Portfolio konsequent nach klar definierten Marken mit hohem Standardisierungsgrad aus. Im Einzelhandelsbereich sind das STOP SHOP für Retail Parks und VIVO! für Einkaufszentren. Mit myhive wurde im Herbst 2016 eine internationale Büromarke eingeführt und auf mehrere bestehende Bürogebäude ausgerollt. Per Ende des 3. Quartals 2018 entfallen bereits 66,0% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 70,7% der Mieterlöse (Q1-3 2018) auf Immobilien dieser drei Marken.

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 4.275,6



Aus geografischer Sicht befinden sich 50,3% des Immobilienportfolios in Österreich, Deutschland und Polen und somit in den sogenannten „Developed Markets“ gemäß Klassifizierung von FTSE EPRA/NAREIT.

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN UND KLASSIFIKATION

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Immobilienvorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	33	796,6	22,6	0,0	9,8	829,0	19,4%
Deutschland	13	278,4	232,6	47,2	0,0	558,2	13,1%
Polen	32	717,1	44,6	0,0	0,0	761,7	17,8%
Tschechien	18	336,0	4,7	0,0	0,0	340,7	8,0%
Ungarn	31	487,3	2,6	0,0	28,0	517,9	12,1%
Rumänien	57	619,5	49,7	0,9	126,9	797,0	18,6%
Slowakei	21	303,6	0,0	0,0	1,2	304,7	7,1%
Nicht-Kernländer ¹	18	137,5	2,2	0,0	26,7	166,4	3,9%
IMMOFINANZ	223	3.676,1	359,0	48,1	192,5	4.275,6	100,0%
		86,0%	8,4%	1,1%	4,5%	100,0%	

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1. In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Kroatien, Türkei, Bulgarien

* Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden und unter IFRS 5 fallen, werden wie bisher nicht im Portfoliobericht berücksichtigt (Details siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss).

** Inkl. Nicht-Kernländer, exkl. IFRS 5

ABGABE NICHT STRATEGIEKONFORMER IMMOBILIEN

In den ersten drei Quartalen 2018 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 252,8 Mio. (exkl. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft.

**Immobilien-
verkäufe von
MEUR 252,8**

INVESTITIONEN

In den ersten drei Quartalen 2018 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf insgesamt EUR 117,8 Mio. (Q1-3 2017: EUR 215,2 Mio.).

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 4.131,7 (exkl. Sonstige); Angaben in MEUR



Der Buchwert des Immobilienportfolios setzt sich zum 30. September 2018 wie folgt zusammen:

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH MARKEN UND KLASSIFIKATION

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Immobilienvorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	80	2.290,7	318,6	41,1	53,1	2.703,5	63,2%
davon myhive	21	1.067,5	0,0	0,0	0,0	1.067,5	25,0%
Einzelhandel	104	1.377,1	17,9	0,0	33,2	1.428,2	33,4%
davon VIVO!/ Shopping Center	11	644,8	0,4	0,0	0,0	645,2	15,1%
davon STOP SHOP/ Retail Park	82	712,2	17,4	0,0	2,4	732,1	17,1%
Sonstige	39	8,2	22,6	7,0	106,1	143,9	3,4%
IMMOFINANZ	223	3.676,1	359,0	48,1	192,5	4.275,6	100,0%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten. Darstellung auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (GuV gemäß tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich).

BESTANDSIMMOBILIEN

Zum 30. September 2018 weisen die 153 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 3.676,1 Mio. auf (31. Dezember 2017: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.527,2 Mio.). Davon entfallen 62,3% auf den Büro- und 37,5% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert, liegt der Schwerpunkt in den Märkten Österreich (EUR 796,6 Mio.), Polen (EUR 717,1 Mio.) und Rumänien (EUR 619,5 Mio.).

**Bestandsimmo-
bilien als wichtigs-
ter Ertragsbringer**

Die vermietbare Fläche beträgt 1.855.440 m² (31. Dezember 2017: 1.865.178 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse* (Mieterlöse Q1-3 2018: EUR 170,0 Mio.) weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,2% bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung** von 6,5% auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktübliche mietfreie Zeiten oder Ausbaurkosten (fit-outs), die gemäß IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden (Basis für Bruttorendite gem. IFRS), aber in der tatsächlichen Mietvorschreibung nicht enthalten sind.

Der Vermietungsgrad ist auf 94,5% gestiegen (30. September 2017: 92,9%; 31. Dezember 2017: 94,2%). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ in den ersten drei Quartalen 2018 rund 217.300 m² Nutzfläche (exkl.

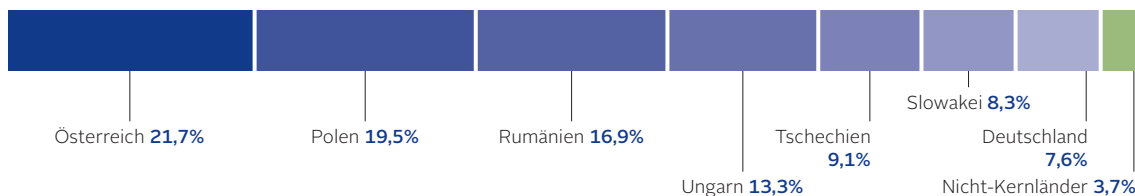
**Vermietungsgrad
von 94,5%**

* Die Mieterlöse der ersten drei Quartale 2018 werden durch 3 dividiert und dann mit 4 multipliziert, um sie zu annualisieren.

** Die Angabe der Rendite auf Basis der Mietvorschreibungen erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group.

Sonstige Bestandsimmobilien). Davon entfallen 87.600 m² auf Neuvermietungen sowie 129.700 m² auf Verlängerungen. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT*) beträgt per 30. September 2018 rund vier Jahre.

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 30. September 2018 wie folgt dar:



BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	30	796,6	21,7%	307.199	280.814	91,4%
Deutschland	4	278,4	7,6%	71.451	71.016	99,4%
Polen	26	717,1	19,5%	374.037	353.297	94,5%
Tschechien	17	336,0	9,1%	185.062	172.957	93,5%
Ungarn	25	487,3	13,3%	299.590	283.705	94,7%
Rumänien	18	619,5	16,9%	343.474	322.737	94,0%
Slowakei	20	303,6	8,3%	177.321	171.643	96,8%
Nicht-Kernländer	13	137,5	3,7%	97.306	96.676	99,4%
IMMOFINANZ	153	3.676,1	100,0%	1.855.440	1.752.845	94,5%

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR ¹	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung ²) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	33,8	5,7% (5,7%)	415,2	1,8%	2,7%	52,1%
Deutschland	8,0	4,8% ⁶ (4,8%)	182,2	0,7%	1,0%	65,4%
Polen	32,6	6,1% (6,9%)	383,7	1,7%	2,2%	53,5%
Tschechien	15,2	6,0% (5,9%)	192,0	1,6%	1,8%	57,1%
Ungarn	22,8	6,2% (6,6%)	248,6	1,8%	2,2%	51,0%
Rumänien	34,3	7,4% (7,7%)	115,1	3,4%	3,6%	18,6%
Slowakei	15,6	6,8% (7,0%)	150,3	2,1%	2,2%	49,5%
Nicht-Kernländer	7,7	7,5% (7,8%)	63,4	3,5%	3,5%	46,1%
IMMOFINANZ	170,0	6,2% (6,5%)	1.750,5	1,8%	2,3%	47,6%

Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	3,2		177,2	1,3%	1,4%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	2,5		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		422,0	1,9%	1,9%	
IMMOFINANZ	175,7		2.349,7	1,8%	2,2%	

Marktwert Immobilienportfolio						4.275,6
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ⁴						374,3
Liquide Mittel ⁵			-685,4			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals)			24,6			59,5
IMMOFINANZ			1.688,9			35,9%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich).
² Rendite auf Basis der Mietvorschreibungen; Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group.
³ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.
⁴ 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 19,20 pro Aktie per 30. September 2018.
⁵ Liquide Mittel inkl. liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.
⁶ Annualisierte Bruttorendite, angepasst um die unterjährige Fertigstellung der Projektentwicklung *trivago Campus*.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (weighted average unexpired lease term); exkl. unbefristeter Verträge.

LIKE-FOR-LIKE-MIETERLÖSE WEITER GESTIEGEN

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zu den ersten drei Quartalen 2017 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für die ersten drei Quartale 2018 einen Anstieg um EUR 4,4 Mio. oder 3,0% auf EUR 150,8 Mio. auf. Das ist auf einen Anstieg des Vermietungsgrads in den einzelnen Märkten sowie auf höhere Mieterlöse zurückzuführen.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR	Mieterlöse Q1-3 2017 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1-3 2018 zu Q1-3 2017 in MEUR
Österreich	29	780,6	24,5%	33,1	31,6	1,5
Deutschland	1	41,5	1,3%	1,5	1,4	0,1
Polen	25	677,9	21,3%	30,3	29,9	0,4
Tschechien	17	336,0	10,5%	15,2	14,1	1,1
Ungarn	23	465,7	14,6%	21,3	20,6	0,7
Rumänien	15	566,2	17,8%	32,2	32,0	0,2
Slowakei	13	211,2	6,6%	10,9	10,9	0,0
Nicht-Kernländer	10	105,9	3,3%	6,2	5,9	0,3
IMMOFINANZ	133	3.185,0	100,0%	150,8	146,4	4,4
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				24,8		
IMMOFINANZ				175,7		

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH NUTZUNGSART UND MARKEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR	Mieterlöse Q1-3 2017 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1-3 2018 zu Q1-3 2017 in MEUR
Büro	57	1.970,9	61,9%	82,7	81,0	1,7
davon myhive	20	1.022,6	32,1%	42,7	41,5	1,2
Einzelhandel	72	1.213,1	38,1%	68,1	65,4	2,7
davon VIVO!/Shopping Center	9	605,6	19,0%	33,4	32,0	1,4
davon STOP SHOP/Retail Park	60	589,7	18,5%	33,4	32,0	1,4
Sonstige	4	1,0	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	133	3.185,0	100,0%	150,8	146,4	4,4

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

¹ In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Perioden vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren; sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 62 Bürobstandsimmobilien beläuft sich zum 30. September 2018 auf EUR 2.290,7 Mio. (31. Dezember 2017: 64 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.165,4 Mio.) und repräsentiert somit 62,3% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 54,3% der Mieterlöse in den ersten drei Quartalen 2018. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Hauptstädten der Kernmärkte Österreich (EUR 684,1 Mio.), Polen (EUR 450,4 Mio.) und Rumänien (EUR 315,3 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.029.523 m² (31. Dezember 2017: 1.046.828 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieterlöse Q1-3 2018: EUR 92,3 Mio.) weist das Büroportfolio eine Bruttorendite von 5,5%* bzw. von 5,9% auf Basis der Mietvorschreibung auf. Die als myhive gebrandeten Büroimmobilien repräsentieren einen Buchwert von EUR 1.067,5 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,5% bzw. 6,1% auf Basis der Mietvorschreibung.

* Annualisierte Bruttorendite, angepasst um die unterjährige Fertigstellung der Projektentwicklung *trivago Campus*.

**myhive-Büros zu
93,0% vermietet**

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios beträgt 91,8% (30. September 2017: 90,1%; 31. Dezember 2017: 91,9%), die myhive-Büros sind zu 93,0% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf rund 104.400 m². Davon entfielen rund 47.700 m² auf Neuvermietungen sowie 56.700 m² auf Vertragsverlängerungen.

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 20% der Bestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3,3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* liegt per 30. September 2018 bei 4,1 Jahren.

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): *myhive am Wienerberg* (Wien), *trivago Campus* (Düsseldorf), *City Tower Vienna* (Wien), *BB Centrum Gamma* (Prag), *myhive S-Park* (Bukarest), *myhive Átrium Park* (Budapest), *myhive Park Postępu* (Warschau), *Cluster Produktionstechnik* (Aachen), *myhive Haller Gardens* (Budapest) und *IRIDE Business Park* (Budapest).

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	62	2.290,7	100,0%	1.029.523	945.523	91,8%
davon myhive	21	1.067,5	46,6%	468.453	435.717	93,0%

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR ¹	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung ²) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	92,3	5,5%⁴ (5,9%)	1.126,5	1,7%	2,3%	49,2%
davon myhive	44,2	5,5% (6,1%)	531,1	1,8%	2,5%	49,8%

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

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

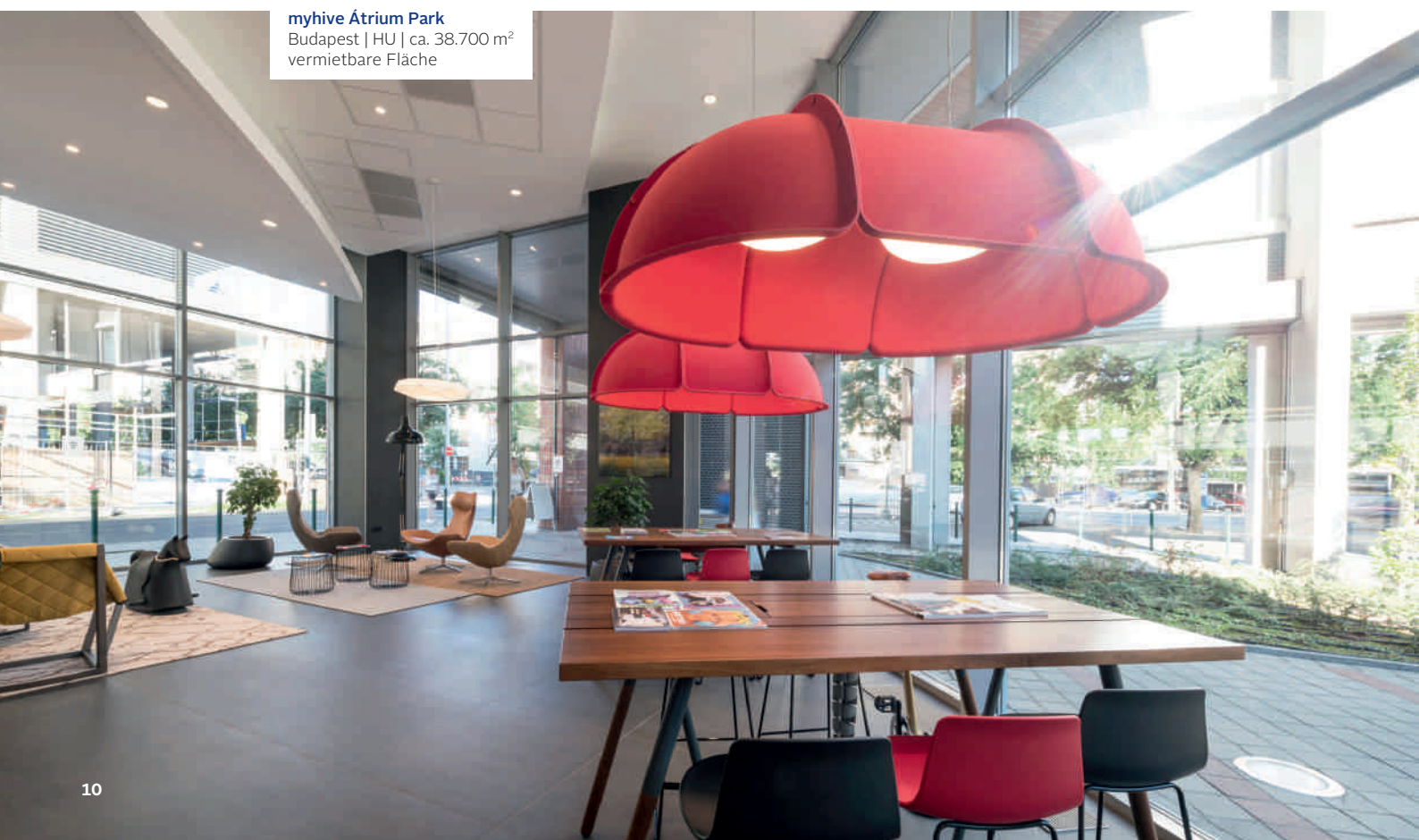
2 Rendite auf Basis der Mietvorschreibungen; Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group.

3 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

4 Annualisierte Bruttorendite, angepasst um die unterjährige Fertigstellung der Projektentwicklung *trivago Campus*.

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge; exkl. unbefristeter Verträge.

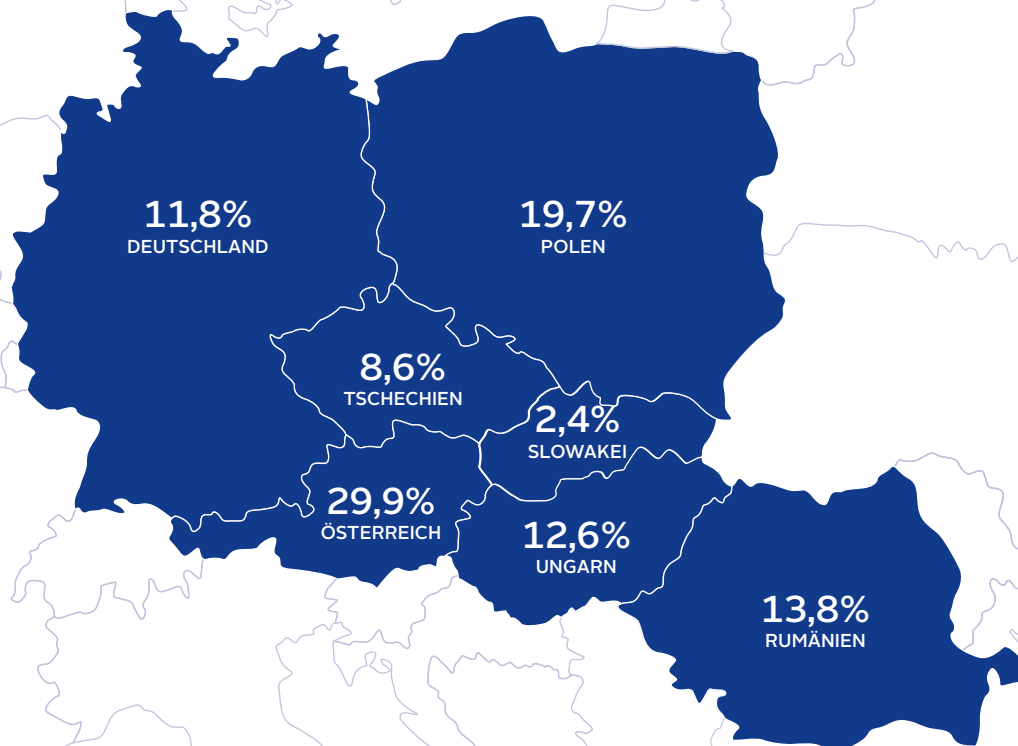
myhive Átrium Park
Budapest | HU | ca. 38.700 m²
vermietbare Fläche





DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.290,7)



ÖSTERREICH	29,9%
Anzahl der Immobilien	16
Buchwert in MEUR	684,1
Vermietbare Fläche in m²	246.933
Vermietungsgrad in %	89,6%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	27,5
Bruttorendite in %	5,4%

POLEN	19,7%
Anzahl der Immobilien	15
Buchwert in MEUR	450,4
Vermietbare Fläche in m²	226.734
Vermietungsgrad in %	92,8%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	19,3
Bruttorendite in %	5,7%

RUMÄNIEN	13,8%
Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	315,3
Vermietbare Fläche in m²	190.016
Vermietungsgrad in %	90,4%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	14,7
Bruttorendite in %	6,2%

UNGARN	12,6%
Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	289,5
Vermietbare Fläche in m²	163.412
Vermietungsgrad in %	91,6%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	12,1
Bruttorendite in %	5,6%

DEUTSCHLAND	11,8%
Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	271,2
Vermietbare Fläche in m²	71.451
Vermietungsgrad in %	99,4%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	7,8
Bruttorendite in %²	4,8%

TSCHECHIEN	8,6%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	196,3
Vermietbare Fläche in m²	79.399
Vermietungsgrad in %	90,4%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	7,3
Bruttorendite in %	5,0%

SLOWAKEI	2,4%
Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	55,6
Vermietbare Fläche in m²	35.584
Vermietungsgrad in %	95,1%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	2,3
Bruttorendite in %	5,4%

NICHT-KERNLÄNDER³	1,2%
Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,3
Vermietbare Fläche in m²	15.995
Vermietungsgrad in %	99,1%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	1,2
Bruttorendite in %	5,8%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	62
Buchwert in MEUR	2.290,7
Vermietbare Fläche in m²	1.029.523
Vermietungsgrad in %	91,8%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	92,3
Bruttorendite in %²	5,5%

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

2 Annualisierte Bruttorendite, angepasst um die unterjährige Fertigstellung der Projektentwicklung *trivago Campus*.

3 Kroatien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 86 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 30. September 2018 auf EUR 1.377,1 Mio. (31. Dezember 2017: 84 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.353,8 Mio.) und umfasst somit 37,5% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 45,6% der Mieterlöse der ersten drei Quartale 2018. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 303,2 Mio., Polen mit EUR 266,7 Mio. und die Slowakei mit EUR 248,0 Mio. Die STOP SHOP Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 712,2 Mio. und eine Bruttorendite von 7,5% bzw. 7,7% auf Basis der Mietvorschreibung. Die VIVO! Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 644,8 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 7,4% bzw. 7,5% basierend auf der Mietvorschreibung.

Die vermietbare Fläche beträgt 825.917 m² (31. Dezember 2017: 818.350 m²). Auf Basis der annualisierten Mieterlöse (Mieterlöse Q1-3 2018: EUR 77,5 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,5% bzw. 7,7% (Mietvorschreibung) auf.

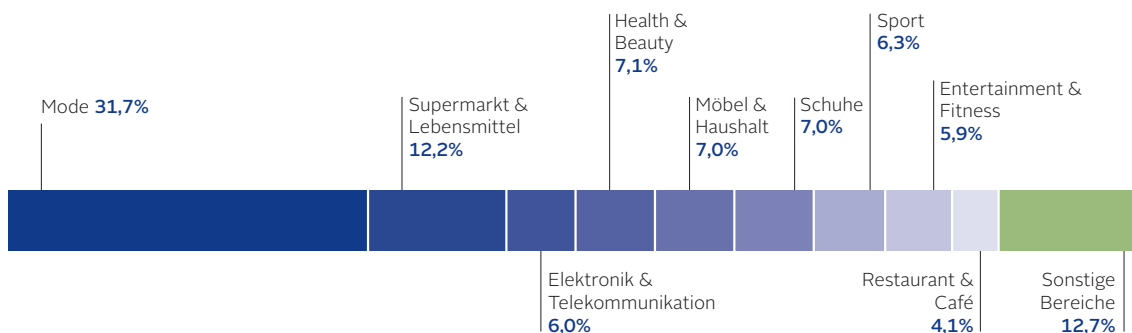
Retail: Vermietungsgrad liegt bei 97,7%

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich ist per Ende September 2018 auf 97,7% gestiegen (30. September 2017: 96,6%; 31. Dezember 2017: 97,2%); die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 98,4% bzw. 97,5% technisch vollvermietet. Die gesamte Vermietungsleistung beläuft sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf rund 112.900 m². Davon entfallen rund 39.900 m² auf Neuvermietungen und 73.000 m² auf Vertragsverlängerungen. Großflächige Neuvermietungen über jeweils rund 2.000 m² betreffen z.B. das *Polus City Center* in Bratislava sowie die serbischen STOP SHOPS in Požarevac und Vršac.

Durch einen ausgewogenen Mietermix sowie die Einbindung von Freizeit- und Entertainmentmöglichkeiten wird für Einzelhändler und deren Kunden ein optimales Umfeld gewährleistet. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über solide internationale und lokale Ankermieter. Einzelhändler aus dem Modebereich im Diskont- und mittleren Preissegment sind – gemessen an der Mietfläche – die größte Mietergruppe, gefolgt vom Lebensmittelhandel. Weitere bedeutende Mietergruppen sind Health & Beauty, Schuhe, Möbel & Haushalt, Sport, Elektronik & Telekommunikation sowie Entertainment & Fitness. Die WAULT* liegt per 30. September 2018 bei 3,7 Jahren.

BRANCHENMIX – RETAIL

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 30. September 2018



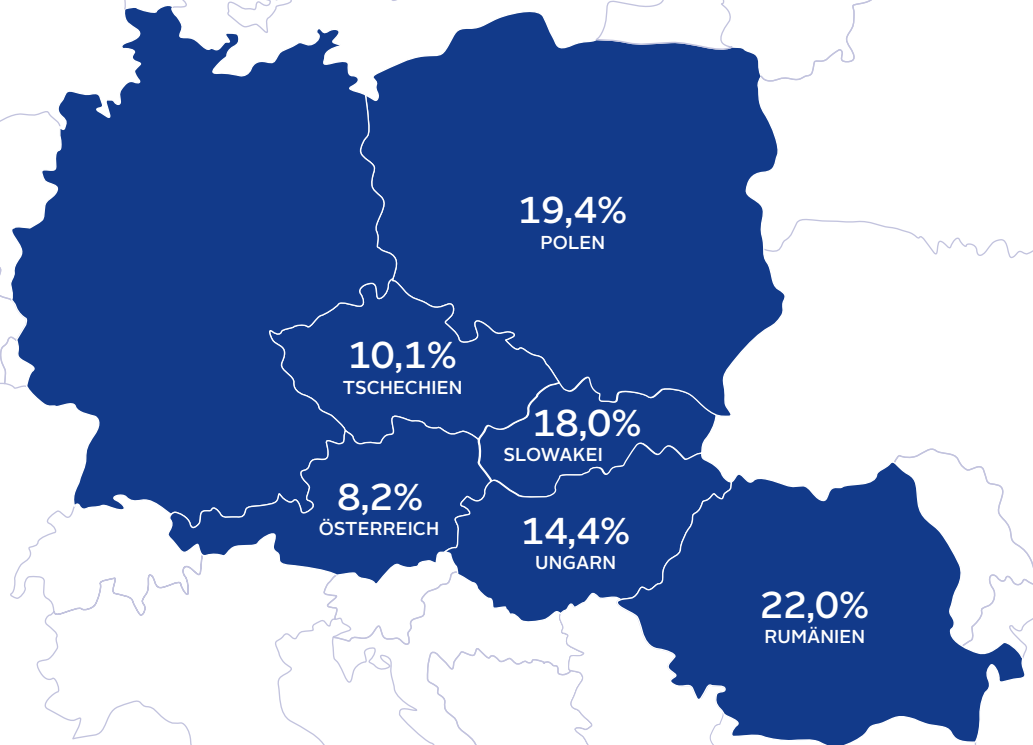
Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): *VIVO! Cluj* (Rumänien), *Tarasys Zamkowe* (Polen), *Polus City Center* (Slowakei), *VIVO! Constanța* (Rumänien), *VIVO! Baia Mare* (Rumänien), *VIVO! Stalowa Wola* (Polen), *VIVO! Piła* (Polen), *VIVO! Krosno* (Polen), *VIVO! Hostivař* (Tschechien) und *STOP SHOP Veszprém* (Ungarn).

* Durchschnittliche nach Mieteinnahmen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge exkl. unbefristeter Verträge.



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert von MEUR 1.377,1)



RUMÄNIEN	22,0%
Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	303,2
Vermietbare Fläche in m²	153.458
Vermietungsgrad in %	98,4%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	19,6
Bruttorendite in %	8,6%

POLEN	19,4%
Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	266,7
Vermietbare Fläche in m²	147.303
Vermietungsgrad in %	97,0%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	13,3
Bruttorendite in %	6,7%

SLOWAKEI	18,0%
Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	248,0
Vermietbare Fläche in m²	141.737
Vermietungsgrad in %	97,2%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	13,3
Bruttorendite in %	7,2%

UNGARN	14,4%
Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	197,9
Vermietbare Fläche in m²	136.178
Vermietungsgrad in %	98,4%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	10,6
Bruttorendite in %	7,2%

TSCHEDIEN	10,1%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	139,7
Vermietbare Fläche in m²	105.663
Vermietungsgrad in %	95,8%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	7,9
Bruttorendite in %	7,5%

ÖSTERREICH	8,2%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	112,5
Vermietbare Fläche in m²	60.266
Vermietungsgrad in %	98,8%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	6,3
Bruttorendite in %	7,4%

NICHT-KERNLÄNDER ²	7,9%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	109,2
Vermietbare Fläche in m²	81.311
Vermietungsgrad in %	99,4%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	6,5
Bruttorendite in %	7,9%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	86
Buchwert in MEUR	1.377,1
Vermietbare Fläche in m²	825.917
Vermietungsgrad in %	97,7%
Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR¹	77,5
Bruttorendite in %	7,5%

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

2 Slowenien und Serbien

KENNZAHLEN BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
IMMOFINANZ	86	1.377,1	100,0%	825.917	807.321	97,7%
davon VIVO!/ Shopping Center	10	644,8	46,8%	302.671	295.044	97,5%
davon STOP SHOP/ Retail Park	72	712,2	51,7%	498.842	490.854	98,4%

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1-3 2018 in MEUR ¹	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung ²) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ³	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	77,5	7,5% (7,7%)	621,0	2,1%	2,4%	45,1%
davon VIVO!/ Shopping Center	35,7	7,4% (7,5%)	223,8	2,0%	2,4%	34,7%
davon STOP SHOP/ Retail Park	40,3	7,5% (7,7%)	397,3	2,1%	2,4%	55,8%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich).
² Rendite auf Basis der Mietvorschreibungen; Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group.
³ Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Aktive Projektentwicklungen mit einem Buchwert von MEUR 263,0

Per 30. September 2018 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 359,0 Mio. auf; das sind 8,4% des Gesamtimmobilienportfolios. Davon entfallen EUR 263,0 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 96,0 Mio. auf Projekte in der Vorbereitungs- bzw. Konzeptphase, für die noch keine offenen Baukosten angegeben werden können und die auf Sicht der nächsten Quartale in die aktiven Projekte übernommen werden.

Der erwartete Verkehrswert der aktiven Projekte bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 391,2 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Kernmarkt Deutschland mit EUR 317,0 Mio. erwartetem Verkehrswert. In den aktiven Projektentwicklungen sind auch Erweiterungen und Umbauten von Bestandsimmobilien erfasst, die nach Fertigstellung wieder in das Bestandsportfolio übernommen werden. Per 30. September 2018 sind das zwei Projekte: der Umbau eines Bürogebäudes am Standort *myhive am Wienerberg* in ein Hotel- und Büro-objekt sowie die Erweiterung des Einkaufszentrums *VIVO! Stalowa Wola*.

Die in Vorbereitung befindlichen Projektentwicklungen inkludieren umfangreichere Modernisierungen von Bestandsimmobilien, wie z.B. drei Büroobjekte in Bukarest sowie drei Bestandsgebäude des *EMPARK* Bürokomplexes in Warschau.

In den ersten drei Quartalen 2018 wurden folgende Projektentwicklungen in Bestandsimmobilien umgegliedert: *STOP SHOP Požarevac* und *STOP SHOP Vršac* in Serbien sowie der *trivago Campus* und ein Parkhaus beim *Cluster Produktionstechnik* in Deutschland.

DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

DEUTSCHLAND

Düsseldorf

Schwerpunkt der Projektentwicklung liegt auf Deutschland

Mit einer Büromietfläche von rund 26.000 m² im ersten Bauabschnitt wurde im Medienhafen die neue globale Firmenzentrale für *trivago* errichtet. Das sechsgeschossige, horizontal gegliederte Gebäude öffnet sich zum Hafenbecken und bildet somit einen großzügigen Campus mit hoher Aufenthaltsqualität. Der *trivago Campus* wurde per 30. Juni 2018 in die Bestandsimmobilien umgegliedert.

Der zweite Bauabschnitt umfasst nun weitere rund 22.000 m² auf 16 Geschossen. Das Hochhaus ist als Multi-Tenant-Gebäude konzipiert und wird das erste *myhive*-Bürogebäude in Deutschland sein. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant.

Ebenfalls im Medienhafen entstand mit *FLOAT* ein aus sechs Gebäudeteilen bestehendes Büro-Ensemble von Stararchitekt Renzo Piano. Der Energieanbieter Uniper hat rund 28.000 m² und somit die gesamte Bürofläche gemietet. Die Übergabe der ersten Baukörper an den Mieter findet im 4. Quartal 2018 statt.

ÖSTERREICH

Im *myhive am Wienerberg* erfolgt der Umbau eines Bürogebäudes in ein Hotel- und Büroobjekt. Im Erdgeschoss erhält die Hotellobby einen Zugang zum benachbarten Einkaufszentrum, die Hotelzimmer werden auf den Etagen 8 bis 21 eingerichtet, die übrigen Flächen – in Summe sechs Stockwerke – werden als moderne Büros ausgestattet. Das Hotel wird von der NOVUM Group als Holiday Inn Vienna-South betrieben, die Eröffnung ist für Sommer 2019 geplant.

*myhive am Wienerberg:
Umbau eines Bürogebäudes*

TSCHECHIEN

In Tschechien wird derzeit der STOP SHOP in Třebíč um eine vermietbare Fläche von ca. 6.600 m² erweitert. Insgesamt wird der Retail Park dann eine vermietbare Fläche von rund 21.800 m² aufweisen. Die Erweiterung soll im November 2018 abgeschlossen sein.

POLEN

In Polen werden ein STOP SHOP Retail Park in Siedlce sowie die Erweiterung des Einkaufszentrums *VIVO! Stalowa Wola* umgesetzt. Letzteres hat eine Fläche von rund 22.500 m², ist nahezu vollvermietet und wird nun um 2.800 m² vergrößert. Die neuen Flächen sind bereits zur Gänze vermietet und teilweise auch schon fertiggestellt. Der STOP SHOP in Siedlce wird voraussichtlich eine vermietbare Fläche von rund 11.000 m² aufweisen. Die Eröffnung ist für Ende 2019 geplant.

SERBIEN

Per 30. September 2018 befand sich ein Retail Park in Serbien in der Entwicklungsphase: Die Eröffnung des *STOP SHOP Sremska Mitrovica* mit einer vermietbaren Fläche von rund 7.000 m² soll im 2. Halbjahr 2019 stattfinden.

PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

Projekt-entwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % ¹
Österreich	1	22,6	8,6%	14,1	12.611	36,6	2,2	6,1%
Deutschland	2	231,6	88,0%	64,5	52.364	317,0	14,0	4,7%
Polen	2	2,0	0,8%	16,7	17.435	20,0	1,5	8,1%
Tschechien	1	4,7	1,8%	3,2	6.667	9,0	0,7	8,4%
Nicht-Kernländer	1	2,2	0,8%	5,8	7.011	8,6	0,8	9,8%
Aktive Projekte	7	263,0	100,0%	104,2	96.088	391,2	19,2	5,2%
Projekte in Vorbereitung	11	96,0						
IMMOFINANZ	18	359,0						

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1. Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.

AKTIVE PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH MARKEN

Projekt-entwicklungen	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % ¹
Aktive Projekte	7	263,0	100,0%	104,2	96.088	391,2	19,2	5,2%
davon <i>VIVO! Shopping Center</i>	1	0,4	0,2%	4,4	6.610	5,6	0,4	9,0%
davon <i>STOP SHOP/ Retail Park</i>	3	8,5	3,2%	21,2	24.503	32,0	2,5	8,5%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1. Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.

IMMOBILIENVORRÄTE

*Immobilien-
vorräte mit einem
erwarteten
Verkehrswert von
MEUR 49,8*

Bei den Immobilienvorräten handelt es sich um Wohnungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen, sowie um Tiefgaragen und das zum 30. September 2018 noch als Projektentwicklung klassifizierte Hotel im Kölner *Gerling Quartier*. Dieses wurde im Rahmen eines Forward Purchase verkauft, aber noch von der IMMOFINANZ entwickelt. Im Juli 2018 wurde das Hotel den Betreiber 25hours übergeben, da das Closing noch nicht stattgefunden hat, wird das Hotel per Ende September 2018 noch als Projektentwicklung klassifiziert.

Immobilien- vorräte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Deutschland	6	47,2	98,2%	1,7	48,9 ¹
Rumänien	6	0,9	1,8%	0,0	0,9
IMMOFINANZ	12	48,1	100,0%	1,7	49,8

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1 Reduktion gegenüber 31. Dezember 2017 aufgrund der Erstanwendung von IFRS 15. Details siehe Kapitel 1.1 im *Konzernzwischenabschluss*.

PIPELINEPROJEKTE

Pipelineprojekte sind zukünftig geplante Entwicklungsprojekte, Grundstücksreserven oder temporär eingestellte Projekte.

*Pipelineprojekte
mit einem
Buchwert von
MEUR 192,5*

Die Pipelineprojekte weisen per 30. September 2018 einen Buchwert von EUR 192,5 Mio. auf (31. Dezember 2017: EUR 202,3 Mio.). Diese Grundstücke bzw. Projekte werden quartalsweise evaluiert, um sie allenfalls in einen aktiven Entwicklungsstatus überzuführen. Zudem ist vorgesehen, den Anteil der Pipelineprojekte am Immobilienportfolio durch Verkäufe zu reduzieren.

PIPELINEPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Pipelineprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %
Österreich	2	9,8	5,1%
Ungarn	4	28,0	14,5%
Rumänien	29	126,9	65,9%
Slowakei	1	1,2	0,6%
Nicht-Kernländer	4	26,7	13,9%
IMMOFINANZ	40	192,5	100,0%

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 30. September 2018 EUR 59,8 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2017: EUR 265,1 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 4.5 im *Konzernzwischenabschluss*.

Finanzierung

Die gesamten Finanzverbindlichkeiten belaufen sich zum 30. September 2018 auf EUR 2,4 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 2,6 Mrd.). Die liquiden Mittel sind auf EUR 685,4 Mio. gestiegen (31. Dezember 2017: EUR 477,9 Mio.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, beträgt somit EUR 1,7 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 2,1 Mrd.).

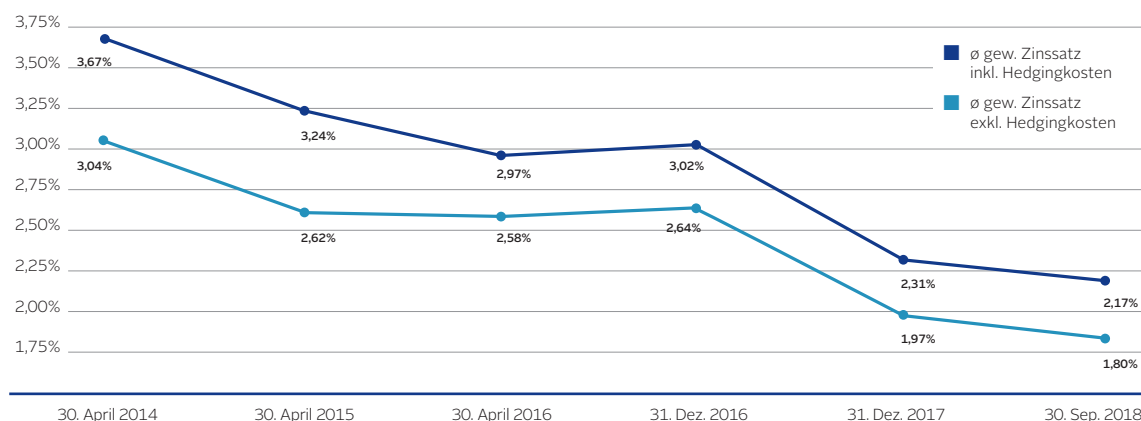
Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,2% (31. Dezember 2017: 46,3%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 35,9% (31. Dezember 2017: 40,8%).

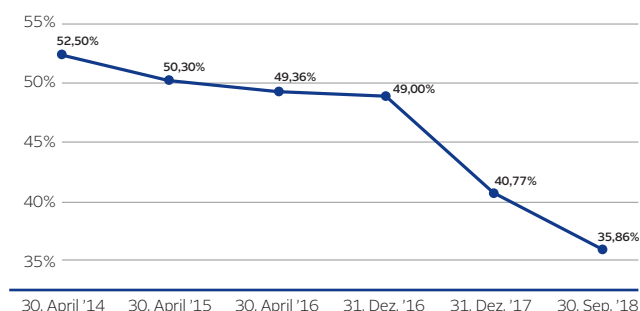
Netto-Loan-to-Value bei 35,9%

Die Kennzahl Netto-LTV setzt die Buchwerte der Finanzierungen abzüglich liquider Mittel ins Verhältnis zur Summe der Buchwerte der Immobilien und dem EPRA NAV für den rund 29%-Anteil an der S IMMO AG (S IMMO). Das Closing für den Ankauf dieser Beteiligung erfolgte im 3. Quartal 2018 zu einem Kaufpreis von rund EUR 390,0 Mio. Weiters wurde im 3. Quartal 2018 der Paketverkauf des Anteils an der CA Immo in Höhe von rund 26% inklusive 4 Namensaktien für einen Gesamtpreis von EUR 757,9 Mio. abgeschlossen.

ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTlichen FINANZIERUNGSKOSTEN



ENTWICKLUNG DES NETTO-LTVs



BERECHNUNG NETTO-LTV PER 30. SEPTEMBER 2018

Werte in TEUR	
Buchwerte der Finanzierungen	2.374.308,7
– Liquide Mittel	-685.413,3
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	1.688.895,4
Buchwerte der Immobilien & EPRA NAV der S IMMO ¹	4.709.448,5
Netto-LTV	35,86%

¹ 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 19,20 pro Aktie per 30. September 2018.

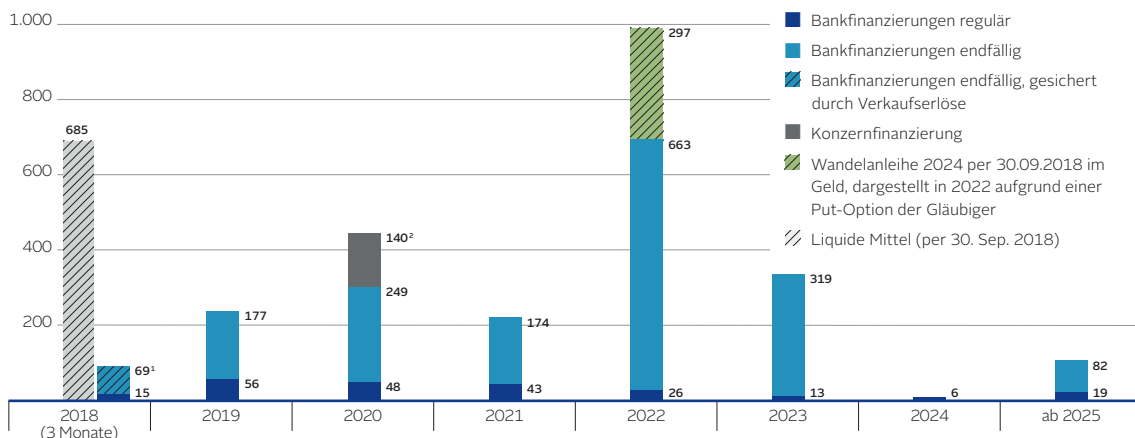
Finanzierungskosten erneut gesenkt

Der Finanzierungsaufwand sank in den ersten drei Quartalen auf EUR -51,3 Mio. (Q1-3 2017: EUR -75,0 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 30. September 2018 inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung auf 2,17% p.a. (31. Dezember 2017: 2,31% p.a.) bzw. auf 1,80% p.a. exklusive der Derivate (31. Dezember 2017: 1,97% p.a.).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,50 Jahre. Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 30. September 2018, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2018 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 30. September 2018 auf EUR 69,5 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 447,6 Mio.). Dieser Wert beinhaltet ausschließlich Finanzierungen von bereits verkauften Immobilien, die bis Ende 2018 aus Verkaufserlösen rückgeführt werden. Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Objektfinanzierungen beläuft sich auf 3,75 Jahre.

FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. SEPTEMBER 2018



1 Endfällige Finanzierungen ausschließlich von bereits verkauften Immobilien, die bis Ende 2018 aus Verkaufserlösen rückgeführt werden.

2 Dabei handelt es sich um einen Margin Loan auf die S IMMO-Aktien

Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z.B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 30. September 2018 EUR 750,7 Mio. bzw. 17,3% (31. Dezember 2017: EUR 846,1 Mio. bzw. 19,0%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet. Der Anteil der unbelasteten Bestandsimmobilien beläuft sich auf EUR 522,4 Mio. bzw. 12,1% (31. Dezember 2017: EUR 566,7 Mio. bzw. 16,1%).

**17,3% des
Immobilien-
vermögens
unbelastet**

AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN NACH ASSETKLASSEN

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 750,7



ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus einer Wandelanleihe. Zum 30. September 2018 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 30. Sep. 2018	Gewichteter Durchschnitts-zinssatz exkl. Derivate ¹	Fix verzinst in % ¹	Variabel verzinst in % ¹	Zinssatz fix in % ¹	Zinssatz variabel in % ¹
Wandelanleihen in EUR	281.967,4	2,00%	100,00%	n.a.	2,00%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.092.341,3	1,77%	7,22%	92,78%	1,31%	1,81%
IMMOFINANZ	2.374.308,7	1,80%	18,73%	81,27%	1,77%	1,81%

1 Auf Basis nomineller Restschuld

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 30. September 2018 auf EUR 2.374,3 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

BANKVERBINDLICHKEITEN

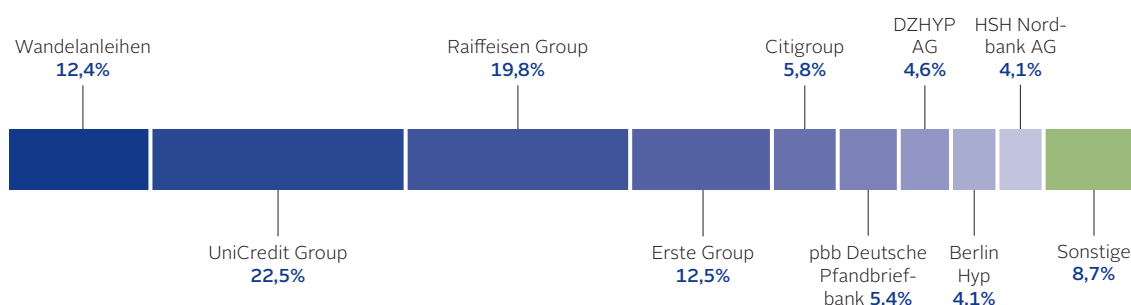
Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen von Bankverbindlichkeiten beläuft sich im Berichtszeitraum auf EUR 520,8 Mio.

Auf die Assetklasse Büro entfallen dabei Refinanzierungen von EUR 353,9 Mio. Dabei handelt es sich um eine langfristige Portfoliofinanzierung für vier Büroimmobilien in Prag, eine Refinanzierung des *trivago Campus* in Düsseldorf sowie von neun Büroimmobilien in Budapest.

Im Einzelhandelsbereich wurde eine Neufinanzierung von EUR 26,9 Mio. für das polnische Shopping Center *VIVO! Krosno* abgeschlossen.

Im Bereich Konzernfinanzierung wurde eine Ankaufsfinanzierung für die S IMMO-Beteiligung von EUR 140,0 Mio. abgeschlossen. Weiters wurde eine die CA Immo Beteiligung betreffende Kreditfinanzierung über EUR 250,0 Mio. rückgeführt.

FINANZIERUNGSQUELLEN PER 30. SEPTEMBER 2018



DERIVATE

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 30. September 2018 beträgt das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.336,8 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 1.182,7 Mio.). In Summe sind damit 74,49% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; 55,76% via Zinsderivate, weitere 18,73% sind Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

74,5% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungen abgesichert

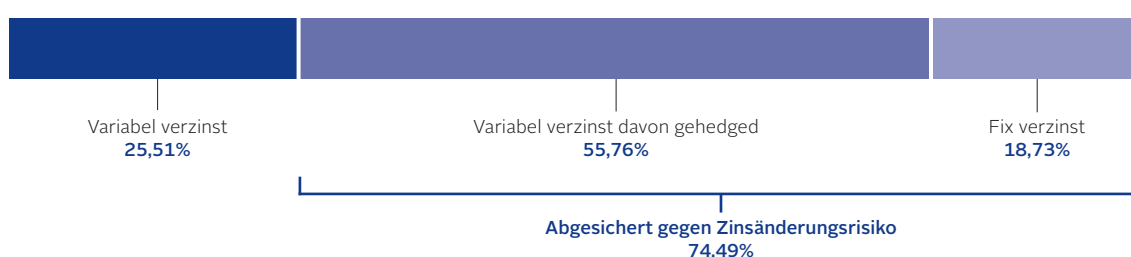
Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 30. Sep. 2018 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-5.118,4	1.124.810,0	0,24%
Zinsswap	6-M-EURIBOR	-769,3	212.000,0	0,95%
IMMOFINANZ AG		-5.887,8	1.336.810,0	

¹ Inklusive IFRS 5 (Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte siehe Kapitel 4.5 im Konzernzwischenabschluss).

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

Die Zinssätze für die Diskontierung sowie die Berechnung der variablen Zahlungsströme basieren auf fristenkongruenten und am Markt feststellbaren Zinskurven pro Währung. Die ermittelten Marktwerte wurden gemäß IFRS 13 (International Financial Reporting Standard 13: Bemessung des beizulegenden Zeitwerts) um ein CVA (Credit Value Adjustment) bzw. DVA (Debit Value Adjustment) korrigiert.

FINANZVERBINDLICHKEITEN – VERZINSUNG PER 30. SEPTEMBER 2018



**Wandelanleihe
mit Nominale
MEUR 297,2
ausstehend**

ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 30. September 2018 auf EUR 297,2 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 330,0 Mio.). Dabei handelt es sich um die im Jänner 2017 emittierte Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 und Put-Option im Jahr 2022.

Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

	ISIN	Fälligkeit	Verzinsung in %	Nominale per 31. Dez. 2017 in TEUR	Rückkäufe/Tilgungen/ Wandlungen/ Neuemissionen 2018 in TEUR	Nominale per 30. Sep. 2018 in TEUR
Wandelanleihe 2011–2018	XS0592528870	8. März 2018	4,25%	32.819,7	-32.819,7	0
Wandelanleihe 2017–2024	XS1551932046	24. Jän. 2022 ¹	2,00% ²	297.200,0	0	297.200,0
IMMOFINANZ				330.019,7	-32.819,7	297.200,0

¹ Fälligkeit zur Put-Option; Laufzeitende in 2024

² Kuponreduktion um 50 Basispunkte bei Investment-Grade-Rating

Im 1. Quartal 2018 wurde das per 31. Dezember 2017 noch ausstehende Nominale der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR 32,8 Mio. vollständig gewandelt bzw. getilgt. Es erfolgten Wandlungen in IMMOFINANZ- (rund 4,7 Mio. Stück) bzw. BUWOG-Aktien (rund 0,3 Mio. Stück) für Wandelanleihen im Nominale von EUR 15,5 Mio. Zu Laufzeitende per 8. März 2018 erfolgte die Rückzahlung des restlichen aushaftenden Betrags in Höhe von EUR 17,3 Mio.

STOP SHOP

Eferding | AT | ca. 3.500 m²
vermietbare Fläche



Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat in den ersten drei Quartalen 2018 ihre Ertragskraft deutlich gestärkt: Das operative Ergebnis hat sich auf EUR 149,7 Mio. mehr als verdoppelt (Q1-3 2017: EUR 66,2 Mio.), der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich um 100,0% auf EUR 63,0 Mio. oder EUR 0,57 je Aktie. Das Konzernergebnis drehte mit EUR 135,0 Mio. signifikant ins Plus (Q1-3 2017: EUR -59,1 Mio.).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Mieterlöse	175.667	174.059
Ergebnis aus Asset Management	134.534	122.584
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	28.118	2.683
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	23.748	-26.146
Sonstige betriebliche Erträge	4.306	6.990
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.018	-39.919
Operatives Ergebnis	149.688	66.192
Sonstiges Bewertungsergebnis	425	-836
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	150.113	65.356
Finanzergebnis	32.328	88.618
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	182.441	153.974
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	135.775	116.273
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-771	-175.401
Konzernergebnis	135.004	-59.128

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse stiegen im Berichtszeitraum um 0,9% auf EUR 175,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR 174,1 Mio.). Im Q3 2018 liegen die Mieterlöse dabei mit EUR 56,7 Mio. aufgrund von Immobilienverkäufen (v.a. Büroimmobilien in Köln) unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 59,2 Mio.) und der Vorquartale.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 20,4% auf EUR -47,9 Mio. (Q1-3 2017: EUR -60,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -1,2 Mio. nach EUR -8,2 Mio.) und den Leerstandskosten (EUR -6,6 Mio. nach EUR -8,9 Mio.). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen im Q1-3 2018 mit EUR -16,3 Mio. (davon EUR -8,5 Mio. im Q3) hingegen leicht über dem Vorjahresniveau von EUR -16,0 Mio. Hier kommt es wie erwartet in der zweiten Jahreshälfte 2018 zu einem Anstieg im Vergleich zum 1. Halbjahr. Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management um 9,7% auf EUR 134,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR 122,6 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 28,1 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 2,7 Mio. (Q1-3 2017) und resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung. Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehte nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum stark ins Positive auf EUR 23,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -26,1 Mio.) und ist insbesondere eine Folge von positiven Neubewertungseffekten im 1. Halbjahr bei deutschen Projektentwicklungen.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis hat sich mit EUR 149,7 Mio. mehr als verdoppelt (Q1-3 2017: EUR 66,2 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich dabei geringfügig auf EUR -41,0 Mio. (Q1-3 2017: EUR -39,9 Mio.), was – wie bereits im Q1 2018 berichtet – u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR -4,0 Mio. zurückzuführen ist. Weitere dafür ausschlaggebende Einmaleffekte in Höhe von rund EUR -6,3 Mio. betreffen Einmalaufwendungen und Sonderprojekte im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -22,6 Mio. um 8,6% unter dem Vorjahreswert (Q1-3 2017: EUR -24,8 Mio.).

NEUBEWERTUNG

Die Neubewertung von Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt) beträgt EUR 0,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR -0,1 Mio.).

Die gesamte Neubewertung im Konzern hingegen ist mit EUR 31,2 Mio. deutlich positiv (Q1-3 2017: EUR 11,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR 16,4 Mio. (Q1-3 2017: EUR 7,9 Mio.) die währungsbereinigte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v.a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *FLOAT und trivago Campus* aus, wobei Letzterer per 30. Juni 2018 in den Bestand umgegliedert wurde, sowie bei den Büroimmobilien *myhive Metrooffice* in Bukarest und den *Polus Towers* in Bratislava. Der Beginn der Modernisierungsarbeiten im Shopping Center *VIVO! Cluj* hatte wiederum einen temporär negativen Bewertungseffekt zur Folge. Die gesamte währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 14,8 Mio. (Q1-3 2017: EUR 3,4 Mio.). Diese betrifft Immobilien in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

FINANZERGEBNIS UND STEUERN

Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 31,5% auf EUR -51,3 Mio. gesunken (Q1-3 2017: EUR -75,0 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis drehte mit EUR 4,3 Mio. ins Plus, nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR -10,1 Mio.) vor allem aus der Bewertung von Derivaten sowie dem Ergebniseffekt der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 negativ beeinflusst war.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 72,6 Mio. (Q1-3 2017: EUR 175,1 Mio.). Darin enthalten sind ein Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo-Anteile in Höhe von EUR 66,2 Mio., ein anteiliges CA Immo-Ergebnis für das 1. Halbjahr 2018 von EUR 24,0 Mio. sowie eine Wertminderung für den S IMMO-Anteil in Höhe von EUR -25,1 Mio. Der Börsenkurs der S IMMO-Aktie lag zum 30. September 2018 bei EUR 17,20, der beizulegende Zeitwert (nach Berücksichtigung eines Paketzuschlags) bei EUR 18,72 und damit unter den Anschaffungskosten von EUR 20,00 je Aktie. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen durch die sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR 32,3 Mio. (Q1-3 2017: EUR 88,6 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) hat sich deutlich auf EUR 182,4 Mio. (Q1-3 2017: EUR 154,0 Mio.) verbessert. Die Ertragsteuern betragen EUR -46,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -37,7 Mio.). Mit EUR -29,4 Mio. entfällt davon der größte Teil auf latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -10,7 Mio. aus Immobilienbewertungen.

KONZERNERGEBNIS

Das gesamte Konzernergebnis hat sich signifikant auf EUR 135,0 Mio. verbessert (Q1-3 2017: EUR -59,1 Mio.) und entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,23 (Q1-3 2017: EUR -0,55) bzw. einem verwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,14 (Q1-3 2017: EUR -0,55).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds from Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich in den ersten drei Quartalen 2018 um 100,0% auf EUR 63,0 Mio. verbessert. Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 83,9% auf EUR 0,57. In diesem FFO 1 sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo oder der S IMMO berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen Dividendenzahlung der CA Immo in Höhe von EUR 20,6 Mio. ergäbe sich ein FFO 1 von EUR 83,5 Mio. oder EUR 0,75 je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1-3 2018	Anpassungen	FFO Q1-3 2018	FFO Q1-3 2017 (angepasst)
Ergebnis aus Asset Management	134.534	363	134.897	123.014
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	28.118	-28.118		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	23.748	-23.748		
Sonstige betriebliche Erträge	4.306	-873	3.433	3.841
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.018	10.304	-30.714	-35.715
Operatives Ergebnis	149.688	-42.072	107.616	91.140
Sonstiges Bewertungsergebnis	425	-425		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	150.113	-42.497	107.616	91.140
Finanzierungsaufwand	-51.336			
Finanzierungsertrag	6.734			
Wechselkursveränderungen	73			
Sonstiges Finanzergebnis	4.291			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	72.566			
Finanzergebnis	32.328	-76.988	-44.660	-59.640
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo)	182.441	-119.486	62.955	31.500
Dividenden von CA Immo			20.552	16.699
FFO 1 vor Steuern angepasst			83.507	48.199
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			110.971.562	103.072.897
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,57	0,31
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst			0,75	0,47

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um Einmaleffekte, wie die im Q1 erfolgte Sonderbonifikation des Vorstands für die Restrukturierung des Konzerns sowie um Kosten für die Vereinfachung der Konzernstruktur bereinigt. Die Anpassungen im Finanzergebnis betreffen vor allem die Beiträge von CA Immo und S IMMO in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Sep. 2018	in %	31. Dez. 2017	in %
Immobilienvermögen	3.868.553		3.729.519	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	358.970	75,6%	404.064	73,6%
Immobilienvorräte	48.079		61.221	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	59.778		265.148	
Sonstige Vermögenswerte	52.799	0,9%	73.702	1,2%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	371.087	6,5%	685.984	11,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	286.894	5,0%	365.137	6,0%
Liquide Mittel	685.410	12,0%	477.889	7,9%
Aktiva	5.731.570	100,0%	6.062.664	100,0%
Eigenkapital	2.763.461	48,2%	2.808.043	46,3%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	281.967	4,9%	313.217	5,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.092.341	36,5%	2.306.418	38,0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	175.236	3,1%	242.656	4,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	68.467	1,2%	67.218	1,1%
Latente Steuerschulden	350.098	6,1%	325.112	5,4%
Passiva	5.731.570	100,0%	6.062.664	100,0%

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,3 Mrd., somit 75,6% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden. Von den zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wurden in den ersten drei Quartalen u.a. neun Büroimmobilien sowie drei

Einzelhandelsimmobilien veräußert. Die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ reduzierten sich damit auf EUR 59,8 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen verringerten sich seit Jahresbeginn infolge des im 3. Quartals abgeschlossenen Verkaufs der Beteiligung an der CA Immo. Die Beteiligung an der S IMMO in Höhe von 29,14% ist mit EUR 365,1 Mio. erfasst (Details siehe 4.3 im *Konzernzwischenabschluss*).

Im Berichtszeitraum wurden von in Bau befindlichem Immobilienvermögen folgende Objekte in das Immobilienvermögen umgegliedert: *trivago Campus und Parkhaus Cluster Produktionstechnik* in Deutschland, zwei STOP SHOP-Objekte in Serbien sowie eine Erweiterung eines polnischen VIVO! Einkaufszentrums.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um 9,3% auf EUR 2,1 Mrd. verringert. Dies ist u.a. eine Folge der Rückführung einer die CA Immo-Beteiligung betreffenden Kreditfinanzierung über EUR 250,0 Mio. sowie der Rückzahlung von Finanzierungen verkaufter Immobilien. Für den Erwerb des Aktienpakets an der S IMMO wurde eine Fremdfinanzierung im Ausmaß von EUR 140,0 Mio. aufgenommen.

EPRA-KENNZAHLEN

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

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren so einen Überblick über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso berücksichtigt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Die stillen Reserven sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten, die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass diese Gewinne oder Verluste zum Bilanzstichtag noch hypothetisch sind. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß dem EPRA-Konzept des NAV sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Auch der Triple Net Asset Value (NNNAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der EPRA errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich anfallen, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

Weiters werden bei der Berechnung des EPRA NNNAV die latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

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

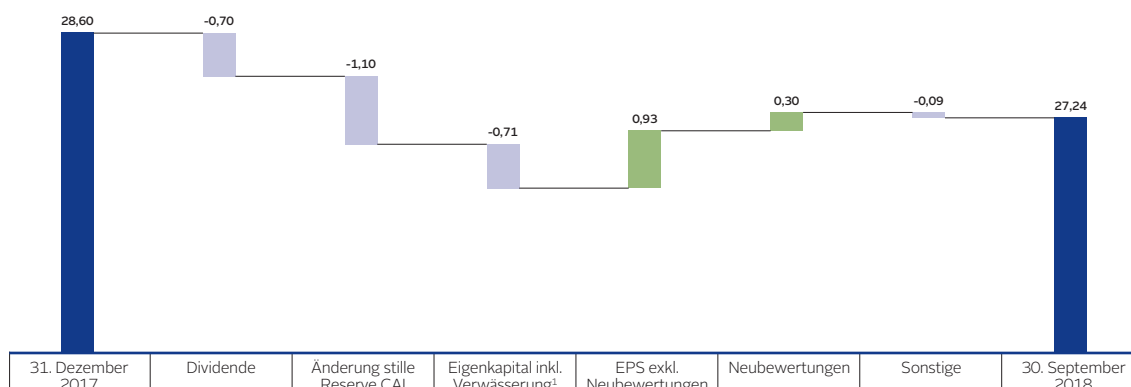
	30. September 2018		31. Dezember 2017	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.784.488		2.821.521	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	281.967		19.121	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.066.455		2.840.642	
Stille Reserven in der Beteiligung	0		123.993	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	74		74	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	4.998		7.375	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	288.272		274.977	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-1.188		-1.643	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.848	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		109.024		111.617
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		13.387		989
EPRA NAV	3.334.103	27,24	3.220.570	28,60
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-4.998		-7.375	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	24.895		5.737	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-5.110		197	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-24.334		-17.495	
EPRA NNNAV	3.324.557	27,16	3.201.634	28,43

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden zum 30. September 2018 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden. Diese Effekte wurden erstmalig angesetzt, da die Wandelanleihe zum 30. September 2018 „im Geld“ war und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden kann.

Der EPRA NAV hat sich insgesamt seit 31. Dezember 2017 um 3,5% auf EUR 3.334,1 Mio. erhöht. Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich nach der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 im Mai und unter Berücksichtigung des verwässernden Effekts der Wandelanleihe 2024 auf EUR 27,24 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Bereinigt um die Verwässerung liegt der EPRA NAV je Aktie bei EUR 28,00.

Der verwässerte EPRA NNNAV je Aktie beträgt EUR 27,16 (31. Dezember 2017: EUR 28,43).

EPRA NAV BRIDGE



1 Durch verwässernden Effekt auf die Aktienanzahl in Höhe von 13,4 Mio. Stück aus der per 30. September 2018 "im Geld" befindlichen Wandelanleihe 2024.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	110.972	103.073
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	137.667	119.014
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-33.033	-15.715
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-28.118	-2.683
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	100	733
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-2.597	-3.462
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	16	0
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	10.639	1.556
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-5.482	2.770
EPRA-Ergebnis	79.194	102.214
EPRA-Ergebnis je Aktie	0,714	0,992
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	0	-25.841
Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe	0	-91.850
Verkauf CA Immo	-66.203	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	19	12.580
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	8.174	0
Wertminderung S IMMO	25.129	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-73	5.358
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	8.195	1.934
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	54.436	4.394
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,491	0,043

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 0,71 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,49 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017 (angepasst)
Immobilienvermögen	3.918.014	4.678.744
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	54.498	43.823
abzüglich unbebaute Grundstücke	-210.786	-199.185
abzüglich Russland-Portfolio	0	-796.021
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.690	-1.283
Gesamtimmobilienvermögen	3.760.036	3.726.078
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	67.681	67.069
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.827.717	3.793.147
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	245.123	241.355
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.966	1.793
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-32.217	-34.235
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-105	-56
Nettommieterlöse - auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	214.767	208.858
EPRA Net Initial Yield	5,61%	5,51%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,5% auf 5,6% gesteigert werden.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz	28
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	29
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	30
Konzern-Geldflussrechnung	31
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzernanhang	34
1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	34
2. Konsolidierungskreis	38
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	41
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	46
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	53
6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten	57
7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen	61
8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	62
Erklärung des Vorstands	63

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	30.9.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	4.1	3.868.553	3.729.519
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	358.970	404.064
Sonstige Sachanlagen		1.057	1.719
Immaterielle Vermögenswerte		24.933	25.056
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.3	371.087	685.984
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	99.011	118.767
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		11.528	32.015
Latente Steuererstattungsansprüche		5.375	5.291
Langfristiges Vermögen		4.740.514	5.002.415
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.4	187.883	246.370
Steuererstattungsansprüche		9.906	9.621
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.5	59.778	265.148
Immobilienvorräte		48.079	61.221
Liquide Mittel		685.410	477.889
Kurzfristiges Vermögen		991.056	1.060.249
Aktiva		5.731.570	6.062.664
Grundkapital	4.6	112.085	1.116.174
Kapitalrücklagen	4.6	4.465.283	3.452.324
Eigene Aktien	4.6	-66.745	0
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-174.158	-129.961
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.551.977	-1.617.016
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.784.488	2.821.521
Nicht beherrschende Anteile		-21.027	-13.478
Eigenkapital		2.763.461	2.808.043
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	276.023	277.460
Finanzverbindlichkeiten	4.8	1.798.565	1.773.688
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	34.030	40.680
Rückstellungen		1.411	2.151
Latente Steuerschulden		350.098	325.112
Langfristige Verbindlichkeiten		2.460.127	2.419.091
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.7	5.944	35.757
Finanzverbindlichkeiten	4.8	293.776	532.730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.9	141.206	201.976
Steuerschulden		15.301	5.704
Rückstellungen		50.784	56.702
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.5	971	2.661
Kurzfristige Verbindlichkeiten		507.982	835.530
Passiva		5.731.570	6.062.664

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	(nicht reviewed) Q3 2018	Q1-3 2018	(nicht reviewed) Q3 2017	Q1-3 2017
Mieterlöse	5.1	56.700	175.667	59.153	174.059
Weiterverrechnete Betriebskosten		22.789	67.030	21.152	62.862
Sonstige Umsatzerlöse		1.616	4.229	1.434	4.938
Umsatzerlöse		81.105	246.926	81.739	241.859
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.2	-19.485	-47.906	-18.479	-60.154
Betriebskostenaufwendungen		-21.837	-64.486	-19.736	-59.121
Ergebnis aus Asset Management		39.783	134.534	43.524	122.584
Erlöse aus Immobilienverkäufen	5.3	122.181	174.892	29.483	135.584
Buchwertabgänge		-122.181	-174.892	-29.483	-135.584
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2	6.367	33.059	-350	7.663
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen		-856	-3.063	2.236	-541
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7	772	-3.899	-4.028	-9.554
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten aus Neubewertung		6.283	26.097	-2.142	-2.432
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	5.7	1.186	2.021	2.780	5.115
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.3	7.469	28.118	638	2.683
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten		-2.423	7.566	6.203	28.111
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte		2.402	-7.596	-6.310	-24.086
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	5.4	-1.779	-6.707	-4.022	-43.709
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung		1.286	-2.022	-132	-2.281
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	101	32.540	7.170	16.051
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten		-413	23.781	2.909	-25.914
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	5.7	2	-33	-124	-232
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.4	-411	23.748	2.785	-26.146
Sonstige betriebliche Erträge	5.5	1.206	4.306	1.598	6.990
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.6	-13.202	-41.018	-16.146	-39.919
Operatives Ergebnis		34.845	149.688	32.399	66.192
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	-16.561	-12.238	-2.103	1.419
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5.7	7.714	12.763	-712	-1.522
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen		0	-100	0	-733
Sonstiges Bewertungsergebnis		-8.847	425	-2.815	-836
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		25.998	150.113	29.584	65.356
Finanzierungsaufwand	5.8	-17.574	-51.336	-22.776	-74.979
Finanzierungsertrag	5.8	3.649	6.734	1.205	3.975
Wechselkursveränderungen		-1.171	73	-5.380	-5.359
Sonstiges Finanzergebnis	5.8	4.610	4.291	263	-10.112
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	41.303	72.566	10.923	175.093
Finanzergebnis	5.8	30.817	32.328	-15.765	88.618
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		56.815	182.441	13.819	153.974
Laufende Ertragsteuern		-13.008	-17.313	-6.865	-14.049
Latente Ertragsteuern		2.515	-29.353	-3.824	-23.652
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		46.322	135.775	3.130	116.273
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.3	2.469	-771	-167.525	-175.401
Konzernergebnis		48.791	135.004	-164.395	-59.128
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		48.876	136.896	-164.049	-56.387
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-85	-1.892	-346	-2.741
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,44	1,23	-1,60	-0,55
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,42	1,24	0,03	1,15
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,02	-0,01	-1,62	-1,70
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		0,41	1,14	-1,48	-0,55
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		0,39	1,14	0,16	1,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		0,02	-0,01	-1,64	-1,70

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	(nicht reviewed) Q3 2018	Q1-3 2018	(nicht reviewed) Q3 2017	Q1-3 2017
Konzernergebnis		48.791	135.004	-164.395	-59.128
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)					
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-12.391	-46.112	-3.774	-22.335
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-7.645	-13.983	-3.774	-14.439
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.2 / 2.3	-4.746	-32.129	0	-7.896
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	796	-400	2.386	5.597
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		20	-1.176	2.640	6.146
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		776	776	0	0
Davon Ertragsteuern		0	0	-254	-549
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-11.595	-46.512	-1.388	-16.738
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)					
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	0	-1.447	0	72
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		0	-1.479	0	106
Davon Ertragsteuern		0	32	0	-34
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		0	-1.447	0	72
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-11.595	-47.959	-1.388	-16.666
Gesamtkonzernergebnis		37.196	87.045	-165.783	-75.794
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		39.939	93.795	-164.541	-70.318
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-2.743	-6.750	-1.242	-5.476

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Konzernergebnis vor Steuern		182.441	153.974
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.3	-601	-196.628
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.3 / 5.7	-31.154	150.336
Firmenwertabschreibungen		0	62.045
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.4	5.836	41.064
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		-1.026	2.149
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	-72.566	-175.093
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		-3.139	-14.113
Zinsensaldo		44.603	112.027
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.2 / 2.3	-33.244	-7.664
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		125	342
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		91.275	128.439
Gezahlte Ertragsteuern		-6.697	-23.115
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		84.578	105.324
Veränderung von Immobilienvorräten		-10.841	-7.808
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-361	-1.017
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		-18.156	-20.716
Veränderungen von Rückstellungen		-3.467	-8.646
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		51.753	67.137
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-130.784	-206.653
Gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen in Vorperioden		-325	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel		5.838	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel		76.184	24.158
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-478	-19.135
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Erhöhung der zur Nettoinvestition gehörenden Forderung		-391.237	0
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		184.910	170.251
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		14.938	9.096
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		755.361	107.844
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.3	24.072	18.365
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		767	1.990
Cashflow aus Investitionstätigkeit		539.246	105.916
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		626.834	619.382
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	4.7	0	294.972
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-795.057	-741.242
Tilgung von Wandelanleihen	4.7	-17.286	0
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)	4.6	0	-203
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten	4.7	0	-112.934
Derivate		-8.251	-10.532
Gezahlte Zinsen		-41.747	-96.307
Ausschüttung	4.6	-77.928	-63.152
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-1.850	19.111
Rückkauf eigener Aktien	4.6	-66.785	-40.232
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-382.070	-131.137
Währungsdifferenzen		-2.783	-2.528
Veränderung der liquiden Mittel		206.146	39.388
Anfangsbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		477.889	189.287
Zuzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen		1.378	16.941
Anfangsbestand an liquiden Mitteln		479.267	206.228
Endbestand an liquiden Mitteln		685.413	245.616
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.5	3	3.397
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		685.410	242.219

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Aktien
Stand zum 31. Dezember 2017		1.116.174	3.452.324	0
Erstanwendungseffekte IFRS 9				
Erstanwendungseffekte IFRS 15				
Stand zum 1. Jänner 2018		1.116.174	3.452.324	0
Sonstiges Ergebnis	4.6			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien	4.6		-40	-66.745
Begebung von Aktien (zur Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018)	4.7	4.678	4.232	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		750.000	-750.000	
Ordentliche Kapitalherabsetzung		-1.758.767	1.758.767	
Ausschüttung	4.6			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile	2.4			
Stand zum 30. September 2018		112.085	4.465.283	-66.745
Stand zum 31. Dezember 2016		975.956	3.353.263	-18.214
Sonstiges Ergebnis				
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien				-40.230
Begebung von Aktien (zur incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018)		63.532	45.108	
Begebung der Wandelanleihe 2017-2024			21.655	
Vergleichsweise Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG		13.037	-45.330	31.306
Ausschüttung				
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Stand zum 30. September 2017		1.052.525	3.374.696	-27.138

Kumuliertes übriges Eigenkapital							
	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherr- schende Anteile	Summe Eigenkapital
	4.323	-414	-133.870	-1.617.016	2.821.521	-13.478	2.808.043
	-1.096			2.723	1.627		1.627
				4.633	4.633		4.633
	3.227	-414	-133.870	-1.609.660	2.827.781	-13.478	2.814.303
	-1.478	31	-41.654		-43.101	-4.858	-47.959
				136.896	136.896	-1.892	135.004
	-1.478	31	-41.654	136.896	93.795	-6.750	87.045
					-66.785		-66.785
					8.910		8.910
					0		0
					0		0
				-77.928	-77.928	-90	-78.018
				-1.285	-1.285	-566	-1.851
					0	-142	-142
	1.749	-383	-175.524	-1.551.977	2.784.488	-21.027	2.763.461
	-783	-461	-629.919	-1.019.542	2.660.300	-9.684	2.650.616
	5.453	72	-19.456		-13.931	-2.735	-16.666
				-56.387	-56.387	-2.741	-59.128
	5.453	72	-19.456	-56.387	-70.318	-5.476	-75.794
					-40.230		-40.230
					108.640		108.640
					21.655		21.655
					-987		-987
				-63.152	-63.152	-13.405	-76.557
				291	291	18.789	19.080
	4.670	-389	-649.375	-1.138.790	2.616.199	-9.776	2.606.423

KONZERNANHANG

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. September 2018 wurde für den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. September 2018 (Q3 2018) in Übereinstimmung mit den für Zwischenberichte maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der verkürzte Berichtsumfang des Konzernzwischenabschlusses der IMMOFINANZ steht im Einklang mit IAS 34. Hinsichtlich der angewendeten IFRS, der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie weiterer Informationen und Angaben wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2017 verwiesen. Dieser bildet die Basis für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ. Bezüglich der Änderungen, die sich aus der Erstanwendung von IFRS 15 und IFRS 9 ergeben, wird auf 1.1 verwiesen.

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

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

1.1 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neuen bzw. geänderten Standards und Interpretationen waren für die IMMOFINANZ im dritten Quartal 2018 anzuwenden; freiwillige vorzeitige Erstanwendungen erfolgten nicht.

IFRS 9: Finanzinstrumente

IFRS 9 ersetzt ab dem 1. Jänner 2018 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung und Bewertung von Finanzinstrumenten gemäß IAS 39. Die IMMOFINANZ passt frühere Geschäftsjahre nicht an, sondern erfasst Buchwertdifferenzen aus der Erstanwendung von IFRS 9 zum 1. Jänner 2018 ergebnisneutral im Eigenkapital.

IFRS 9 sieht im Vergleich zu IAS 39 eine neue Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte vor, die auf dem jeweiligen Geschäftsmodell sowie den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme der jeweiligen Finanzinstrumente basiert. Die neuen Einstufungsanforderungen haben zu Änderungen in der Bilanzierung sonstiger finanzieller Vermögenswerte geführt. Der Eigenkapitaleffekt beträgt zum 1. Jänner 2018 EUR 1,0 Mio.

Hinsichtlich der Wertminderung finanzieller Vermögenswerte ersetzt IFRS 9 das Modell der eingetretenen Ausfälle (Incurred-Loss-Modell) des IAS 39 durch das Modell der erwarteten Ausfälle (Expected-Loss-Modell). Demnach ist eine Wertminderung entweder in Höhe der Kreditausfälle zu erfassen, deren Eintritt innerhalb der nächsten zwölf Monate erwartet wird, oder es ist eine Wertminderung in Höhe der Kreditausfälle zu erfassen, die über die Gesamtlaufzeit des Vermögenswertes erwartet wird. Ersteres ist der Fall, wenn sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes nicht signifikant erhöht hat; der zweite Fall tritt ein, wenn sich das Kreditrisiko seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat oder wenn infolge eines Ausfallereignisses objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen, gleich den bereits in IAS 39 dargestellten Ausfallereignissen. Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn eine Forderung mehr als 90 Tage überfällig ist. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der IMMOFINANZ sind prinzipiell bis zu einer Fälligkeit von 90 Tagen besichert (überwiegend durch Kautionen), daher sind Wertminderungen erst einzustellen, wenn ein Ausfallereignis angenommen wird (d.h. bei einer Überfälligkeit von mehr als 90 Tagen). Im Vergleich zu IAS 39 ergeben sich somit keine wesentlichen Änderungen. Der Eigenkapitaleffekt aus den Wertminderungen von liquiden Mitteln und sonstigen Forderungen beträgt unter Berücksichtigung von latenten Steuern zum 1. Jänner 2018 EUR -0,1 Mio.

Eine weitere Auswirkung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 resultiert für die IMMOFINANZ aus der nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung an der CA Immo, die IFRS 9 ebenfalls erstmalig zum 1. Jänner 2018 anwendet. Hieraus resultiert zum 1. Jänner 2018 eine Erhöhung des erwirtschafteten Ergebnisses i.H.v. EUR 1,9 Mio. und eine Verminderung des kumulierten Eigenkapitals i.H.v. EUR 1,1 Mio.

Eine Gegenüberstellung der Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten der bisherigen Bewertungskategorien gemäß IAS 39 und den ab 1. Jänner 2018 anzuwendenden Bewertungskategorien nach IFRS 9 befindet sich in 6.2.

IFRS 15: Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt ab dem 1. Jänner 2018 die bestehenden Regeln zur Erlösrealisierung gemäß IAS 18, IAS 11 und den dazugehörigen Interpretationen. Die IMMOFINANZ hat IFRS 15 nicht vorzeitig angewendet und hat die Umstellung nach der kumulativen Methode vorgenommen. Gemäß IFRS 15 ist die Erlösrealisierung von einer bisher zeitpunktbezogenen auf eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung umzustellen, wenn die erbrachte Leistung zu einem Vermögenswert ohne alternative Nutzung für die IMMOFINANZ führt und die IMMOFINANZ ein durchsetzbares Recht auf Zahlung für die bis dato ausgeführte Leistung hat. Hieraus resultiert für zum 31. Dezember 2017 verkaufte, aber noch nicht übergebene Wohnungsentwicklungen eine ab 1. Jänner 2018 vorzunehmende Anpassung von einer zeitpunktbezogenen auf eine zeitraumbezogene Erlösrealisierung und ein Ausweis von vertraglichen Vermögenswerten und vertraglichen Verbindlichkeiten anstelle von Vorräten und von erhaltenen Anzahlungen, die im Posten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten enthalten sind. Da die zum 31. Dezember 2017 hiervon betroffenen Wohnungsentwicklungen der IMMOFINANZ bereits zum 31. Dezember 2017 gemäß IAS 2 mit dem Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten bewertet sind, resultieren hieraus keine Auswirkungen auf das Eigenkapital. Zum 1. Jänner 2018 waren daher die in der Konzernbilanz darzustellenden Vorräte um EUR 29,7 Mio. und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um EUR 20,5 Mio. zu vermindern, und gegengleich waren vertragliche Vermögenswerte i.H.v. EUR 9,2 Mio. zu erfassen.

Eine weitere Auswirkung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 resultiert für die IMMOFINANZ aus der nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen Beteiligung an der CA Immo, die IFRS 15 ebenfalls erstmalig zum 1. Jänner 2018 anwendet. Hieraus resultiert zum 1. Jänner 2018 ein Eigenkapitaleffekt i.H.v. EUR 4,6 Mio.

Zusammengefasste Darstellung der Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 und des IFRS 15 auf die einzelnen Bilanzposten zum 1. Jänner 2018

Werte in TEUR	31.12.2017 wie berichtet	Erstanwen- dungseffekte IFRS 9	Erstanwen- dungseffekte IFRS 15	1.1.2018 angepasst
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	685.984	764	4.633	691.381
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	32.015	1.280	0	33.295
Latente Steuererstattungsansprüche	5.291	22	0	5.313
Langfristiges Vermögen	5.002.415	2.066	4.633	5.009.114
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	246.370	0	9.196	255.566
Immobilienvorräte	61.221	0	-29.739	31.482
Liquide Mittel	477.889	-119	0	477.770
Kurzfristiges Vermögen	1.060.249	-119	-20.543	1.039.587
Aktiva	6.062.664	1.947	-15.910	6.048.701
Kumuliertes übriges Eigenkapital	-129.961	-1.096	0	-131.057
Erwirtschaftete Ergebnisse	-1.617.016	2.723	4.633	-1.609.660
Eigenkapital	2.808.043	1.627	4.633	2.814.303
Latente Steuerschulden	325.112	320	0	325.432
Langfristige Verbindlichkeiten	2.419.091	320	0	2.419.411
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	201.976	0	-20.543	181.433
Kurzfristige Verbindlichkeiten	835.530	0	-20.543	814.987
Passiva	6.062.664	1.947	-15.910	6.048.701

In obiger Tabelle werden auch die indirekten Effekte des IFRS 9 und IFRS 15 auf den nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungsansatz an der CA Immo dargestellt, die sich durch die Erstanwendung der beiden Standards bei der CA Immo ergeben.

Die im ersten und zweiten Quartal 2018 zum 1. Jänner 2018 dargestellten Erstanwendungseffekte des IFRS 15 enthielten einen Berechnungsfehler und wurden daher gegenüber der in den Zwischenabschlüssen zum 31. März 2018 und zum 30. Juni 2018 enthaltenen Darstellung angepasst. Der im ersten und zweiten Quartal 2018 zum 1. Jänner 2018 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltene Anpassungsbetrag der vertraglichen Vermögenswerte wurde von TEUR 5.861 um TEUR 3.336 auf TEUR 9.196 geändert. Gegengleich wurde der zum 1. Jänner 2018 berichtete Anpassungsbetrag der Immobilienvorräte von TEUR -26.403 um TEUR -3.336 auf TEUR -29.219 geändert. Ein Ergebniseffekt resultiert hieraus nicht.

Zusammengefasste Darstellung der Auswirkungen des IFRS 15 zum 30. September 2018 auf die einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgenden Tabellen zur Konzernbilanz zum 30. September 2018 und zur Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum Q1-3 2018 zeigen nur jene Postendetails, die infolge des seit 1. Jänner 2018 anzuwendenden IFRS 15 beeinflusst werden.

Werte in TEUR	30.9.2018 wie berichtet	Anpassung gemäß IFRS 15	Beträge ohne Anwendung von IFRS 15
Langfristiges Vermögen	4.740.514	0	4.740.514
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	187.883	-5.391	182.492
Immobilienvorräte	48.079	20.790	68.869
Kurzfristiges Vermögen	991.057	15.399	1.006.456
Aktiva	5.731.571	15.399	5.746.970
Eigenkapital	2.763.461	0	2.763.461
Langfristige Verbindlichkeiten	2.460.127	0	2.460.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	141.206	15.399	156.605
Kurzfristige Verbindlichkeiten	507.982	15.399	523.381
Passiva	5.731.570	15.399	5.746.969

Bei der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der CA Immo werden die bis zum 30. Juni 2018 aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 resultierenden Ergebniseffekte im nach IAS 28 anteilig erfassten Periodenergebnis dargestellt. Für Q3 2018 wird infolge des am 2. Juli 2018 genehmigten Paketverkaufs sämtlicher Anteile an der CA Immo und der damit verbundenen Umgliederung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung an der CA Immo in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte kein Periodenergebnis und kein anteiliger Ergebniseffekt aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 mehr erfasst. IFRS 15 sieht für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung keine gesonderten Angabepflichten vor. Das Closing des Verkaufs der Anteile an der CA Immo erfolgte am 27. September 2018.

Da die von der erstmaligen Anwendung des IFRS 15 betroffenen Wohnungsentwicklungen bereits zum 31. Dezember 2017 zum Nettoveräußerungspreis abzüglich Transaktionskosten bewertet wurden, ergeben sich im Zeitraum Q1-3 2018 keine Effekte auf das Konzernergebnis. Lediglich im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung wären ohne die erstmalige Anwendung von IFRS 15 höhere Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten zu zeigen und korrespondierend höhere Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte.

Werte in TEUR	Q1-3 2018 wie berichtet	Anpassung gemäß IFRS 15	Beträge ohne Anwendung von IFRS 15
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	7.566	8.949	16.515
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-7.596	-8.949	-16.545
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	23.748	0	23.748

1.2 KÜNFTIG ANZUWENDEnde STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

IFRS 16: Leasing

IFRS 16 wird ab dem 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverträgen (insbesondere leasingnehmerseitig) ersetzen; die Übernahme in den Rechtsbestand der EU (endorsement) erfolgte am 31. Oktober 2017. Die IMMOFINANZ wird den neuen Standard erstmalig zum 1. Jänner 2019 anwenden; eine vorzeitige Anwendung ist nicht vorgesehen. Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer in Bezug auf die Nutzungsrechte an Grundstücken (Baurechte, Erbbaurechte) – vor allem in Polen, Österreich und Deutschland. Diese Nutzungsrechte (right-of-use assets) sind gemäß IFRS 16 zu bilanzieren und als Teil des Immobilienvermögens darzustellen; gegengleich hat die Bilanzierung einer Leasingverbindlichkeit zu erfolgen. Die betragsmäßigen Auswirkungen daraus werden derzeit evaluiert. Leasingnehmerseitig haben die durchgeführten Analysen weiters ergeben, dass der Umfang von sonstigen operativ geleasteten Vermögenswerten (einzelne Büroräumlichkeiten, Pkw und sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung) von untergeordneter Bedeutung ist. In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG zu erwarten. Das Wahlrecht des Nichtansatzes eines Nutzungsrechtes sowie einer Leasingverbindlichkeit bei kurzfristigen Leasingverträgen mit einer Laufzeit von weniger als 12 Monaten und von Leasingverträgen mit geringem Wert wird von IMMOFINANZ in Anspruch genommen werden. Weiters wird die Erleichterungsbestimmung des Nichtansatzes eines Nutzungsrechtes sowie einer Leasingverbindlichkeit für Leasingverträge mit einer Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten zum 1. Jänner 2019 in Anspruch genommen werden. Bei Kfz-Leasingverträgen wird eine Trennung der Nichtleasing- und der Leasingkomponente vorgenommen werden. IMMOFINANZ wird den IFRS 16 zum 1. Jänner 2019 nach der modifizierten retrospektiven Methode anwenden.

Weiters werden ab 1. Jänner 2019 die bislang in den weiterverrechneten Betriebskosten enthaltenen Erlöse, denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn gegenübersteht, sondern die lediglich eine Erstattung von Kosten im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie (i.e. Grundsteuer und Gebäudeversicherung) darstellen, als Erlös im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Diese Differenzierung führt zu keiner Ergebnisauswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern lediglich zu einer Änderung im Ausweis.

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Nachfolgend wird die Entwicklung des Konsolidierungskreises in Q1-3 2018 dargestellt:

Konsolidierungskreis	Vollkonsolidierte Tochterunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen at Equity	Assoziierte Unternehmen at Equity	Gesamt
Stand zum 31. Dezember 2017	421	8	13	442
Erstmals einbezogene Unternehmen				
Andere Erwerbe	0	0	1	1
Gründungen	0	0	2	2
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-17	0	-1	-18
Verlust der Beherrschung unter Zurückbehaltung von Anteilen	-1	0	0	-1
Verschmelzungen	-17	0	0	-17
Liquidationen	-44	-1	-2	-47
Stand zum 30. September 2018	342	7	13	362
Davon ausländische Unternehmen	208	5	6	219
Davon in Liquidation	42	0	1	43
Davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	35	0	0	35

2.2 VERÄUSSERUNG UND LIQUIDATION VON TOCHTERUNTERNEHMEN

In der nachfolgenden Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie das Ergebnis aus der Endkonsolidierung zusammengefasst dargestellt:

Werte in TEUR	Q1-3 2018
Immobilienvermögen (siehe 4.1)	57.977
Firmenwerte	336
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	50.586
Latente Steuererstattungsansprüche	3.837
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	19.900
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	46
Zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel	156
Immobilienvorräte	115
Liquide Mittel	2.101
Finanzverbindlichkeiten	-34.334
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.102
Sonstige Verbindlichkeiten	-36.767
Steuerschulden	-275
Rückstellungen	-228
Latente Steuerschulden	-5.265
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-142
Veräußertes Nettovermögen	56.941
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	56.122
Offene Kaufpreisforderungen	1.750
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-56.941
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	32.128
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	33.059
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	56.122
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-2.257
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	53.865

Von in den Vorjahren veräußerten Tochterunternehmen sind der IMMOFINANZ in den ersten drei Quartalen 2018 offene Kaufpreisforderungen i.H.v. EUR 22,3 Mio. zugeflossen.

Die Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust resultiert im Wesentlichen aus vier ukrainischen, drei tschechischen und einem serbischen Tochterunternehmen.

2.3 AUFGEGBENE GESCHÄFTSBEREICHE

Mit Closing zum 6. Dezember 2017 wurden bis auf eine russische Servicegesellschaft alle zum aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau zählenden Einkaufszentren veräußert. Das Einzelhandelsportfolio Moskau wurde seit dem Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 19. Dezember 2016 als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Die Vermögenswerte und Schulden der russischen Servicegesellschaft, die zum 31. Dezember 2017 unter „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ bzw. „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen waren, wurden mit Closing zum 8. Februar 2018 veräußert. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden das Ergebnis (nach Steuern) des Einzelhandelsportfolios Moskau in Q1-3 2018 als auch die Vergleichszahlen in einer separaten Zeile dargestellt. Für die seit dem 6. Dezember 2017 bestehende Eventualforderung des Einzelhandelsportfolios in Zusammenhang mit dem laufenden Erstattungsverfahren für Quellensteuern und Grundsteuern mit ungewissem Ausgang wurde in Q1-3 2018 im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ein sonstiger betrieblicher Ertrag i.H.v. EUR 2,6 Mio. erfasst, da dessen Zufluss bereits nahezu sicher war. Für die darüber hinaus bestehende Eventualforderung wurde keine Forderung angesetzt, da deren Erlösrealisierung zum 30. September 2018 noch nicht so gut wie sicher war. Bis zum 30. September 2018 sind IMMOFINANZ aus den Erstattungsverfahren für Quellensteuer und Grundsteuern bereits TEUR 703 zugeflossen.

Nachstehend wird das am 8. Februar 2018 veräußerte Nettovermögen der zum Einzelhandelsportfolio Moskau zählenden russischen Servicegesellschaft samt einem Tochterunternehmen sowie das Endkonsolidierungsergebnis dargestellt:

Werte in TEUR	Q1-3 2018
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte (ohne Firmenwerte)	3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	56
Liquide Mittel	16
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-79
Sonstige Verbindlichkeiten	-178
Veräußertes Nettovermögen	-182
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	1
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	182
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	2
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	185
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	1
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-16
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	-15

Weiters ist in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Ergebnis aufgebener Geschäftsbereiche auch noch ein Ergebnis aus dem im Rumpfgeschäftsjahr 2016R zur Gänze abgeschlossenen Verkauf des Logistikportfolios enthalten. Die nachträglich erfassten Kosten betreffen vertraglich vereinbarte Kostenersätze im Zusammenhang mit einem anhängigen Steuerverfahren bei den veräußerten Logistikimmobilien. Von den noch offenen Kaufpreisforderungen aus dem im Rumpfgeschäftsjahr 2016R abgeschlossenen Verkauf des Logistikportfolios sind der IMMOFINANZ im 1. Quartal 2018 EUR 5,2 Mio. zugeflossen. Damit sind alle offenen Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf des Logistikportfolios zahlungswirksam vereinnahmt.

Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	2.466	-175.401
Ergebnis Logistikportfolio	-3.237	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-771	-175.401

Das Ergebnis des Einzelhandelsportfolios Moskau und des Logistikportfolios setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Mieterlöse	0	62.084	0	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	13.450	0	0
Sonstige Umsatzerlöse	0	1.328	0	0
Umsatzerlöse	0	76.862	0	0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0	-21.824	0	0
Betriebskostenaufwendungen	0	-13.000	0	0
Ergebnis aus Asset Management	0	42.038	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.593	582	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-145	-3.038	-3.237	0
Operatives Ergebnis	2.448	39.582	-3.237	0
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	6.474	0	0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	-44.239	0	0
Firmenwertabschreibungen	0	-5.197	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	0	-42.962	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	2.448	-3.380	-3.237	0
Finanzierungsaufwand	0	-41.030	0	0
Finanzierungsertrag	0	8	0	0
Wechselkursveränderungen	3	27.757	0	0
Finanzergebnis	3	-13.265	0	0
Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.451	-16.645	-3.237	0
Laufende Ertragsteuern	-16	-3.685	0	0
Latente Ertragsteuern	-154	2.731	0	0
Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.281	-17.599	-3.237	0
Verlust aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	0	-179.983	0	0
Ertragsteuern für den auf die Aufgabe entfallenden Bewertungsverlust	0	22.181	0	0
Ergebnis aus dem Abgang des Geschäftsbereichs (inklusive Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust)	185	0	0	0
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.466	-175.401	-3.237	0
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	2.466	-175.401	-3.237	0

Die Geldflussrechnung der aufgegebenen Geschäftsbereiche stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.110	24.656	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33	-1.589	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-52.060	0	0
Netto-Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-1.143	-28.993	0	0

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt. Das Segmentvermögen umfasst jedoch auch das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen.

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Büro	22.330	23.777	6.277	5.355
Einzelhandel	8.288	11.848	65	351
Sonstige	5.580	4.473	806	1.553
Mieterlöse	36.198	40.098	7.148	7.259
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.495	8.322	2.621	2.142
Sonstige Umsatzerlöse	378	1.392	0	6
Umsatzerlöse	45.071	49.812	9.769	9.407
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.885	-23.480	-4.369	-3.522
Betriebskostenaufwendungen	-8.491	-8.193	-2.740	-2.059
Ergebnis aus Asset Management	22.695	18.139	2.660	3.826
Erlöse aus Immobilienverkäufen	16.886	58.438	134.773	70.128
Buchwertabgänge	-16.886	-58.438	-134.773	-70.128
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	271	-327	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-1.074	-1.762	-428	-648
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-2.830	-5.084	2.293	4.181
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten aus Neubewertung	-3.633	-7.173	1.865	3.533
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.633	-7.173	1.865	3.533
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	2.172	22.929
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	-2.172	-18.603
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-430	-255	-6.262	-43.120
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	515	-276	-1.436	-793
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-3.390	-2.796	31.778	24.113
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-3.305	-3.327	24.080	-15.474
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-3.305	-3.327	24.080	-15.474
Sonstige betriebliche Erträge	393	1.065	124	261
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-488	-2.009	-5.091	-2.778
Operatives Ergebnis	15.662	6.695	23.638	-10.632
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-5.169	-3.140	-1.746	70
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	0	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	-5.169	-3.140	-1.746	70
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	10.493	3.555	21.892	-10.562
	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	806.449	809.060	278.409	114.040
In Bau befindliches Immobilienvermögen	22.559	9.040	232.591	293.550
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	32.730	72.407	10.042	136.437
Immobilienvorräte	0	0	47.210	55.859
Segmentvermögen	861.738	890.507	568.252	599.886
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Segmentinvestitionen	19.482	5.513	71.175	78.591

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Büro	17.562	19.998	7.758	8.651
Einzelhandel	14.334	9.811	7.750	7.630
Sonstige	2.654	2.278	707	779
Mieterlöse	34.550	32.087	16.215	17.060
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.228	15.320	5.273	5.129
Sonstige Umsatzerlöse	1.822	1.444	155	157
Umsatzerlöse	52.600	48.851	21.643	22.346
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-8.016	-10.142	-3.536	-3.738
Betriebskostenaufwendungen	-15.800	-14.236	-5.064	-4.974
Ergebnis aus Asset Management	28.784	24.473	13.043	13.634
Erlöse aus Immobilienverkäufen	4.877	0	0	0
Buchwertabgänge	-4.877	0	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	681	-2.400	7.102	95
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-94	1.056	-804	-566
Währungsberichtigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-1.825	-1.592	-131	-2.038
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten aus Neubewertung	-1.238	-2.936	6.167	-2.509
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-1.238	-2.936	6.167	-2.509
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	4.750	4.764	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-4.754	-5.237	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-224	-146	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-457	-973	-206	-188
Währungsberichtigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	28	1.495	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-657	-97	-206	-188
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-657	-97	-206	-188
Sonstige betriebliche Erträge	1.411	397	51	1.499
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.196	-1.983	-1.201	-1.126
Operatives Ergebnis	26.104	19.854	17.854	11.310
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	762	-11.265	554	6.084
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	-554	-100	-99
Sonstiges Bewertungsergebnis	762	-11.819	454	5.985
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	26.866	8.035	18.308	17.295
	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	717.108	712.869	336.009	391.290
In Bau befindliches Immobilienvermögen	44.607	44.974	4.652	0
Firmenwerte	32	32	7.056	7.396
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	8.682	13.742	0	0
Immobilienvorräte	0	3.935	0	0
Segmentvermögen	770.429	775.552	347.717	398.686
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Segmentinvestitionen	3.230	22.862	5.696	4.491

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Büro	2.091	1.503	10.023	10.707
Einzelhandel	13.166	11.072	11.217	10.110
Sonstige	318	244	1.538	836
Mieterlöse	15.575	12.819	22.778	21.653
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.616	6.437	8.710	8.341
Sonstige Umsatzerlöse	333	154	135	181
Umsatzerlöse	23.524	19.410	31.623	30.175
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-3.874	-2.750	-2.992	-5.770
Betriebskostenaufwendungen	-6.096	-5.160	-8.578	-8.114
Ergebnis aus Asset Management	13.554	11.500	20.053	16.291
Erlöse aus Immobilienverkäufen	0	0	859	6.112
Buchwertabgänge	0	0	-859	-6.112
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-50	-10	-121	-33
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	-10	714	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten aus Neubewertung	-48	-20	593	-33
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-48	-20	593	-33
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	0	0	0	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	0	0	0	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	0	0	0	0
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-59	-79	-16	-82
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	-1.022	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	-59	-1.101	-16	-82
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-59	-1.101	-16	-82
Sonstige betriebliche Erträge	59	106	18	16
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.027	-968	-1.249	-1.043
Operatives Ergebnis	12.479	9.517	19.399	15.149
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	6.547	4.009	5.290	9.106
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	0	0
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	-25	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	6.547	3.984	5.290	9.106
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	19.026	13.501	24.689	24.255
	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	304.744	291.300	515.290	513.025
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	2.645	0
Firmenwerte	184	184	2.708	2.708
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	304.928	291.484	520.643	515.733
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Segmentinvestitionen	6.872	65.099	180	19.793

Werte in TEUR	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer	
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Büro	11.776	14.529	928	907
Einzelhandel	19.953	19.530	6.565	4.881
Sonstige	3.704	2.967	277	269
Mieterlöse	35.433	37.026	7.770	6.057
Weiterverrechnete Betriebskosten	15.927	15.689	2.160	1.482
Sonstige Umsatzerlöse	1.348	1.407	58	197
Umsatzerlöse	52.708	54.122	9.988	7.736
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-9.933	-9.437	-1.301	-1.315
Betriebskostenaufwendungen	-15.608	-14.959	-2.109	-1.426
Ergebnis aus Asset Management	27.167	29.726	6.578	4.995
Erlöse aus Immobilienverkäufen	17.497	906	0	0
Buchwertabgänge	-17.497	-906	0	0
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	-1	0	25.004	10.295
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-224	-159	-268	1.581
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	196	-148	-2.316	-4.863
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten aus Neubewertung	-29	-307	22.420	7.013
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	0	0	2.021	5.115
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-29	-307	24.441	12.128
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	600	418	44	0
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-600	-246	-70	0
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	214	-169	-5	-19
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-348	260	-15	-150
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	695	-5.810	3.429	71
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	561	-5.547	3.383	-98
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	0	0	-33	-232
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	561	-5.547	3.350	-330
Sonstige betriebliche Erträge	1.794	305	37	190
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.829	-3.835	-1.572	-1.665
Operatives Ergebnis	25.664	20.342	32.834	15.318
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-5.745	-3.600	-12.731	155
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	0	12.763	-1.522
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	0	-8	0	-47
Sonstiges Bewertungsergebnis	-5.745	-3.608	32	-1.414
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	19.919	16.734	32.866	13.904
	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	746.390	772.899	164.154	125.036
In Bau befindliches Immobilienvermögen	49.718	48.620	2.198	7.880
Firmenwerte	13.529	13.529	998	999
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	4.662	1.890	3.385	38.859
Immobilienvorräte	869	1.242	0	185
Segmentvermögen	815.168	838.180	170.735	172.959
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Segmentinvestitionen	637	7.227	10.525	11.634

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzern- abschluss		IMMOFINANZ	
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Büro	78.745	85.427	0	0	78.745	85.427
Einzelhandel	81.338	75.233	0	0	81.338	75.233
Sonstige	15.584	13.399	0	0	15.584	13.399
Mieterlöse	175.667	174.059	0	0	175.667	174.059
Weiterverrechnete Betriebskosten	67.030	62.862	0	0	67.030	62.862
Sonstige Umsatzerlöse	4.229	4.938	0	0	4.229	4.938
Umsatzerlöse	246.926	241.859	0	0	246.926	241.859
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-47.906	-60.154	0	0	-47.906	-60.154
Betriebskostenaufwendungen	-64.486	-59.121	0	0	-64.486	-59.121
Ergebnis aus Asset Management	134.534	122.584	0	0	134.534	122.584
Erlöse aus Immobilienverkäufen	174.892	135.584	0	0	174.892	135.584
Buchwertabgänge	-174.892	-135.584	0	0	-174.892	-135.584
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	33.059	7.663	0	0	33.059	7.663
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-3.063	-541	0	0	-3.063	-541
Währungsbereinigte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	-3.899	-9.554	0	0	-3.899	-9.554
Ergebnis aus Immobilienverkäufen vor Währungseffekten aus Neubewertung	26.097	-2.432	0	0	26.097	-2.432
Währungsbedingte Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen	2.021	5.115	0	0	2.021	5.115
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	28.118	2.683	0	0	28.118	2.683
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	7.566	28.111	0	0	7.566	28.111
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-7.596	-24.086	0	0	-7.596	-24.086
Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-6.707	-43.709	0	0	-6.707	-43.709
Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.022	-2.281	0	0	-2.022	-2.281
Währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	32.540	16.051	0	0	32.540	16.051
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung vor Währungseffekten	23.781	-25.914	0	0	23.781	-25.914
Währungsbedingte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-33	-232	0	0	-33	-232
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	23.748	-26.146	0	0	23.748	-26.146
Sonstige betriebliche Erträge	3.887	3.839	419	3.151	4.306	6.990
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.653	-15.407	-24.365	-24.512	-41.018	-39.919
Operatives Ergebnis	173.634	87.553	-23.946	-21.361	149.688	66.192
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-12.238	1.419	0	0	-12.238	1.419
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	12.763	-1.522	0	0	12.763	-1.522
Firmenwertabschreibungen und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	-100	-733	0	0	-100	-733
Sonstiges Bewertungsergebnis	425	-836	0	0	425	-836
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	174.059	86.717	-23.946	-21.361	150.113	65.356
	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	3.868.553	3.729.519	0	0	3.868.553	3.729.519
In Bau befindliches Immobilienvermögen	358.970	404.064	0	0	358.970	404.064
Firmenwerte	24.507	24.848	0	0	24.507	24.848
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	59.501	263.335	0	0	59.501	263.335
Immobilienvorräte	48.079	61.221	0	0	48.079	61.221
Segmentvermögen	4.359.610	4.482.987	0	0	4.359.610	4.482.987
	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Segmentinvestitionen	117.797	215.210	0	1.537	117.797	216.747

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich in Q1-3 2018 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-3 2018
Anfangsbestand	3.729.519
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.2)	-57.977
Währungsänderungen	-12.712
Zugänge	17.907
Abgänge	-18.356
Neubewertung	493
Umbuchungen	180.181
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	33.750
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-4.252
Endbestand	3.868.553

Die Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten betrifft zwei türkische Grundstücksreserven. Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft drei rumänische und eine polnische Immobilie der Assetklasse Sonstiges.

4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich in Q1-3 2018 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-3 2018
Anfangsbestand	404.064
Währungsänderungen	33
Zugänge	99.890
Neubewertung	32.507
Umbuchungen	-177.524
Endbestand	358.970

Die Zugänge betreffen insbesondere die deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT*, eine österreichische Projektentwicklung am Wienerberg sowie Zugänge von *STOP SHOP*-Objekten in Tschechien, Polen und Serbien.

Von dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen wurden in Q1-3 2018 nach erfolgter Fertigstellung der *trivago Campus*, das *Parkhaus Aachen* sowie zwei serbische *STOP SHOP*-Objekte und ein Teilbereich eines polnischen *VIVO! Shopping Centers* in das Immobilienvermögen umgegliedert. Vom Immobilienvermögen wurden drei *STOP SHOPS* in das in Bau befindliche Immobilienvermögen umgegliedert.

4.3 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

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

Werte in TEUR	CA Immo Gruppe	S IMMO	NP Investments a.s.	Sonstige	Summe
Anteil der IMMOFINANZ	26,00%	29,14%	50,00%		
Anfangsbestand	682.007	0	0	3.977	685.984
Zugänge	0	390.239	0	0	390.239
Abgänge	-688.375	0	0	-7	-688.382
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	24.033	0	5.864	1.595	31.492
Sonstiges Ergebnis aus Differenzen aus der Währungsumrechnung	-1.063	0	0	-113	-1.176
Sonstiges Ergebnis aus erfolgsneutralen zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten (FVOCI)	-1.478	0	0	0	-1.478
Erfolgsneutrale Anpassung zum 1.1.2018 gemäß IFRS 9 und IFRS 15	5.397	0	0	0	5.397
Sonstiges Ergebnis aus der Neubewertung von leistungsorientierten Plänen	31	0	0	0	31
Ergebnisverrechnung mit weiteren Posten der Nettoinvestition	0	0	-2.475	656	-1.819
Dividende	-20.552	0	0	-3.520	-24.072
Wertminderung	0	-25.129	0	0	-25.129
Endbestand	0	365.110	3.389	2.588	371.087

Die Gewinn-und-Verlust-Position Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen setzt sich zusammen aus EUR 66,2 Mio. Ergebnis aus dem Verkauf von CA Immo, EUR -25,1 Mio. Wertminderung aus S IMMO AG und EUR 31,5 Mio. Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

Infolge des am 2. Juli 2018 vom Aufsichtsrat der IMMOFINANZ genehmigten Paketverkaufs sämtlicher Anteile an der CA Immo (25.690.163 Stück Inhaberaktien sowie 4 vinkulierte Namensaktien) wurde die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der CA Immo zum 30. Juni 2018 mit EUR 688,4 Mio. vom langfristigen Vermögen in die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert. Das Closing erfolgte am 27. September 2018. Der Verkaufspreis abzüglich Transaktionskosten i.H.v. EUR 2,5 Mio. betrug EUR 755,4 Mio. Im Closing-Zeitpunkt wurde unter Berücksichtigung der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung i.H.v. EUR 0,8 Mio. ein Buchgewinn von insgesamt EUR 66,2 Mio. erzielt, der im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen enthalten ist.

Am 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ 19.499.437 Stück Inhaberaktien an der S IMMO AG (kurz: S IMMO) erworben und hält an ihr infolgedessen einen Kapitalanteil von rund 29,14%, welcher derzeit aufgrund der aktuellen Satzungsbestimmungen der Emittentin 15% der Stimmrechte entspricht. Das Closing erfolgte am 21. September 2018. Infolge des zeitnah zum Abschlussstichtag erfolgten Closings wurde vereinfachend als erstmaliger Einbezugsstichtag der 30. September 2018 gewählt. Daher war zum 30. September 2018 auch kein anteiliges Periodenergebnis zu erfassen. Die Kaufpreisallokation ist als vorläufig zu betrachten. Dieses Aktienpaket vermittelt der IMMOFINANZ einen maßgeblichen Einfluss über die S IMMO. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt daher nach der Equity-Methode.

Der Kaufpreis betrug EUR 390 Mio. (EUR 20,00 je Aktie). Die aktivierungsfähigen Transaktionskosten betrugen EUR 0,3 Mio. Die Aktien der S IMMO notieren am Prime Market der Wiener Börse. Der Börsenkurs zum 30. September 2018 betrug EUR 17,2 und lag damit unter den Anschaffungskosten je Aktie. Dies stellt einen objektiven Hinweis auf eine Wertminderung dar. Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wurde der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

In Ermangelung von beizulegenden Zeitwerten der Stufe 1 für die Bilanzierungseinheit (unit of account) eines Aktienpakets, welches einen vergleichbaren Kapitalanteil repräsentiert, war eine Ermessensentscheidung hinsichtlich des Bewertungsverfahrens zu treffen. Die IFRS enthalten für derartige Bewertungsobjekte keine expliziten Regeln zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts gemäß IFRS 13. Das

Management der IMMOFINANZ hat sich entschieden, die Bewertung möglichst „marktnahe“ durchzuführen. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum 30. September 2018 gebildete Börsenkurs zuzüglich eines Paketzuschlags. Die Berücksichtigung von Zuschlägen gemäß IFRS 13 ist dann zulässig, wenn sie die ökonomischen Charakteristika des Bewertungsobjekts reflektieren, hypothetische Erwerber diese Zuschläge bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen würden und die Berücksichtigung von Zuschlägen der Bilanzierungseinheit – dies ist hier die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der S IMMO – nicht widerspricht. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (unter Berücksichtigung der bestehenden Stimmrechtsbeschränkung) ein entsprechender Zuschlag für die Größe des Kapitalanteils i.H.v. insgesamt 10,8% (EUR 1,86 je Aktie bzw. EUR 36,2 Mio.) auf den Börsenkurs berücksichtigt. Der Zuschlag wurde aus Vergleichstransaktionen (Anteilsanverkäufe an europäischen Unternehmen in den Jahren 2009 bis 2018) auf der Basis von Kapitalmarktdaten ermittelt. Da der beizulegende Zeitwert letzten Endes aus beobachtbaren und nicht beobachtbaren Daten abgeleitet wird, ist dieser gemäß IFRS 13 in die Stufe 3 einzuordnen.

Der so ermittelte erzielbare Betrag – er entspricht dem beizulegenden Zeitwert i.H.v. EUR 371,6 Mio. (EUR 19,1 je Aktie) abzüglich 1,75%iger Veräußerungskosten – beträgt zum 30. September 2018 EUR 365,1 Mio. Der Buchkurs der Beteiligung an der S IMMO zum 30. September 2018 beträgt folglich EUR 18,7 je Aktie. Im Periodenergebnis der S IMMO wurde eine Wertminderung i.H.v. EUR 25,1 Mio. erfasst.

4.4 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Werte in TEUR	30.9.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017
Mietforderungen	21.557	21.551	6	0	18.515
Übrige	32.854	32.331	523	0	37.166
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.411	53.882	529	0	55.681
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	4.399	4.123	0	276	3.371
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	37.850	775	37.026	49	30.184
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	42.249	4.898	37.026	325	33.555
Liquide Mittel gesperrt	96.535	66.637	29.898	0	154.806
Finanzierungen	11.768	433	1.069	10.266	12.650
Hausverwaltung	3.633	3.577	19	37	1.651
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	1	1	0	0	10.043
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	16.243	3.079	13.164	0	39.924
Übrige	19.059	12.381	6.445	233	17.798
Summe sonstige finanzielle Forderungen	147.239	86.108	50.595	10.536	236.872
Finanzamt	37.604	37.604	0	0	39.029
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	5.391	5.391	0	0	0
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	42.995	42.995	0	0	39.029
Summe	286.894	187.883	88.150	10.861	365.137

Die sonstigen vertraglichen Vermögenswerte i.H.v. EUR 5,4 Mio. resultieren aus dem seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden IFRS 15. Eine zusammengefasste Darstellung aller Auswirkungen des IFRS 15 findet sich unter 1.1.

4.5 ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Von den zum 31. Dezember 2017 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden in Q1-Q3 2018 drei Einzelhandelsimmobilien, neun Büroimmobilien und eine Immobilie der Assetklasse Sonstige veräußert. Weiters erfolgte am 8. Februar 2018 auch das Closing zum Verkauf der zum

aufgegebenen Geschäftsbereich des Einzelhandelsportfolios Moskau zählenden russischen Servicegesellschaft einschließlich der von ihr gehaltenen Tochtergesellschaft. Damit ist der gesamte Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau abgeschlossen (siehe 2.3).

Für zwei der zum 31. Dezember 2017 zur Veräußerung gehaltenen türkischen Grundstücksreserven wurde vom Management die Veräußerungsabsicht aufgrund eines laufenden Umwidmungsverfahrens aufgegeben, und die Objekte wurden in das Immobilienvermögen (siehe 4.1) umgegliedert. Für weitere drei türkische Grundstücksreserven wird weiterhin an der Veräußerungsabsicht festgehalten. In Q1-3 2018 war für diese Grundstücksreserven eine Neubewertung i.H.v. EUR 0,3 Mio. zu erfassen.

Die im 1. und 2. Quartal 2018 neu in die Kategorie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliederten rumänischen Immobilien der Assetklassen Sonstige und Büro wurden im 2. und 3. Quartal 2018 bereits veräußert. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im 3. Quartal 2018 vier Immobilien der Assetklasse Sonstige in Polen und Rumänien, die im Wege von Asset Deals veräußert werden sollen.

Für weitere zum 31. Dezember 2017 bereits als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten und zum 30. September 2018 noch nicht realisierte Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Veräußerungsabsicht festgehalten.

Zum 30. September 2018 stellen sich die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zusammengefasst wie folgt dar:

Werte in TEUR	Friesen-/ Gerling- Quartier	Sonstige	Buchwert zum 30.9.2018	Buchwert zum 31.12.2017
Immobilienvermögen	0	49.460	49.460	132.623
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3.791	0	3.791	124.462
Immobilienvorräte	6.250	0	6.250	6.250
Sonstige Sachanlagen	0	0	0	27
Immaterielle Vermögenswerte	0	0	0	3
Latente Steuererstattungsansprüche	0	0	0	50
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	274	274	355
Liquide Mittel	0	3	3	1.378
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.041	49.737	59.778	265.148
Reklassifizierbare Rücklagen	0	682	682	677
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	9	9	720
Rückstellungen	920	42	962	1.941
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	920	51	971	2.661

Die gemäß Vorstands- und Aufsichtsratsbeschluss vom 27. Juli 2016 bzw. vom 19. Dezember 2016 als Veräußerungsgruppe eingestuften Immobilien des 2. Bauabschnitts im *Gerling Quartier* sind zum 30. September 2018 noch weiterhin im Bestand. Der Verkauf der ebenfalls als zur Veräußerung gehaltenen, nicht genutzten Büroimmobilie am *Hohenzollernring* in Köln wurde knapp vor dem 30. Juni 2018 geclosed. Das Closing der Immobilien des 1. Bauabschnitts im *Gerling Quartier* erfolgte im 3. Quartal 2018. In Q1-3 2018 waren (währungsbereinigte) Neubewertungen von Bestandsimmobilien und Neubewertungen von Immobilienvorräten i.H.v. insgesamt EUR 2,3 Mio. zu erfassen.

Neben den zur Veräußerungsgruppe zählenden Immobilien der beiden Bauabschnitte des *Gerling Quartiers* wurden mit Wirkung vom 30. Jänner 2017 auch ein in Bau befindliches Hotel und dazugehörige Tiefgaragenplätze in einem Terminverkauf veräußert. Diese beiden Immobilien werden weiterhin als Vorratsvermögen ausgewiesen. Infolge von Baukostenüberschreitungen wurde für diese beiden Vorratsimmobilien in Q1-3 2018 eine Wertminderung i.H.v. EUR -4,4 Mio. in den Aufwendungen aus Immobilienvorräten erfasst.

4.6 EIGENKAPITAL

Infolge der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 und IFRS 9 wurden aus der erfolgsneutralen Bewertungsrücklage (vormals AFS-Rücklage) EUR -1,1 Mio. in das erwirtschaftete Ergebnis umgegliedert sowie EUR 6,3 Mio. erfolgsneutral in das erwirtschaftete Ergebnis eingestellt (siehe 1.1).

Im 1. Quartal 2018 wurden 4.678.921 Stück neue Aktien zur Bedienung von Wandlungen der Wandelanleihe 2011–2018 aus dem bedingten Kapital ausgegeben. Hierdurch erhöhten sich das Grundkapital um EUR 4,7 Mio. und die Kapitalrücklagen um EUR 4,2 Mio.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 wurde die Neueinteilung des Grundkapitals der Gesellschaft durch Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split) im Verhältnis 10 : 1 beschlossen, sodass jeweils 10 bestehende IMMOFINANZ-Stückaktien zu 1 IMMOFINANZ-Stückaktie zusammengelegt wurden. Diese Aktienzusammenlegung wurde mit Firmenbucheintragung vom 23. Juni 2018 wirksam. Durch die Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10 : 1 wurde die Anzahl der Stückaktien von bisher 1.120.852.699 auf 112.085.269 reduziert.

Ebenfalls in der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 wurde eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln (Umwandlung gebundener Kapitalrücklagen in Grundkapital) i.H.v. EUR 750 Mio. und im Anschluss eine Herabsetzung des Grundkapitals i.H.v. EUR 1.758,8 Mio. (zum Zweck der Einstellung in die nicht gebundene Kapitalrücklage und zur Wiederherstellung des anteiligen Betrages am Grundkapital pro Aktie auf EUR 1) beschlossen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 8. März 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 24. ordentlichen Hauptversammlung vom 1. Juni 2017 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien im Volumen von bis zu 15 Millionen Stück durchzuführen. Am 15. Juni 2018 wurde das maximale Volumen von 15 Millionen Stück Aktien erreicht und das Aktienrückkaufprogramm daher beendet. Der Rückkaufswert betrug insgesamt EUR 31,6 Mio.; die gewichteten durchschnittlichen Anschaffungskosten betrugen EUR 2,105 pro Aktie. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten i.H.v. TEUR 19 werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen. Nach der Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10 : 1 per Ende Juni entsprechen die 15 Millionen Stück eigene Aktien nun 1,5 Millionen Stück.

Vorstand und Aufsichtsrat der IMMOFINANZ haben am 2. Juli 2018 beschlossen, auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien (Aktienrückkaufprogramm 2018/19) durchzuführen. Die Ermächtigung lautet auf bis zu 10% des Grundkapitals der Gesellschaft. Das Volumen des Aktienrückkaufprogramms 2018/19 beläuft sich auf bis zu 9,7 Mio. Stück Aktien bzw. 8,66% des derzeitigen Grundkapitals, der Rückkauf wurde am 16. Juli 2018 gestartet. Bis zum 30. September 2018 wurden bereits 1,6 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 35,2 Mio. rückerworben. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten betrugen TEUR 21 und werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 wurde eine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 i.H.v. EUR 0,07 je Aktie beschlossen. Dies entspricht EUR 0,70 nach Aktienzusammenlegung. Am 17. Mai 2018 wurden insgesamt EUR 77,9 Mio. ausgeschüttet.

Das sonstige Ergebnis ist i.H.v. EUR -43,1 Mio. (Q3 2017: EUR -13,9 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i.H.v. EUR -4,9 Mio. (Q3 2017: EUR -2,7 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen.

4.7 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Zum 30. September 2018 sind Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 297,2 Mio. (31.12.2017: EUR 330,0 Mio.) aushaftend. Die Grundschild der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	30.9.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017
Wandelanleihe 2011–2018	0	0	0	0	33.151
Wandelanleihe 2017–2024	281.967	5.944	276.023	0	280.066
Summe	281.967	5.944	276.023	0	313.217

Wandelanleihe 2011–2018

Im ersten Quartal 2018 wurde von Wandelschuldverschreibungsinhabern der Wandelanleihe 2011–2018 ein Nominale i.H.v. EUR 15,5 Mio. gewandelt. Für das gewandelte Nominale wurden 4.678.921 Stück IMMOFINANZ-Aktien (siehe 4.6) aus dem bedingten Kapital ausgegeben sowie 252.938 Stück BUWOG-Aktien. Am 8. März 2018 wurde die Wandelanleihe mit dem zu diesem Zeitpunkt aushaftenden Nominale (EUR 17,3 Mio.) planmäßig getilgt.

Das bisher in den sonstigen Verbindlichkeiten (siehe 4.9) erfasste freistehende Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018 wurde zum 8. März 2018 mit einem Wert von EUR 1,3 Mio. ins Finanzergebnis (siehe 5.8) ausgebucht.

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ eine mit 2,0% verzinste Wandelanleihe mit einem Nominale i.H.v. EUR 297,2 Mio. und einer Laufzeit bis zum 24. Jänner 2024 im Wege eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens mit institutionellen Investoren begeben. Der Kupon reduziert sich um 50 Basispunkte, wenn die IMMOFINANZ ein Investment-Grade-Rating von S&P, Moody´s oder Fitch er- und behält. Weiters ist die Wandelanleihe 2017–2024 mit einer (nicht trennungspflichtigen) Put-Option zum Nominale zuzüglich aufgelaufener Zinsen zum 24. Jänner 2022 ausgestattet, welche derzeit auch ihre Fristigkeit bestimmt.

Aufgrund der in der Hauptversammlung am 11. Mai 2018 beschlossenen Bardividende für das Geschäftsjahr 2017 i.H.v. EUR 0,07 pro Aktie (siehe 4.6) wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017–2024 auf EUR 2,22 je Aktie angepasst. Eine weitere Anpassung des Wandlungspreises erfolgte mit dem am 23. Juni 2018 wirksam gewordenen Reverse Stock Split (siehe 4.6), wodurch der Wandlungspreis der Wandelanleihe zum 30. September 2018 EUR 22,2 pro Aktie beträgt. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

4.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Finanzverbindlichkeiten zum 30. September 2018:

Werte in TEUR	30.9.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.091.993	293.428	1.532.424	266.141	2.305.028
Davon besichert	2.091.709	293.144	1.532.424	266.141	2.304.691
Davon nicht besichert	284	284	0	0	337
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	348	348	0	0	1.390
Summe	2.092.341	293.776	1.532.424	266.141	2.306.418

4.9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	30.9.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.457	92.340	2.093	24	114.591
Derivative Finanzinstrumente	7.065	709	6.075	281	10.929
Hausverwaltung	7.215	7.215	0	0	2.913
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	3.954	0	262	3.692	6.777
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	83	83	0	0	319
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	334	6	21	307	386
Kautionen und erhaltene Garantien	24.486	5.306	13.414	5.766	25.586
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	1.910	1.842	68	0	24.691
Ausbau und Sanierung	398	378	20	0	4.552
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	49	2	47	0	373
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	0	0	0	0	2.846
Übrige	6.800	5.738	1.057	5	9.969
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	52.294	21.279	20.964	10.051	89.341
Finanzamt	7.943	7.943	0	0	14.695
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	20.525	19.631	894	0	24.006
Übrige	17	13	4	0	23
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	28.485	27.587	898	0	38.724
Summe	175.236	141.206	23.955	10.075	242.656

Die zum 30. September 2018 ausgewiesenen erhaltenen Anzahlungen werden infolge des seit 1. Jänner 2018 anzuwendenden IFRS 15 um EUR 15,4 Mio. niedriger ausgewiesen, als dies ohne die erstmalige Anwendung von IFRS 15 erfolgen würde. Eine zusammengefasste Darstellung aller Auswirkungen des IFRS 15 ist unter 1.1 zu finden.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Büro	78.745	85.427
Einzelhandel	81.338	75.233
Sonstige	15.584	13.399
Summe	175.667	174.059

5.2 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Leerstand	-6.621	-8.941
Provisionsaufwendungen	-1.354	-868
Instandhaltungsaufwendungen	-16.346	-16.019
Hauseigentümbetriebskosten	-8.789	-8.307
Immobilienmarketing	-3.653	-3.451
Personalaufwand aus Asset Management	-3.826	-3.402
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-3.345	-3.152
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-1.586	-2.074
Ausbaukosten	-1.170	-8.197
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-116	-672
Sonstiger Aufwand	-1.100	-5.071
Summe	-47.906	-60.154

5.3 ERLÖSE AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen im Wege von Asset Deals wurden in Q1-3 2018 im Wesentlichen in den Segmenten Deutschland, Österreich, Rumänien und Polen erzielt. Von den Erlösen entfallen EUR 134,8 Mio. auf deutsche Büroimmobilien (Q1-3 2017: EUR 70,1 Mio.), sowie EUR 14,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR 28,1 Mio.) auf österreichische Büroimmobilien und EUR 2,2 Mio. (Q1-3 2017: EUR 27,3 Mio.) auf österreichische Einzelhandelsimmobilien. Darüber hinaus wurden in Q1-3 2018 rumänische Bestandsimmobilien der Assetklasse Sonstige i.H.v. EUR 9,0 Mio. (Q1-3 2017: EUR 0,9 Mio.) und rumänische Büroimmobilien i.H.v. EUR 8,3 Mio. (Q1-3 2017: EUR 0,0 Mio.) sowie eine polnische Bestandsimmobilie i.H.v. EUR 3,3 Mio. der Assetklasse Sonstige und eine polnische Einzelhandelsimmobilie i.H.v. EUR 1,6 Mio. veräußert. Im Vorjahr wurde in Q1-3 2017 im Segment Österreich auch der Verkauf von Immobilien der Assetklasse Sonstige mit einem Veräußerungserlös i.H.v. EUR 3,0 Mio. geclosed.

5.4 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	7.566	28.111
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-7.596	-24.086
Marketing für Immobilienvorräte	0	-2
Maklergebühren Immobilienvorräte	0	-283
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-73	-3.002
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	284	762
Wertminderung von Immobilienvorräten	-6.710	-38.518
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	589	-3.308
Hauseigentümbetriebskosten Immobilienvorräte	-267	642
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-530	0
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-6.707	-43.709
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-2.022	-2.281
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	32.507	15.819
Summe	23.748	-26.146

Infolge des seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden IFRS 15 werden die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten um EUR 8,9 Mio. niedriger ausgewiesen, als dies ohne die Anwendung von IFRS 15 erfolgt wäre. Da die betroffenen Wohnungsentwicklungsprojekte zum 31. Dezember 2017 bereits zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten bewertet wurden, werden die Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte ebenfalls infolge der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 um EUR 8,9 Mio. niedriger ausgewiesen. Eine zusammengefasste Darstellung der aus IFRS 15 resultierenden Effekte wird in 1.1 gezeigt.

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Weiterverrechnungen	47	602
Versicherungsvergütungen	196	171
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.375	2.106
Rückvergütung für Pönalen	166	77
Übrige	1.522	4.034
Summe	4.306	6.990

5.6 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Verwaltungsaufwendungen	-143	-560
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-6.606	-9.310
Pönalen	-2.197	-31
Steuern und Gebühren	-3.606	-2.540
Werbung	-1.496	-1.560
Weiterverrechnungen	-72	-226
Miet- und Leasingaufwendungen	-423	-432
EDV- und Kommunikationsaufwand	-2.731	-2.566
Gutachten	-479	-556
Personalaufwand	-19.604	-17.981
Sonstige Abschreibungen	-534	-627
Übrige	-3.127	-3.530
Summe	-41.018	-39.919

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist im Wesentlichen auf eine im ersten Quartal 2018 vom Personalausschuss des Aufsichtsrats beschlossene einmalige Sonderprämie für den Vorstand i.H.v. EUR 4,0 Mio. zurückzuführen.

Die Erhöhung der Steuern und Gebühren ist im Wesentlichen auf Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Kommanditanteilen zurückzuführen.

5.7 WÄHRUNGSBEDINGTE UND WÄHRUNGSBEREINIGTE NEUBEWERTUNG VON IMMOBILIENVERMÖGEN

Die währungsberichtigten und währungsbedingten Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen). Die regionale Verteilung der Neubewertungsgewinne/-verluste ist in der Segmentberichterstattung ersichtlich.

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			Q1-3 2018 Neubewertung
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Summe
Immobilienvermögen	27.358	-39.596	-12.238	9.794	2.969	12.763	525
In Bau befindliches Immobilienvermögen	36.822	-4.282	32.540	-26	-7	-33	32.507
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	5.015	-8.914	-3.899	2.072	-51	2.021	-1.878
Summe	69.195	-52.792	16.403	11.840	2.911	14.751	31.154

Werte in TEUR	Währungsberichtigte Neubewertung			Währungsbedingte Neubewertung			Q1-3 2017 Neubewertung
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe	Summe
Immobilienvermögen	37.786	-36.367	1.419	-215	-1.307	-1.522	-103
In Bau befindliches Immobilienvermögen	27.109	-11.058	16.051	0	-232	-232	15.819
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	10.262	-19.816	-9.554	4.995	120	5.115	-4.439
Summe	75.157	-67.241	7.916	4.780	-1.419	3.361	11.277

5.8 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Für finanzielle Verbindlichkeiten FLAC	-44.315	-66.380
Für derivative Finanzinstrumente	-7.021	-8.599
Summe Finanzierungsaufwand	-51.336	-74.979
Für finanzielle Forderungen AC	6.593	3.488
Für derivative Finanzinstrumente	141	487
Summe Finanzierungsertrag	6.734	3.975
Wechselkursveränderungen	73	-5.359
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	54	-11.693
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten	2.597	2.575
Ausschüttungen	498	1.318
Forderungsabschreibungen	1.142	-2.312
Sonstiges Finanzergebnis	4.291	-10.112
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 4.3)	72.566	175.093
Summe	32.328	88.618

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets measured at amortised cost)

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

Das Ergebnis aus zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten enthält im Wesentlichen die Bewertung derivativer Finanzinstrumente, wobei EUR 0,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -19,2 Mio.) aus dem aus- gebuchten freistehenden Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018 und EUR 1,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR 8,9 Mio.) aus sonstigen Derivaten resultieren. In Q1-3 2017 sind in der Position Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten die Aufwendungen für die incentivierte Wand- lung der Wandelanleihe 2011–2018 i.H.v. EUR -12,6 Mio. enthalten.

Bezüglich der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen siehe 4.3.

6. Sonstige Angaben zu Finanzinstrumenten

6.1 KLASSEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede vom Unternehmen definierte Klasse dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

	Buchwert finanzielle Vermögens- werte	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
Werte in TEUR	30.9.2018	30.9.2018	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.411	0	54.411	55.681	54.411	55.681
Finanzierungsforderungen	54.017	0	54.017	46.205	54.017	46.205
Kredite und sonstige Forderungen	135.471	42.995	178.466	263.251	178.466	263.251
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	243.899	42.995	286.894	365.137	286.894	365.137
Immobilienfondsanteile	3.055	0	3.055	4.934	3.055	4.934
Derivate	2.067	0	2.067	2.206	2.067	2.206
Übrige andere Finanzinstrumente	6.406	0	6.406	24.875	6.406	24.875
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.528	0	11.528	32.015	11.528	32.015
Liquide Mittel	685.410	0	685.410	477.889	685.410	477.889
Summe Aktiva	940.837	42.995	983.832	875.041	983.832	875.041

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte (non-financial assets)

In den nicht finanziellen Vermögenswerten sind auch die seit dem 1. Jänner 2018 nach IFRS 15 ausgewiesenen sonstigen vertraglichen Vermögenswerte i.H.v. EUR 5,3 Mio. enthalten. Für eine zusammengefasste Darstellung aller Auswirkungen des IFRS 15 siehe 1.1.

	Buchwert finanzielle Verbindlich- keiten	Buchwert Non-FI	Buchwert gesamt	Buchwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt	Beizulegender Zeitwert gesamt
Werte in TEUR	30.9.2018	30.9.2018	30.9.2018	31.12.2017	30.9.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	281.967	0	281.967	313.217	290.430	320.450
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.091.993	0	2.091.993	2.305.028	2.058.635	2.292.264
Übrige Finanzverbindlichkeiten	348	0	348	1.390	348	1.390
Finanzverbindlichkeiten	2.092.341	0	2.092.341	2.306.418	2.058.983	2.293.654
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.457	0	94.457	114.591	94.457	114.591
Derivate	7.065	0	7.065	10.929	7.065	10.929
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	45.229	28.485	73.714	117.136	73.714	117.136
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	146.751	28.485	175.236	242.656	175.236	242.656
Summe Passiva	2.521.059	28.485	2.549.544	2.862.291	2.524.648	2.856.760

Non-FI: nicht finanzielle Verbindlichkeiten (non-financial liabilities)

6.2 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Bemessungshierarchie der beizulegenden Zeitwerte gemäß IFRS 13 umfasst die folgenden Stufen:

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

Die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente sind den folgenden Hierarchiestufen zugeordnet:

				30.9.2018
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	3.055	3.055
Derivate	-	-	2.067	2.067
Übrige andere Finanzinstrumente	6.406	-	-	6.406
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	7.065	7.065

				31.12.2017
Werte in TEUR	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	206	206
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Fair-Value-Option				
Immobilienfondsanteile	-	-	4.728	4.728
Übrige andere Finanzinstrumente	19.820	-	-	19.820
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	2.206	2.206
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Zu Handelszwecken gehalten				
Derivate	-	-	10.929	10.929

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

	Immobilien- fondsanteile	Derivate	Summe
Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2018	Q1-3 2018
Anfangsbestand	4.934	-8.723	-3.789
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	135	2.226	2.361
Abgänge	-2.014	1.499	-515
Endbestand	3.055	-4.998	-1.943

Von den in der Tabelle dargestellten, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Ergebnissen i.H.v. EUR 2,4 Mio. sind EUR 0,6 Mio. solchen Finanzinstrumenten zuzurechnen, die zum 30. September 2018 gehalten wurden. Der Ausweis erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Bewertungsverfahren und Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 9,10%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,50% bis 3,50%

Für weitere Details zu den Bewertungsverfahren und Inputfaktoren siehe Punkt 7. im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017.

Die folgende Tabelle zeigt für jede Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten die ursprüngliche Bewertungskategorie gemäß IAS 39 und die Bewertungskategorie gemäß IFRS 9 sowie die Buchwerte zum Zeitpunkt der Umstellung gemäß IAS 39 und IFRS 9:

Aktiva

Werte in TEUR	Ursprüngliche Bewertungs- kategorie gemäß IAS 39	Bewertungs- kategorie gemäß IFRS 9	Buchwert gemäß IAS 39 1.1.2018	Buchwert gemäß IFRS 9 1.1.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	L&R/AC	AC	55.681	55.681
Finanzierungsforderungen	L&R/AC	AC	46.205	46.205
Kredite und sonstige Forderungen	L&R/AC	AC	224.222	224.222
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen			326.108	326.108
Immobilienfondsanteile	AFS	FVPL	206	206
Immobilienfondsanteile	Fair-Value- Option	FVPL	4.728	4.728
Derivate	HFT	FVPL	2.206	2.206
Übrige andere Finanzinstrumente	AC	FVPL	5.055	6.335
Übrige andere Finanzinstrumente	FVPL	FVPL	19.820	19.820
Sonstige finanzielle Vermögenswerte			32.015	33.295
Liquide Mittel	AC	AC	477.889	477.770
Summe Aktiva			836.012	837.173

Passiva

Werte in TEUR				
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	FLAC	FLAC	313.217	313.217
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FLAC	FLAC	2.305.028	2.305.028
Übrige Finanzverbindlichkeiten	FLAC	FLAC	1.390	1.390
Finanzverbindlichkeiten			2.306.418	2.306.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	FLAC	114.591	114.591
Derivate	HFT	FLPL	10.929	10.929
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	FLAC	FLAC	78.412	78.412
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten			203.932	203.932
Summe Passiva			2.823.567	2.823.567

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten (loans and receivables)

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (financial assets measured at amortised cost)

AFS: zur Veräußerung verfügbar (available for sale)

FVPL: verpflichtend ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte (financial assets mandatorily at fair value through profit or loss)

Fair-Value-Option: designiert als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte (financial assets designated at fair value through profit or loss)

HFT: zu Handelszwecken gehalten (held for trading)

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

FLPL: ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (financial liabilities at fair value through profit or loss)

7. Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Geschäftsfälle mit nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen führten in Q1-3 2018 im Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zu folgenden Salden:

Werte in TEUR	30.9.2018	31.12.2017
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	37.851	30.185
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-7.082	-10.838
Verbindlichkeiten	333	386
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	4.400	3.372
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-7.041	-6.621
Verbindlichkeiten	84	320
Werte in TEUR	Q1-3 2018	Q1-3 2017
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	163	593
Zinserträge	4.012	1.588
Forderungswertberichtigungen	3.756	3.571
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	2.236	528
Ertragsteuern	-23	-250
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	541	627
Sonstige Aufwendungen	-2.389	-3.402
Zinserträge	533	286
Forderungswertberichtigungen	-420	-970
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-420	-404
Ertragsteuern	1	-23

In Q1-3 2018 gab es keine angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

8. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 14. November 2018 hat IMMOFINANZ den Erwerb von insgesamt acht Fachmarktzentren in Slowenien, Serbien und Kroatien bekannt gegeben. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt rund EUR 90,5 Mio. Die zugekauften Retail Parks sind vollvermietet und erwirtschaften jährlich Mieterlöse von rund EUR 7,2 Mio.; das entspricht einer Bruttorendite von 8,0%. Da mit den Retail Parks kein Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 erworben wurde, liegt kein Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 vor. Das Closing für den Erwerb des Großteils der Standorte wird bis Ende 2018 erwartet.

Das Immobilienpaket in Slowenien umfasst drei Fachmarktzentren in den Städten Maribor, Krsko und Ptuj mit einer vermietbaren Fläche von rund 22.000 m². Die zwei erworbenen Fachmarktzentren in Kroatien mit einer Mietfläche von insgesamt rund 13.500 m² befinden sich in Osijek und Valpovo. Bei den Ankäufen in Serbien handelt es sich um Retail Parks mit einer vermietbaren Fläche von rund 32.500 m² in den Städten Subotica, Borca und Smederevo. Die angekauften Objekte verfügen über einen attraktiven Mietermix.

Am 21. November 2018 fand das Signing des Verkaufs einer Hotelimmobilie am Wienerberg zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 29 Mio. statt, welcher dem Buchwert des Objekts zum 30.9.2018 entspricht. Für den Verkauf sind Transaktionskosten i.H.v. EUR 0,36 Mio. angefallen. Der Verkauf erfolgt in Form eines Asset Deals. Das Closing wird bis zum Ende des Geschäftsjahres 2018 erwartet.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den Regelungen für Zwischenberichte in den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ zum 30. September 2018 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns im Sinne der börsenrechtlichen Anforderungen vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten neun Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss sowie bezüglich der wesentlichen Risiken und Unsicherheiten in den restlichen drei Monaten des Geschäftsjahres und der offenzulegenden Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 27. November 2018

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

EINLEITUNG

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss samt Konzernzwischenlagebericht der IMMOFINANZ AG, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis 30. September 2018 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst (i) die Konzernbilanz zum 30. September 2018, (ii) die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung, jeweils für den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis 30. September 2018 und die Vergleichsinformationen für den Zeitraum 1. Jänner 2017 bis 30. September 2017, sowie (iii) erläuternde Anhangangaben.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den für eine Zwischenberichterstattung anwendbaren International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union angenommen worden sind, sowie für den Konzernzwischenlagebericht verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss samt Konzernzwischenlagebericht abzugeben.

UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Wir haben die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsüblichen Grundsätze und des International Standard on Review Engagements (ISRE 2410) „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“ durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Bei der prüferischen Durchsicht des Konzernzwischenlageberichtes haben wir diese Grundsätze sinngemäß angewendet.

Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine nach österreichischen Grundsätzen durchgeführte Abschlussprüfung, die die Anwendung der International Standards on Auditing erfordert, und ermöglicht uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass (i) der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss der IMMOFINANZ AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den für eine Zwischenberichterstattung anwendbaren International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union angenommen worden sind, aufgestellt worden ist oder (ii) der Konzernzwischenabschluss wesentlich falsche Angaben oder wesentliche Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss enthält.

Wien, am 27. November 2018

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des verkürzten Konzernzwischenabschlusses mit unserem Bericht über die prüferische Durchsicht darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bericht über die prüferische Durchsicht bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen verkürzten Konzernzwischenabschluss samt Konzernzwischenlagebericht. Für abweichende Fassungen ist § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

FINANZKALENDER 2019

10. April 2019	Veröffentlichung Jahresergebnis 2018 (nach Börsenschluss)
11. April 2019	Geschäftsbericht 2018
12. Mai 2019	Nachweisstichtag zur Teilnahme an der 26. ordentlichen Hauptversammlung
22. Mai 2019	26. ordentliche Hauptversammlung
24. Mai 2019	Erwarteter Ex-Dividenden-Tag
27. Mai 2019	Erwarteter Nachweisstichtag Dividenden (Record Date)
28. Mai 2019	Erwarteter Dividenden-Zahltag
28. Mai 2019	Veröffentlichung des Ergebnisses zum 1. Quartal 2019 (nach Börsenschluss)
29. Mai 2019	Finanzbericht zum 1. Quartal 2019
28. August 2019	Veröffentlichung des Ergebnisses zum 1. Halbjahr 2019 (nach Börsenschluss)
29. August 2019	Finanzbericht zum 1. Halbjahr 2019
27. November 2019	Veröffentlichung des Ergebnisses für die ersten drei Quartale 2019 (nach Börsenschluss)
28. November 2019	Finanzbericht für die ersten drei Quartale 2019

IMPRESSUM

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

Fotos

IMMOFINANZ, IMMOFINANZ APA-Fotoservice Pacewicz

Konzept und Gestaltung

Mensalia Unternehmensberatung
Finanzbericht Seite 2–64: inhouse produziert mit firesys GmbH

Disclaimer

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

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

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

investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com



