

KONZERNLAGEBERICHT

Wirtschaftlicher Überblick und Immobilienmärkte

Nachfolgend werden die wichtigsten volkswirtschaftlichen Indikatoren für die Kernmärkte der IMMOFINANZ dargestellt. Sie umfassen das Wirtschaftswachstum, die Inflationsrate sowie die Arbeitslosenquote auf Grundlage der im November 2018 publizierten Herbstprognose der Europäischen Kommission und aktueller Eurostat-Zahlen. Anschließend wird die Entwicklung in den jeweiligen Immobilienmarkt-Segmenten, in denen die IMMOFINANZ tätig ist, zusammengefasst. Als Quellen wurden dazu Marktberichte von BNP Paribas, CBRE, JLL und EHL herangezogen (Daten per Ende Q3 bzw. Q4 2018).

ÖSTERREICH

Mit einem Wirtschaftswachstum von ca. 2,7% im abgelaufenen Jahr wurde das Wachstum des Vorjahres (2017: 2,6%) leicht übertroffen und fiel erneut kräftiger als der Durchschnitt des Euroraums aus. Das ist vor allem eine Folge des nach wie vor starken Konsums der privaten Haushalte, aber auch das Exportwachstum wirkte sich positiv aus. Für 2019 und 2020 sollten die Wachstumsraten – im Gleichklang mit einer konjunkturellen Abschwächung auf Österreichs Exportmärkten – auf 2,0% bzw. 1,8% sinken. Die Inflationsrate lag 2018 bei 1,7% (2017: 2,0%). Preistreiber waren die Energiepreise sowie der Dienstleistungsbereich. Aufgrund steigender Verbraucherpreise und damit verbundener Gehaltssteigerungen sowie künftig steigender Ölpreise sollte die Inflation in den Folgejahren 2,1% bzw. 2,0% betragen. Die Arbeitslosenquote sank auf 4,7% (2017: 5,4%); für die kommenden Jahre wird mit einem weiteren leichten Rückgang bis auf 4,4% in 2020 gerechnet.

Das Transaktionsvolumen am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt lag mit EUR 4,1 Mrd. um 18% unter dem letztjährigen Rekordwert. Die gefragteste Assetklasse waren Büroimmobilien mit einem Anteil von 41%, gefolgt von Einzelhandels- und Wohnimmobilien (21% bzw. 27%). Trotz des eingeschränkten Angebots am Büroinvestmentmarkt erfreuen sich österreichische Immobilien weiterhin höchster Beliebtheit bei den Investoren. Die Spitzenrendite im Bürobereich sank aufgrund des knappen Angebots deutlich auf 3,75%.

BÜRO

Die Fertigstellungen am Wiener Büromarkt beliefen sich 2018 auf rund 260.000 m² nach 150.000 m² im Jahr davor. Diese Entwicklung belebte auch die Vermietungsleistung, die auf 230.000 m² merklich gestiegen ist (2017: 85.000 m²). Insgesamt verfügt Wien damit über moderne Büroflächen von rund 11,08 Mio. m². Der Leerstand bewegt sich mit 5,1% auf einem nach wie vor niedrigen Niveau. Die Spitzenmieten blieben stabil bei rund EUR 25,5/m²/Monat. In guten Bürolagen legten die Mieten leicht auf EUR 17,5/m²/Monat zu.

EINZELHANDEL

Statt auf Neubauten liegt der Fokus bei Fachmarktzentren auf einer qualitativen Verbesserung des Angebots, auch kam es zu einigen Erweiterungen. Die Mieten für Fachmarktzentren in Wien entwickelten sich stabil und liegen zwischen EUR 8,0 und EUR 12,0/m²/Monat, in den Bundesländern etwas darunter. Die Spitzenrendite lag bei um die 5,0%.

DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft wuchs 2018 mit 1,7% schwächer als im Jahr davor mit 2,2%. Die Ursache dafür liegt vor allem im Rückgang bei den Exporten aufgrund einer zunehmend protektionistischen Handelspolitik wichtiger Wirtschaftspartner. Positiv wirkten sich die starke Bauwirtschaft und ein anhaltend starker Konsum der Privathaushalte aus. Für 2019 und 2020 werden ähnliche Wachstumsraten von 1,8% bzw. 1,7% prognostiziert. Die Inflationsrate erhöhte sich auf 1,7% (2017: 1,5%), vor allem aufgrund des Anstiegs der Energiepreise und sollte 2019 leicht auf 1,9% steigen, bevor 2020 ein Rückgang auf 1,6% prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote betrug Ende Dezember 2018 3,3% (2017: 3,7%) und soll sich in den kommenden Jahren auf 3,2% bzw. 3,0% weiter verbessern.

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien von rund EUR 61,5 Mrd. entspricht einem Anstieg von 6% gegenüber dem Rekordwert des letzten Jahres. Auf Büroimmobilien entfielen 48,2% bzw. EUR 29,7 Mrd. des Transaktionsvolumens. Vor allem Investments in Einzelobjekte standen 2018 im Fokus. Bei 65 Transaktionen wurde ein dreistelliger Millionen-Euro-Betrag erreicht. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot sorgte für weiteren Druck auf die Spitzenrenditen, welche in Berlin bereits 2,9% erreichten. Das Transaktionsvolumen in Düsseldorf lag mit EUR 3,9 Mrd. um rund 21% über dem Vorjahreswert.

BÜRO

Die Vermietungsleistung in Düsseldorf lag mit rund 399.500 m² um 6% über dem Vorjahreswert. Im Jahresverlauf wurden rund 91.900 m² fertiggestellt, wobei v. a. die beiden IMMOFINANZ-Projekte *trivago Campus* und *FLOAT* das Volumen in die Höhe trieben. Der gesamte Büroflächenbestand hat sich auf 9,48 Mio. m² erhöht, der Leerstand ist auf 7,1% gesunken. Die Spitzenrendite sank auf 3,3% nach 3,45% Ende 2017. 2019 sollte das Fertigstellungsvolumen auf 145.000 m² steigen. Die Spitzenmieten legten leicht auf EUR 28,0/m²/Monat zu, die Durchschnittsmiete liegt im Stadtgebiet bei rund EUR 16,0/m²/Monat. Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird für das nächste Jahr mit einer anhaltend positiven Entwicklung gerechnet.



POLEN

Polens Wirtschaft wuchs 2018 um kräftige 4,8% (2017: 4,2%). Getragen wird das starke Wirtschaftswachstum von der anhaltend hohen Konsumnachfrage privater Haushalte und den guten Bedingungen am Arbeitsmarkt. Auch die Investitionstätigkeit der Unternehmen sowie der Einsatz von EU-Subventionen haben sich im abgelaufenen Jahr verstärkt. Für 2019 und 2020 werden etwas flachere BIP-Anstiege von 3,7% bzw. 3,3% prognostiziert, was auf eine steigende Inflation und deren Auswirkungen auf die Haushaltseinkommen sowie eine Abflachung der positiven Effekte am Arbeitsmarkt zurückzuführen ist. Die Inflationsrate belief sich 2018 auf 0,9% (2017: 1,7%) und sollte sich in den nächsten beiden Jahren vor allem aufgrund der herrschenden Vollbeschäftigung und damit verbundener Gehaltsanstiege sowie erwarteter steigender Energiepreise erhöhen. Für die zuletzt auf 3,5% gesunkene Arbeitslosenquote wird bis 2020 ein weiterer Rückgang auf 2,8% erwartet. Die zunehmende Verknappung qualifizierter Arbeitskräfte stellt eine wachsende Herausforderung für die polnische Wirtschaft dar.

Am gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt wurde 2018 ein neues Rekordvolumen von EUR 7,2 Mrd. umgesetzt – Polen stand damit für fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens in CEE. Mit einem Volumen von EUR 2,75 Mrd. (38%) waren Büroimmobilien die gefragteste Assetklasse, knapp gefolgt von den Einzelhandelsimmobilien mit EUR 2,5 Mrd. (35%). Erneut entfiel fast die Hälfte aller Transaktionen auf Portfolio-Deals. Die Nachfrage im Bürobereich konzentriert sich dabei vor allem auf den Central Business District (CBD) in Warschau. Die Renditen gaben aufgrund der hohen Nachfrage nochmals nach und liegen für Büroobjekte bei 4,75% und für Einzelhandelsimmobilien bei um die 5,0%.

BÜRO

Am Warschauer Büromarkt wurden 2018 rund 858.000 m² vermietet. Das waren um 4,6% mehr als im Jahr davor. Insgesamt betrug die Bürofläche in Warschau Ende Dezember 5,46 Mio. m². Die Fertigstellungen lagen mit 232.700 m² unter dem Wert von 2017, weitere 707.700 m² befinden sich in Bau, wovon voraussichtlich knapp 40% im Jahr 2019 auf den Markt kommen. Die Leerstandsrate ist auf 8,7% gesunken, in dezentraleren Lagen in Warschau ist sie etwas höher. Die durchschnittlichen Vertragsmieten im Zentrum bewegen sich um die EUR 20,0/m²/Monat, in etwas dezentraleren Lagen sind es EUR 14,0/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Aufgrund des guten wirtschaftlichen Umfelds und der steigenden Konsumentennachfrage wurden 2018 430.000 m² an Einzelhandelsflächen fertiggestellt, wobei der Großteil auf Einkaufszentren entfiel. Insgesamt beläuft sich die moderne Retail-Fläche in Polen damit auf 12 Mio. m². 29 internationale Retailer expandierten erstmals nach Polen, was die Attraktivität des Marktes unterstreicht. Die Auswirkungen des Sonntags-Öffnungsverbots, das in den nächsten zwei Jahren schrittweise erweitert wird, sind noch nicht erhoben. Laut Marktteilnehmern könnte es zu einem Rückgang der Besucherzahlen in Einkaufszentren führen, allerdings geringer als ursprünglich erwartet. Die IMMOFINANZ beobachtet in ihren polnischen Retail-Immobilien bislang eine Verlagerung der Besucherzahlen auf andere Wochentage.

RUMÄNIEN

Das Wirtschaftswachstum in Rumänien hat sich 2018 auf 3,6% reduziert (2017: 5,7%). Der private Konsum, bislang einer der wichtigsten Wachstumstreiber, schwächt sich aufgrund der anhaltend hohen Inflation und des Auslaufens wirtschaftspolitischer Maßnahmen, die auf eine Erhöhung der verfügbaren Einkommen zielten, ab. Diese Entwicklung sollte auch 2019 und 2020 anhalten, sodass das Wirtschaftswachstum bei 3,8% bzw. 3,6% erwartet wird. Die Inflationsrate belief sich 2018 auf 3,0% (2017: 1,0%) und war damit die zweithöchste in der EU. Auch für die kommenden Jahre wird mit einer hohen Inflation auf ähnlichem Niveau gerechnet. Die Arbeitslosenquote erreichte mit 3,8% per Ende Dezember (2017: 5,3%) einen neuen Tiefstand und sollte in den nächsten Jahren in etwa auf diesem Niveau verbleiben.

Das Transaktionsvolumen am gewerblichen Immobilienmarkt erreichte in den ersten drei Quartalen 2018 EUR 734 Mio., wobei 73% auf Büro- und 19% auf Einzelhandelsobjekte entfielen. Die Spitzenrenditen belaufen sich auf 6,5% für Shopping Center bzw. 7,25% für Büroimmobilien. Im abgelaufenen Jahr waren es erstmals nationale Investoren, die 31% des Transaktionsvolumens umsetzten, gefolgt von Bulgaren (23%), Südafrikanern (16%) und Österreichern mit 7%.

BÜRO

Die Gesamtfläche des Bukarester Büromarkts hat sich 2018 auf 2,9 Mio. m² nur leicht erhöht. Für den Zeitraum 2019 und 2020 wird allerdings mit Fertigstellungen von an die 900.000 m² gerechnet. Die Leerstandsrate, die 2014 noch bei 15% lag, sank zuletzt auf 8,1%. Das Mietniveau für Objekte in guten Lagen entwickelte sich stabil. Die Spitzenmieten im Zentrum erreichen EUR 18,5/m²/Monat, in den umliegenden Bezirken reichen sie von EUR 10,0 bis ca. EUR 16,0. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien sank leicht auf 7,25%.

EINZELHANDEL

Die steigende Kaufkraft führt zu deutlichen Anstiegen bei den Umsätzen im rumänischen Einzelhandel. 2018 wurden 367.000 m² an neuen Einzelhandelsflächen fertiggestellt. Davon entfielen knapp 40% auf Retail Parks. Insgesamt verfügt das Land damit über 3,5 Mio. m² moderner Retail-Fläche. Das Mietniveau entwickelt sich stabil, wobei es aufgrund des beschränkten Angebots in guten Lagen auch zu leicht steigenden Mieten kommen kann. Die Spitzenmieten im Bereich Shopping Center liegen zwischen EUR 65,0 bis EUR 70,0/m²/Monat, bei Retail Parks um die EUR 9,0 bis EUR 9,5.

SLOWAKEI

Die slowakische Wirtschaft erzielte im Jahr 2018 ein Wachstum von 4,0% (2017: 3,3%). Privater Konsum und der hohe Beschäftigungsgrad waren in Kombination mit niedrigen Zinsen im Euroraum die treibenden Faktoren. Für 2019 wird der Höhepunkt des Konjunkturzyklus erwartet und im darauffolgenden Jahr ein ähnliches Wachstum wie 2018. Die Inflationsrate betrug 1,9% im abgelaufenen Jahr und sollte sich aufgrund steigender Energie- und Nahrungsmittelpreise auch in den kommenden Jahren erhöhen. Mit 6,1% war die Arbeitslosenquote erneut rückläufig (2017: 8,3%) und sollte aufgrund des guten Wirtschaftswachstums diesen Trend fortsetzen.

In den ersten drei Quartalen wurden am gewerblichen Investmentmarkt knapp EUR 400 Mio. umgesetzt. Dieser Wert lag etwas unter dem Vorjahr und den Erwartungen der Marktteilnehmer. Hauptgrund dafür ist die mangelnde Verfügbarkeit von Prime-Assets. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien betragen 6,5% und für Einzelhandelsimmobilien 6,0%.

BÜRO

Der Markt für moderne Büroimmobilien in Bratislava erreichte im Q3 2018 1,74 Mio. m², weitere rund 237.200 m² befinden sich in Bau und sollen bis Ende 2020 fertiggestellt werden. Die Leerstandsrate sank auf unter 6%, das Mietpreisniveau entwickelte sich stabil.

EINZELHANDEL

Die Slowakei punktet bei internationalen Einzelhändlern nach wie vor mit einem stabilen Wirtschaftswachstum und einer hohen Kaufkraft in Bratislava. Derzeit befinden sich ca. 130.000 m² an Einzelhandelsfläche in Bau. Die Neubauleistung konzentriert sich dabei auf Sekundärstädte. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte liegt bei 6,0%.

TSCHECHIEN

Das Wirtschaftswachstum 2018 liegt mit 3,0% zwar unter dem Vorjahreswert von 4,3%, dank Vollbeschäftigung und hoher Konsumneigung sollte es sich in den nächsten beiden Jahren bei knapp unter 3% stabilisieren. Die Inflationsrate betrug 1,6% gegenüber 2,4% im Jahr davor. Für 2019 und 2020 werden Inflationsraten von um die 2% erwartet. Die Arbeitslosenquote erreichte mit 2,1% (2017: 3,0%) einen neuen Tiefstand und sollte in etwa auf diesem Niveau stabil bleiben. Steigende Lohnkosten und die Verknappung von Arbeitskräften stellen gleichzeitig die größten Risikopotenziale für die exportorientierte tschechische Wirtschaft dar.

Mit Transaktionen im Wert von EUR 2,6 Mrd. blieb der tschechische Immobilieninvestmentmarkt deutlich unter seinem Vorjahrswert von EUR 3,5 Mrd. Hauptursache ist der Mangel an verfügbaren Assets. Die am meisten nachgefragte Assetklasse waren im letzten Jahr Büroimmobilien mit einem Volumen von EUR 962,0 Mio., gefolgt von Einzelhandelsobjekten mit einem Volumen von EUR 747,0 Mio. Auf der Käuferseite waren tschechische Investoren für 62% der Umsätze verantwortlich.

BÜRO

Der Prager Büromarkt umfasst rund 3,45 Mio. m² an modernen Flächen, weitere rund 354.000 m² befinden sich in Bau. Der Leerstand hat sich auf 6,1% reduziert, wobei in den kommenden Jahren aufgrund der Fertigstellungen mit einem leichten Anstieg gerechnet wird. Das Mietniveau ist stabil bis leicht steigend, und die Spitzenmiete liegt bei EUR 22,0/m²/Monat. Die Spitzenrendite blieb stabil bei 4,75%.

EINZELHANDEL

Die anhaltend gute Wirtschaftslage führte zu einem Anstieg der Einzelhandelsumsätze von 4,5%. Der Bestand an Einzelhandelsflächen blieb aufgrund fehlender Neufächenproduktion nahezu unverändert bei rund 2,4 Mio. m². Für 2019 sind Projekte im Ausmaß von rund 29.000 m² in Bau. Aufgrund der begrenzten Fläche ist mit einem leicht steigenden Mietniveau zu rechnen.

UNGARN

Mit 4,3% lag das Wirtschaftswachstum 2018 über dem Vorjahreswert von 3,7%, wobei vor allem Staatsausgaben und geldpolitische Maßnahmen die positive konjunkturelle Entwicklung verstärkten. Für 2019 und 2020 wird mit einem etwas schwächeren Wachstum von 3,4% bzw. 2,6% gerechnet. Ausschlaggebend dafür sollte vor allem ein geringes Investitionswachstum als Folge steigender Baukosten sein. Die Inflationsrate kletterte vor allem aufgrund der steigenden Energie- und Nahrungsmittelpreise auf 2,8% (2017: 2,3%) und wird 2019 und 2020 ebenfalls in Höhe des Notenbankziels von 3,0% erwartet. Die Arbeitslosenquote erreichte mit 3,7% (2017: 4,2%) einen neuen Tiefstand und sollte in den beiden kommenden Jahren noch weiter sinken.

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreichte 2018 ein Volumen von EUR 1,68 Mrd. und liegt somit knapp 6% unter dem Vorjahreswert von rund EUR 1,8 Mrd. Auch in Ungarn sind Büroimmobilien die meistgekauftete Assetklasse. Auf Büros entfielen EUR 818 Mio., dicht gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit EUR 732 Mio. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien erreichen derzeit 5,75% und für Einzelhandelsimmobilien 5,5%. Wie auch in Rumänien sind in Ungarn nationale Investoren mit einem Anteil von 65% des gesamten Transaktionsvolumens tonangebend.

BÜRO

Die Vermietungsleistung erreichte 2018 535.600 m² und damit das Rekordniveau von 2015. Der Leerstand ging dadurch leicht auf 7,3% nach 7,5% im Jahr zuvor zurück. Die Neufächenproduktion lag bei 230.600 m². Das Mietniveau ist leicht gestiegen. Die Durchschnittsmieten liegen derzeit bei EUR 12,8 bis EUR 14,8/m²/Monat.

EINZELHANDEL

Das Wirtschaftswachstum wirkt sich positiv auf den Einzelhandel aus. Die Kaufkraft in Ungarn ist im letzten Jahr um mehr als 10% gestiegen, und der Leerstand mit rund 1,5% auf sehr niedrigem Niveau. Aufgrund der Nachfrage seitens Investoren ist die Spitzenrendite im Einzelhandel auf 5,5% gesunken, für Retail Parks liegt sie stabil bei 7,5%. Die Spitzenmiete in Fachmarktzentren liegt bei rund EUR 9,0/m²/Monat.

Portfoliobericht

Zum 31. Dezember 2018 umfasst das Immobilienportfolio 226 Objekte* (31. Dezember 2017: 239) mit einem Portfoliowert von EUR 4.338,0 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 3.719,1 Mio. bzw. 85,7% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,9 Mio. m², die laufende Mieterlöse erwirtschaften. Den Projektentwicklungen sind EUR 397,5 Mio. bzw. 9,2% des Buchwerts zuzurechnen und den Immobilienvorräten EUR 46,9 Mio. bzw. 1,1%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 174,5 Mio. bzw. 4,0% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beziehungsweise Objekte, die zum Verkauf vorgesehen sind, beinhalten.

Portfoliowert von
EUR 4,3 Mrd.

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 Geschäftsjahres 2018 entfallen bereits 69,6% des Buchwerts des Bestandsportfolios bzw. 73,8% der Mieterlöse (Q1–4 2018) auf Immobilien dieser drei Marken.

Klare Marken-
strategie

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 4.338,0



Aus geografischer Sicht befinden sich 49,2% 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	31	728,0	70,4	0,0	9,8	808,2	18,6%
Deutschland	10	279,1	239,7	46,3	0,0	565,0	13,0%
Polen	32	716,6	43,6	0,0	0,0	760,2	17,5%
Tschechien	18	332,1	7,4	0,0	0,0	339,5	7,8%
Ungarn	31	503,1	2,6	0,0	24,2	529,9	12,2%
Rumänien	54	635,7	31,3	0,6	100,8	768,5	17,7%
Slowakei	21	302,4	0,0	0,0	1,2	303,6	7,0%
Nicht-Kernländer ¹	29	222,1	2,6	0,0	38,5	263,2	6,1%
IMMOFINANZ	226	3.719,1	397,5	46,9	174,5	4.338,0	100,0%
		85,7%	9,2%	1,1%	4,0%	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 4.8 im Konzernabschluss).

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

ABGABE NICHT STRATEGIEKONFORMER IMMOBILIEN

Die allgemeine Portfoliooptimierung sieht den Verkauf von nicht zum Kerngeschäft zählenden Immobilien vor. Dabei handelt es sich vor allem um Objekte, die aufgrund ihrer Größe, Lage, Qualität oder anderer Merkmale nicht länger ins Kernportfolio passen. Im Bürobereich etwa liegt der Fokus auf größeren Bürogebäuden, da diese effizienter zu bewirtschaften sind. Die Erlöse aus Verkäufen zur Portfoliooptimierung fließen wiederum in das Portfoliowachstum, also in Projektentwicklungen und Zukäufe.

**Immobilien-
verkäufe von
MEUR 317,8**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Immobilien im Ausmaß von EUR 317,8 Mio. (exkl. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten) verkauft. Zu den abgegebenen Objekten zählen etwa Büroobjekte in Tschechien, eine Hotelimmobilie am Standort *myhive am Wienerberg* in Österreich sowie verschiedene nicht zum Kerngeschäft zählende Objekte und Landreserven in Polen und Rumänien. Im zurückliegenden Geschäftsjahr fand zudem das Closing für den Verkauf der Büroimmobilien in Köln statt.

ZUKÄUFE

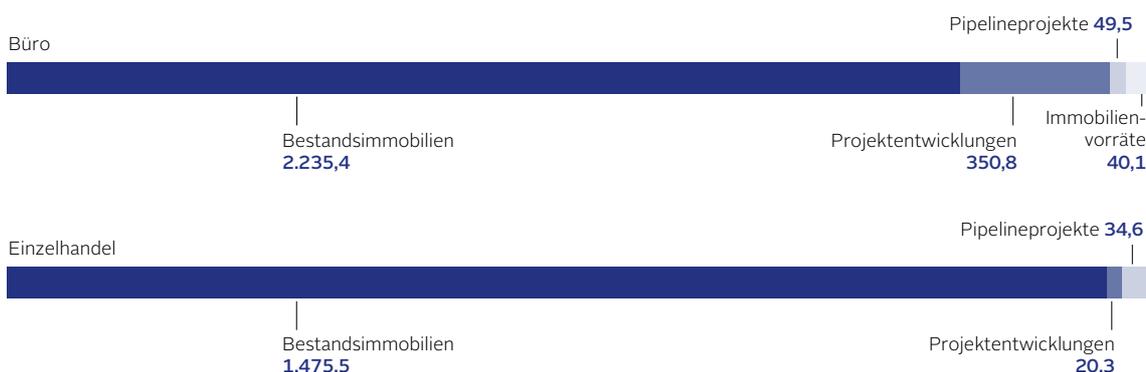
Im November 2018 meldete die IMMOFINANZ den Erwerb von acht Retail Parks in Slowenien, Serbien und Kroatien. Der Abschluss der Transaktionen erfolgte für sieben Objekte bis Ende 2018. Zudem wurde Ende Jänner 2019, also nach dem Bilanzstichtag, ein 50%-Anteil am Prager Innenstadtgebäude *Na Příkopě 14* erworben – die IMMOFINANZ ist somit Alleineigentümerin dieser Immobilie.

INVESTITIONEN

Im Geschäftsjahr 2018 beliefen sich die Investitionen in das Immobilienportfolio auf insgesamt EUR 240,2 Mio. (2017: EUR 278,9 Mio.).

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 4.206,2 (exkl. Sonstige); Angaben in MEUR



Der Buchwert des Immobilienportfolios setzt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt zusammen:

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH MARKEN UND KLASSIFIKATION

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Projektentwicklungen in MEUR	Immobilien-vorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Büro	78	2.235,4	350,8	40,1	49,5	2.675,8	61,7%
davon myhive	24	1.129,4	43,9	0,0	0,0	1.173,3	27,0%
Einzelhandel	112	1.475,5	20,3	0,0	34,6	1.530,4	35,3%
davon VIVO!/ Shopping Center	11	656,0	1,0	0,0	0,0	657,0	15,1%
davon STOP SHOP/ Retail Park	91	802,5	19,3	0,0	5,7	827,6	19,1%
Sonstige	36	8,1	26,5	6,9	90,4	131,8	3,0%
IMMOFINANZ	226	3.719,1	397,5	46,9	174,5	4.338,0	100,0%

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

BESTANDSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von 85,7% am Gesamtimmobilienportfolio sind Bestandsimmobilien der wichtigste Ertragsbringer der IMMOFINANZ. Das sind jene Objekte, die zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. In der Bewirtschaftung dieses Bestands liegt der Fokus auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung sowie der Gewinnung neuer Mieter.

Bestandsimmobilien als wichtigster Ertragsbringer

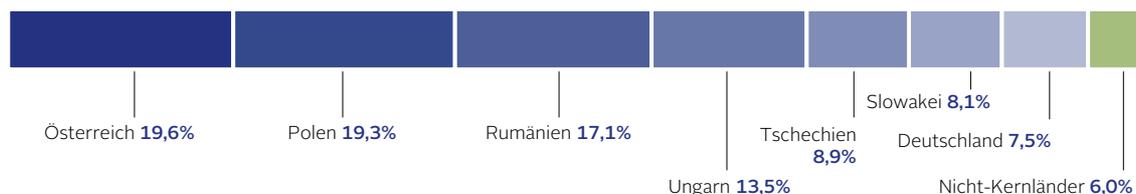
Zum 31. Dezember 2018 weisen die 157 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 3.719,1 Mio. auf (31. Dezember 2017: 153 Bestandsimmobilien bzw. EUR 3.527,2 Mio.). Davon entfallen 60,1% auf den Büro- und 39,7% auf den Einzelhandelsbereich. Gemessen am Buchwert, liegt der Schwerpunkt in den Märkten Österreich (EUR 728,0 Mio.), Polen (EUR 716,6 Mio.) und Rumänien (EUR 635,7 Mio.).

Die vermietbare Fläche beträgt 1.891.627 m² (31. Dezember 2017: 1.865.178 m²). Auf Basis der im Geschäftsjahr 2018 erwirtschafteten Mieterlöse (EUR 227,0 Mio.) weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,3%* bzw. eine Rendite auf Basis der Mietvorschreibung** von 6,7% auf. Die Differenz erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, wie etwa marktüblichen mietfreien 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 einen neuen Bestwert von 95,8% gestiegen (31. Dezember 2017: 94,2%). Gemäß Berechnungsformel der EPRA ergibt sich eine Leerstandsquote von 4,1%, was einem EPRA-Vermietungsgrad von 95,9% entspricht. Die EPRA-Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Flächen zur geschätzten Marktmiete des Bestandsportfolios. Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2018 rund 312.400 m² Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien; 2017: 253.800 m²). Davon entfallen 119.700 m² auf Neuvermietungen sowie 192.700 m² auf Verlängerungen bestehender Mietverträge. Die dynamischste Entwicklung zeigten 2018 die Vermietungsmärkte in Tschechien, der Slowakei und in Ungarn. In diesen Ländern konnte der Vermietungsgrad im Jahresvergleich zwischen 3,1 und 3,9 Prozentpunkte erhöht werden, die jeweilige Vermietungsleistung erreichte zwischen 23,4% und 29,2% der vermietbaren IMMOFINANZ-Fläche im jeweiligen Kernland. Die durchschnittliche nach Mieterlösen gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT***) beträgt per 31. Dezember 2018 knapp vier Jahre.

Neuer Bestwert: Vermietungsgrad von 95,8%

Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt dar:



* Bruttorendite, angepasst um die unterjährige Fertigstellung der Projektentwicklung trivago Campus sowie STOP SHOP-Ankäufe.

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

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

BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad (EPRA-Vermietungsgrad ¹) in %
Österreich	27	728,0	19,6%	281.365	264.000	93,8% (94,5%)
Deutschland	4	279,1	7,5%	71.451	71.016	99,4% (99,5%)
Polen	26	716,6	19,3%	375.073	359.100	95,7% (95,7%)
Tschechien	17	332,1	8,9%	185.065	176.823	95,5% (96,0%)
Ungarn	25	503,1	13,5%	299.506	287.480	96,0% (95,8%)
Rumänien	18	635,7	17,1%	343.659	324.423	94,4% (95,0%)
Slowakei	20	302,4	8,1%	177.143	171.730	96,9% (96,6%)
Nicht-Kernländer	20	222,1	6,0%	158.364	157.640	99,5% (99,6%)
IMMOFINANZ	157	3.719,1	100,0%	1.891.627	1.812.211	95,8% (95,9%)

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung ³) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ⁴	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	41,9	5,7% (5,8%)	395,0	1,8%	2,8%	54,3%
Deutschland	11,4	4,8% ⁷ (4,9% ⁷)	191,6	0,6%	1,0%	68,6%
Polen	43,8	6,1% (7,0%)	384,4	1,6%	2,1%	53,6%
Tschechien	20,2	6,1% (6,1%)	190,5	1,6%	1,8%	57,4%
Ungarn	30,9	6,1% (6,6%)	245,9	1,8%	2,2%	48,9%
Rumänien	46,6	7,3% (7,7%)	112,5	3,4%	3,6%	17,7%
Slowakei	20,9	6,9% (7,1%)	148,8	2,1%	2,2%	49,2%
Nicht-Kernländer	11,4	8,1% ⁸ (8,3% ⁸)	99,8	3,3%	3,3%	44,9%
IMMOFINANZ	227,0	6,3%^{7,8} (6,7%^{7,8})	1.768,5	1,8%	2,3%	47,6%
Projektentwicklungen bzw. Pipelineprojekte	6,0		202,1	1,2%	1,4%	
Mieterlöse aus veräußerten Objekten und Anpassungen	3,9		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		424,6	1,9%	1,9%	
IMMOFINANZ	236,9		2.395,3	1,8%	2,1%	

Marktwert Immobilienportfolio		4.338,0
EPRA NAV S IMMO-Aktien (19,5 Mio. Stück) ⁵		414,4
Liquide Mittel ⁶	-632,0	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deals)	30,3	56,7
IMMOFINANZ	1.793,5	4.809,1
Netto-LTV		37,3%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

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

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

4 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

5 19,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 21,25 pro Aktie per 31. Dezember 2018.

6 Liquide Mittel inkl. liquider Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten.

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

8 Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen STOP SHOP-Ankäufe.

LIKE-FOR-LIKE-MIETERLÖSE WEITER GESTIEGEN

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zum Geschäftsjahr 2017 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für 2018 einen Anstieg um EUR 5,5 Mio. oder 2,9% auf EUR 196,7 Mio. auf. Im Bürobereich belief sich das Wachstum auf 1,8%, im Einzelhandelsbereich konnte vor allem aufgrund höherer Mieten ein Zuwachs von 4,1% erzielt werden.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR	Mieterlöse Q1-4 2017 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1-4 2018 zu Q1-4 2017 in MEUR
Österreich	25	656,9	21,3%	38,1	36,4	1,7
Deutschland	1	41,7	1,3%	2,0	1,9	0,1
Polen	25	679,0	22,0%	40,6	40,1	0,5
Tschechien	17	332,1	10,7%	20,2	19,2	1,0
Ungarn	23	480,8	15,6%	28,9	27,8	1,1
Rumänien	15	581,9	18,8%	43,8	43,3	0,5
Slowakei	13	209,3	6,8%	14,6	14,5	0,1
Nicht-Kernländer	10	108,8	3,5%	8,4	8,0	0,4
IMMOFINANZ	129	3.090,3	100,0%	196,7	191,2	5,5
Mieterlöse aus veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				40,2		
IMMOFINANZ				236,9		

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH NUTZUNGSART UND MARKEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR	Mieterlöse Q1-4 2017 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse Q1-4 2018 zu Q1-4 2017 in MEUR
Büro	54	1.859,5	60,2%	103,8	102,0	1,8
davon myhive	20	997,9	32,3%	56,4	54,2	2,2
Einzelhandel	72	1.230,1	39,8%	92,9	89,2	3,7
davon VIVOI/Shopping Center	9	618,4	20,0%	45,8	44,0	1,8
davon STOP SHOP/Retail Park	61	597,1	19,3%	45,5	43,6	1,9
Sonstige	3	0,8	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	129	3.090,3	100,0%	196,7	191,2	5,5

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 60 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 2.235,4 Mio. (31. Dezember 2017: 64 Bestandsimmobilien bzw. EUR 2.165,4 Mio.) und repräsentiert somit 60,1% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 52,9% der Mieterlöse im Geschäftsjahr 2018. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihren Büros schwerpunktmäßig in den Hauptstädten der Kernmärkte Österreich (EUR 612,9 Mio.), Polen (EUR 450,6 Mio.) und Rumänien (EUR 317,2 Mio.) vertreten.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.003.941 m² (31. Dezember 2017: 1.046.828 m²). Auf Basis der im Geschäftsjahr 2018 erwirtschafteten Mieterlöse (EUR 120,1 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 1.129,4 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 5,5% bzw. 6,1% auf Basis der Mietvorschreibung.

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

**myhive-Büros zu
94,6% vermietet**

Der Vermietungsgrad des Büroportfolios beträgt 93,7% (31. Dezember 2017: 91,9%), die myhive-Büros sind zu 94,6% vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich 2018 auf rund 165.000 m². Davon entfielen rund 65.000 m² auf Neuvermietungen sowie 100.000 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge. Die größten Einzelneuvermietungen betreffen mit über 3.000 m² den Bukarester *IRIDE Business Park* sowie mit über 2.000 m² das Warschauer *myhive IO-1*.

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 20,4% der Bürobestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3,4% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. Die WAULT* liegt per 31. Dezember 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), *myhive Átrium Park* (Budapest), *myhive S-Park* (Bukarest), *BB Centrum Gamma* (Prag), *myhive Park Postępu* (Warschau), *Cluster Produktionstechnik* (Aachen), *myhive Haller Gardens* (Budapest) und *IRIDE Business Park* (Bukarest).

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 (EPRA-Vermietungsgrad ¹) in %
IMMOFINANZ	60	2.235,4	100,0%	1.003.941	940.733	93,7% (94,2%)
davon myhive	23	1.129,4	50,5%	504.238	477.242	94,6% (94,6%)

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung ³) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ⁴	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	120,1	5,5% ⁵ (5,9% ⁵)	1.109,3	1,7%	2,2%	49,6%
davon myhive	62,7	5,5% (6,1%)	571,0	1,8%	2,6%	50,6%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

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

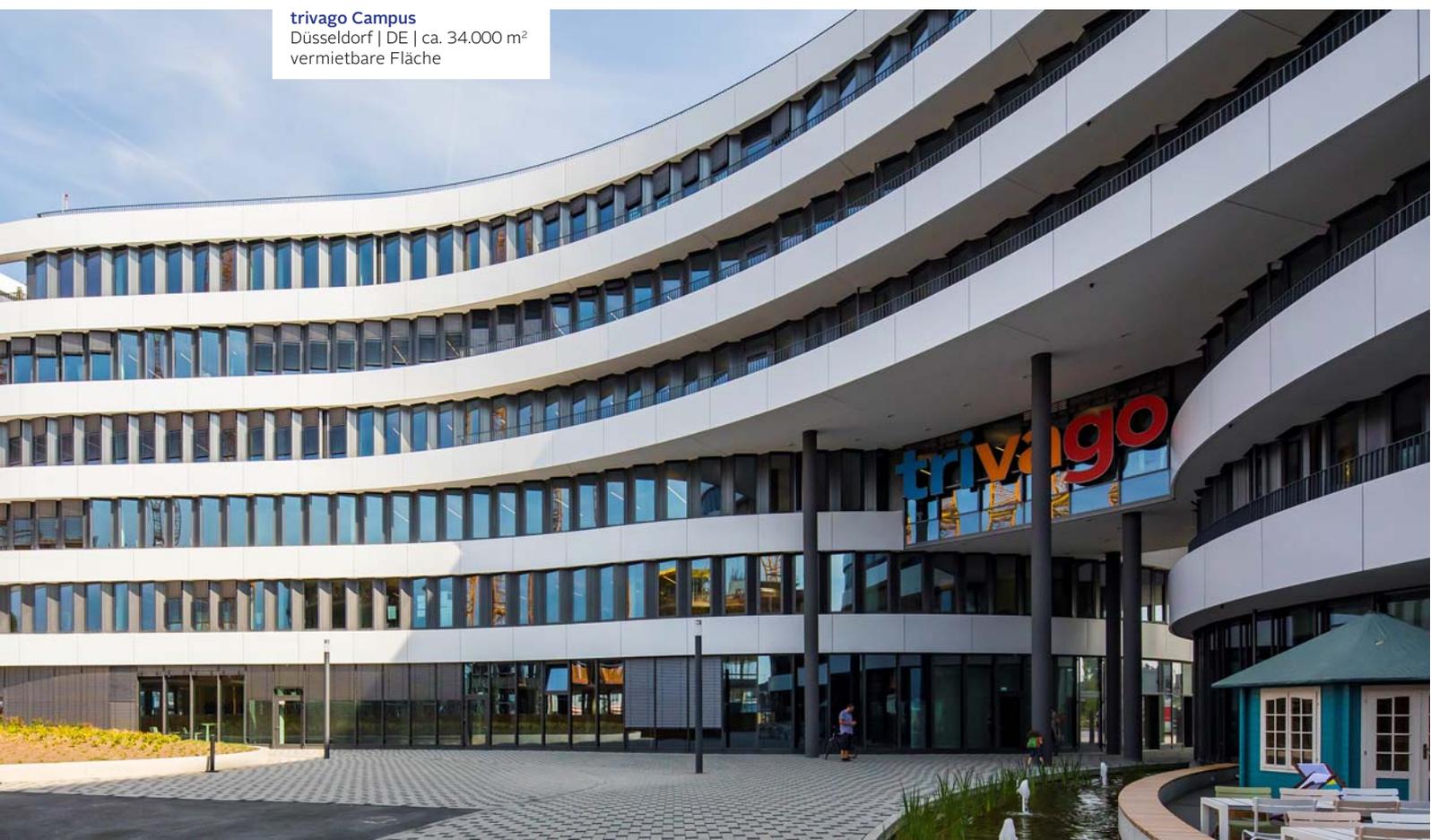
3 Rendite auf Basis der Mietvorschreibungen; Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group.

4 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

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

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

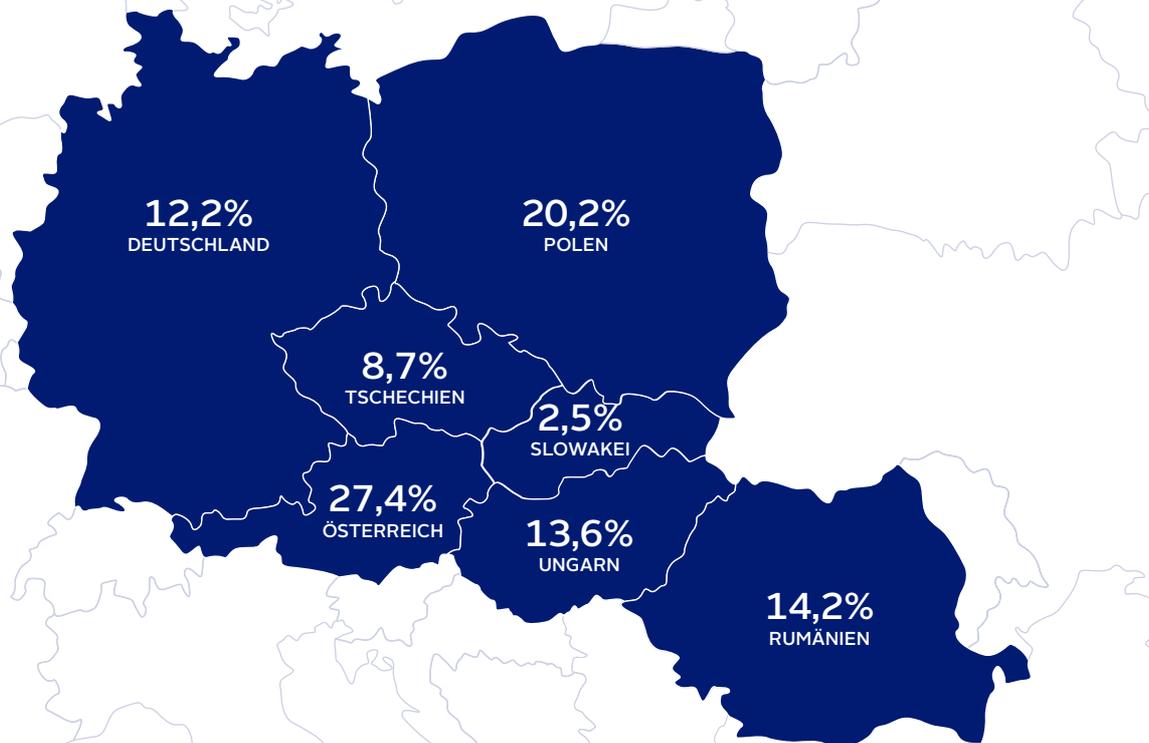
trivago Campus
Düsseldorf | DE | ca. 34.000 m²
vermietbare Fläche





DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.235,4)



ÖSTERREICH 27,4%

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	612,9
Vermietbare Fläche in m ²	221.114
Vermietungsgrad in %	92,4% (93,4% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	33,5
Bruttorendite in %	5,5%

POLEN 20,2%

Anzahl der Immobilien	15
Buchwert in MEUR	450,6
Vermietbare Fläche in m ²	226.732
Vermietungsgrad in %	93,7% (94,3% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	25,5
Bruttorendite in %	5,6%

RUMÄNIEN 14,2%

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	317,2
Vermietbare Fläche in m ²	190.152
Vermietungsgrad in %	91,3% (91,4% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	19,5
Bruttorendite in %	6,2%

UNGARN 13,6%

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	305,1
Vermietbare Fläche in m ²	163.503
Vermietungsgrad in %	94,2% (94,2% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	16,2
Bruttorendite in %	5,3%

DEUTSCHLAND 12,2%

Anzahl der Immobilien	3
Buchwert in MEUR	271,7
Vermietbare Fläche in m ²	71.451
Vermietungsgrad in %	99,4% (99,5% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	11,1
Bruttorendite in % ³	4,8%

TSCHECHIEN 8,7%

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	193,6
Vermietbare Fläche in m ²	79.402
Vermietungsgrad in %	94,7% (95,4% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	9,6
Bruttorendite in %	5,0%

SLOWAKEI 2,5%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	55,8
Vermietbare Fläche in m ²	35.592
Vermietungsgrad in %	96,3% (96,2% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	3,0
Bruttorendite in %	5,4%

NICHT-KERNLÄNDER⁴ 1,3%

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,5
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad in %	99,1% (99,1% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	1,7
Bruttorendite in %	5,9%

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	60
Buchwert in MEUR	2.235,4
Vermietbare Fläche in m ²	1.003.941
Vermietungsgrad in %	93,7% (94,2% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	120,1
Bruttorendite in % ³	5,5%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

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

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

4 Kroatien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 93 Bestandsimmobilien im Einzelhandelsbereich beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf EUR 1.475,5 Mio. (31. Dezember 2017: 84 Bestandsimmobilien bzw. EUR 1.353,8 Mio.) und umfasst somit 39,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios bzw. 47,0% der Mieterlöse des Geschäftsjahrs 2018. Die regional größten Märkte sind Rumänien mit EUR 317,7 Mio., Polen mit EUR 266,0 Mio. und die Slowakei mit EUR 246,6 Mio. Die STOP SHOP-Retail Parks repräsentieren einen Buchwert von EUR 802,5 Mio. und eine Bruttorendite von 7,8%* bzw. 7,9%* auf Basis der Mietvorschreibung. Die VIVO!-Shopping Center haben einen Buchwert von EUR 656,0 Mio. und erwirtschaften eine Bruttorendite von 7,5% bzw. 7,6% basierend auf der Mietvorschreibung.

Die vermietbare Fläche beträgt 887.685 m² (31. Dezember 2017: 818.350 m²). Auf Basis der im Geschäftsjahr 2018 erwirtschafteten Mieterlöse (EUR 106,7 Mio.) weist das Einzelhandelsportfolio eine Bruttorendite von 7,7%* bzw. 7,8%* (Mietvorschreibung) auf.

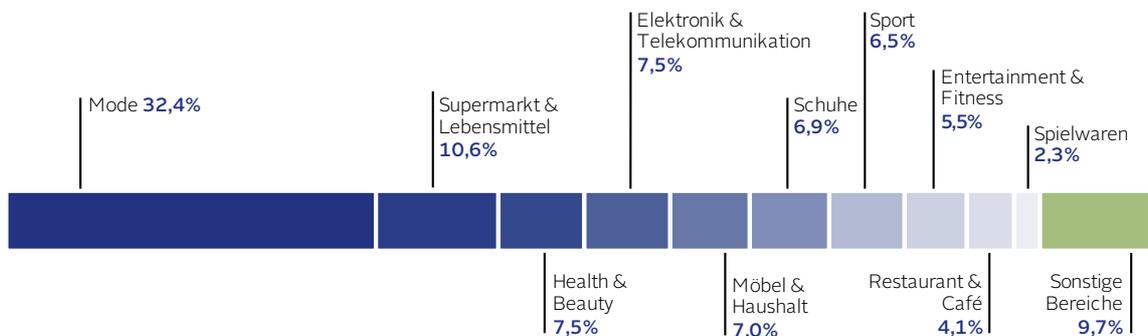
**Einzelhandels-
portfolio mit
98,2% voll
vermietet**

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich ist per Ende Dezember 2018 auf 98,2% gestiegen (31. Dezember 2017: 97,2%); die STOP SHOPS bzw. VIVO!s sind zu 98,8% bzw. 97,9% voll vermietet. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich beläuft sich 2018 auf rund 147.400 m². Davon entfallen rund 54.700 m² auf Neuvermietungen und 92.700 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mietverträge. Großflächige Neuvermietungen über jeweils rund 2.000 m² betreffen z. B. das *Polus City Center* in Bratislava sowie die Erweiterung des tschechischen STOP SHOPS in Třebíč.

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, Elektronik & Telekommunikation, Möbel & Haushalt, Schuhe, Sport sowie Entertainment & Fitness. Die WAULT** liegt per 31. Dezember 2018 bei 3,7 Jahren.

BRANCHENMIX – EINZELHANDEL

Nur vermietete Flächen in Bestandsimmobilien per 31. Dezember 2018



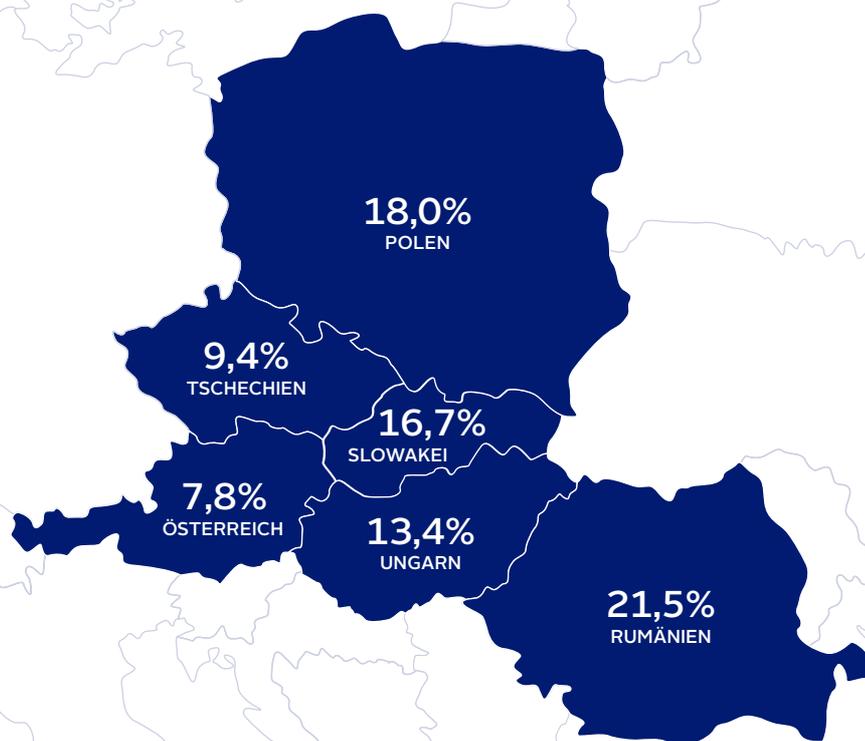
Die IMMOFINANZ verzeichnete im Geschäftsjahr 2018 in ihren Einzelhandelsimmobilien einen deutlichen Besucherzuwachs: So frequentierten mehr als 142 Mio. Kunden die STOP SHOP-Retail Parks und die VIVO!-Einkaufszentren. Das ist ein Anstieg um rund 20 Mio. Besucher bzw. 16,7% gegenüber dem Vorjahreswert. Auf Like-for-like-Basis, also bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen, ergibt sich ein Zuwachs von 4,8% auf rund 128 Mio. Gäste. Die in den Retail Parks und Einkaufszentren der IMMOFINANZ vertretenen Einzelhändler konnten ihre Brutto-Verkaufsumsätze zudem um rund 5% im Jahresvergleich steigern.

* Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen STOP SHOP-Ankäufe.
** 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 1.475,5)



RUMÄNIEN	21,5%
Anzahl der Immobilien	6
Buchwert in MEUR	317,7
Vermietbare Fläche in m ²	153.507
Vermietungsgrad in %	98,2% (98,3% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	27,0
Bruttorendite in %	8,5%

POLEN	18,0%
Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	266,0
Vermietbare Fläche in m ²	148.341
Vermietungsgrad in %	98,8% (98,5% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	18,3
Bruttorendite in %	6,9%

SLOWAKEI	16,7%
Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	246,6
Vermietbare Fläche in m ²	141.551
Vermietungsgrad in %	97,1% (96,8% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	17,9
Bruttorendite in %	7,2%

UNGARN	13,4%
Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	197,9
Vermietbare Fläche in m ²	136.003
Vermietungsgrad in %	98,1% (98,2% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	14,6
Bruttorendite in %	7,4%

TSCHECHIEN	9,4%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	138,5
Vermietbare Fläche in m ²	105.663
Vermietungsgrad in %	96,2% (96,7% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	10,6
Bruttorendite in %	7,7%

ÖSTERREICH	7,8%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	115,1
Vermietbare Fläche in m ²	60.251
Vermietungsgrad in %	99,1% (99,3% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	8,4
Bruttorendite in %	7,3%

NICHT-KERNLÄNDER³	13,1%
Anzahl der Immobilien	19
Buchwert in MEUR	193,6
Vermietbare Fläche in m ²	142.369
Vermietungsgrad in %	99,6% (99,6% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	9,8
Bruttorendite in %	8,4% ⁴

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	93
Buchwert in MEUR	1.475,5
Vermietbare Fläche in m ²	887.685
Vermietungsgrad in %	98,2% (98,2% ¹)
Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	106,7
Bruttorendite in %	7,7% ⁴

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

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

3 Slowenien, Serbien und Kroatien

4 Bruttorendite angepasst um die unterjährigen STOP SHOP-Ankäufe.

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (in absteigender Reihenfolge): *VIVO! Cluj* (Rumänien), *VIVO! Lublin* (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).

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 (EPRA-Vermietungsgrad ¹) in %
IMMOFINANZ	93	1.475,5	100,0%	887.685	871.478	98,2% (98,2%)
davon VIVO!/ Shopping Center	10	656,0	44,5%	303.570	297.225	97,9% (97,8%)
davon STOP SHOP/ Retail Park	80	802,5	54,4%	564.079	557.129	98,8% (98,8%)

Bestandsimmobilien	Mieterlöse Q1-4 2018 in MEUR ²	Bruttorendite (Rendite Mietvorschreibung ³) in %	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ⁴	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
IMMOFINANZ	106,7	7,7%⁵ (7,8%⁵)	656,2	2,1%	2,4%	44,5%
davon VIVO!/ Shopping Center	49,0	7,5% (7,6%)	225,6	1,9%	2,2%	34,4%
davon STOP SHOP/ Retail Park	55,9	7,8% ⁵ (7,9% ⁵)	430,6	2,2%	2,4%	53,7%

1 EPRA-Vermietungsgrad basiert auf der Berechnung 100% minus EPRA-Leerstandsquote.

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

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

4 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld.

5 Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen STOP SHOP-Ankäufe.

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Aktive Projektentwicklungen mit einem Buchwert von MEUR 277,5

Per 31. Dezember 2018 weisen die Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 397,5 Mio. auf; das sind 9,2% des Gesamtimmobilienportfolios. Davon entfallen EUR 277,5 Mio. auf aktive Projektentwicklungen sowie EUR 120,1 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 391,6 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei auf dem Kernmarkt Deutschland mit EUR 316,1 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 31. Dezember 2018 sind das drei Projekte: der Umbau eines Bürogebäudes am Standort *myhive am Wienerberg* in einen Hotel- und Büro-Tower sowie die Erweiterungen des Einkaufszentrums *VIVO! Stalowa Wola* und des Retail Parks *STOP SHOP Třebíč*.

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.

2018 wurden folgende Projektentwicklungen in Bestandsimmobilien umgliedert: *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 umgliedert.

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 (*myhive Medienhafen*) in Deutschland sein. Die Fertigstellung ist für 2021 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 Gebäudeteile an den Mieter fanden im 4. Quartal 2018 statt.

ÖSTERREICH

Im *myhive am Wienerberg* erfolgt der Umbau eines Bürogebäudes in ein Hotel- und Büroobjekt. Im Erdgeschoss ist die Hotellobby mit dem benachbarten Einkaufszentrum verbunden, 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 2. Quartal 2019 abgeschlossen sein.

POLEN

In Polen werden ein STOP SHOP in Siedlce sowie die Erweiterung des Einkaufszentrums VIVO! Stalowa Wola umgesetzt. Letzteres hat eine Fläche von rund 23.500 m², ist nahezu voll vermietet und wird nun um ca. 1.800 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.

Unser STOP SHOP Portfolio wächst weiter

SERBIEN

Per 31. Dezember 2018 befand sich ein Retail Park in Serbien in der Entwicklungsphase: Anfang März 2019 erfolgt der Baustart des STOP SHOP *Sremska Mitrovica*. Der STOP SHOP wird eine vermietbare Fläche von rund 7.000 m² haben und soll im 2. Halbjahr 2019 eröffnet werden.

PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

Projektentwicklungen	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	26,5	9,5%	9,5	10.189	36,0	2,1	5,9%
Deutschland	2	238,9	86,1%	61,2	52.364	316,1	14,0	4,7%
Polen	2	2,1	0,7%	17,0	15.857	21,0	1,6	8,6%
Tschechien	1	7,4	2,7%	2,3	6.615	9,7	0,8	8,1%
Nicht-Kernländer ²	1	2,6	1,0%	5,6	7.006	8,8	0,8	9,7%
Aktive Projekte	7	277,5	100,0%	95,7	92.031	391,6	19,4	5,2%
Projekte in Vorbereitung	11	120,1						
IMMOFINANZ	18	397,5						

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.
² Serbien

AKTIVE PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH MARKEN

Projektentwicklungen	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	277,5	100,0%	95,7	92.031	391,6	19,4	5,2%
davon VIVO!/ Shopping Center	1	1,0	0,3%	0,3	1.750	1,4	0,1	7,6%
davon STOP SHOP/ Retail Park	3	11,2	4,0%	24,6	27.728	38,1	3,1	8,8%

¹ Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten. Im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert.

**Immobilien-
vorräte mit einem
erwarteten
Verkehrswert von
MEUR 47,5**

IMMOBILIENVORRÄTE

Bei den Immobilienvorräten handelt es sich um Wohnungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen, sowie um Tiefgaragen und das zum 31. Dezember 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 dem Betreiber 25hours übergeben. Da das Closing im 1. Quartal 2019 stattgefunden hat, wird das Hotel per Ende Dezember 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	3	46,3	98,6%	0,4	46,6 ¹
Rumänien	6	0,6	1,4%	0,0	0,9
IMMOFINANZ	9	46,9	100,0%	0,4	47,5

¹ Reduktion gegenüber 31. Dezember 2017 aufgrund der Erstanwendung von IFRS 15. Details siehe Kapitel 1.1 im Konzernabschluss.

PIPELINEPROJEKTE

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

**Pipelineprojekte
mit einem
Buchwert von
MEUR 174,5**

Die Pipelineprojekte weisen per 31. Dezember 2018 einen Buchwert von EUR 174,5 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 weiter zu reduzieren.

PIPELINEPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Pipelineprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %
Österreich	2	9,8	5,6%
Ungarn	4	24,2	13,9%
Rumänien	27	100,8	57,8%
Slowakei	1	1,2	0,7%
Nicht-Kernländer	8	38,5	22,1%
IMMOFINANZ	42	174,5	100,0%

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 31. Dezember 2018 EUR 56,7 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten (31. Dezember 2017: EUR 263,3 Mio.). Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne, und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt. Details siehe Kapitel 4.8 im Konzernabschluss.

Immobilienbewertung

Die IMMOFINANZ erstellt ihren Konzernabschluss entsprechend den Grundsätzen der IFRS (International Financial Reporting Standards) und führt eine regelmäßige Neubewertung der Immobilien durch unabhängige Experten durch. Diese externe Bewertung erfolgt jeweils zum 30. Juni und 31. Dezember jeden Jahres. Die Bewertung des Immobilienportfolios erfolgt zudem entsprechend den EPRA-Empfehlungen („EPRA Best Practices Policy Recommendations“) nach der Verkehrswertmethode gemäß IFRS.

Zum 31. Dezember 2018 hat CBRE das CEE-Portfolio (EUR 2,9 Mrd. bzw. 66,9% des gesamten Immobilienportfolios) und BNP Paribas Real Estate Consult (BNPP REC) die Immobilien in Österreich und Deutschland (EUR 1,3 Mrd. bzw. 30,6%) bewertet. Auf die interne Immobilienbewertung entfielen 2,5% (EUR 107,9 Mio.).

*Unabhängige
Immobilien-
bewertung durch
CBRE und BNPP
REC*

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Die gesamte Neubewertung im Konzern beläuft sich auf EUR 24,9 Mio. (2017: EUR 28,5 Mio.). Diese betrifft mit EUR 15,6 Mio. (2017: EUR 22,0 Mio.) die währungsbereinigte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v. a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT* aus, wobei der *trivago Campus* per 30. Juni 2018 in den Bestand umgegliedert wurde, sowie bei einigen myhive-Bürogebäuden in Budapest und Warschau aufgrund höherer Vermietungsgrade und eines besseren Marktumfelds.

*Neubewertung
in Höhe von
MEUR 24,9*

Die währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 9,3 Mio. (2017: EUR 6,5 Mio.). Diese betrifft Immobilien in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG LIKE-FOR-LIKE

Eine Like-for-like-Betrachtung – also der Vergleichbarkeit wegen um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt – zeigt für 2018 einen positiven währungsbereinigten Bewertungseffekt in Höhe von EUR 10,7 Mio. Höhere Vermietungsgrade bzw. eine Verbesserung des Marktumfelds sind ausschlaggebend für Aufwertungen in Ungarn und Rumänien. Abwertungen in Österreich sind primär auf erhöhte Aufwendungen im Zuge von Umbauten bzw. Modernisierungen und auf den Auszug von Einzelmietern im Bürobereich zurückzuführen. Die Neuvermietungen dafür laufen bereits.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungs- effekte 2018 in MEUR
Österreich	25	656,9	21,3%	-11,9
Deutschland	1	41,7	1,3%	1,5
Polen	25	679,0	22,0%	-3,0
Tschechien	17	332,1	10,7%	-4,8
Ungarn	23	480,8	15,6%	18,9
Rumänien	15	581,9	18,8%	8,3
Slowakei	13	209,3	6,8%	-1,6
Nicht-Kernländer	10	108,8	3,5%	3,2
IMMOFINANZ	129	3.090,3	100,0%	10,7

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

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE-FOR-LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like-for-like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Bewertungs- effekte 2018 in MEUR
Büro	54	1.859,5	60,2%	4,8
davon myhive	20	997,9	32,3%	3,5
Einzelhandel	72	1.230,1	39,8%	6,0
davon VIVO!/Shopping Center	9	618,4	20,0%	-0,6
davon STOP SHOP/Retail Park	61	597,1	19,3%	7,5
Sonstige	3	0,8	0,0%	-0,1
IMMOFINANZ	129	3.090,3	100,0%	10,7

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.

STOP SHOP ŻARY
PL | ca. 3.600 m²
vermietbare Fläche



Finanzierung

Die Finanzierungsstrategie der IMMOFINANZ ist auf eine jederzeit ausreichende Liquidität, eine ausgewogene Kapitalstruktur und Fälligkeit sowie eine Optimierung der Finanzierungskosten ausgelegt. Die bestmögliche Strukturierung der Fremdfinanzierungen hat eine hohe Relevanz und gehört neben der erfolgreichen Bewirtschaftung der Immobilien zu den entscheidendsten Faktoren für das Gesamtergebnis der IMMOFINANZ.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018 wurden Finanzierungen mit einem Volumen von rund EUR 735,3 Mio. refinanziert. Das entspricht rund 30,0% der gesamten Finanzverbindlichkeiten des Konzerns per 31. Dezember 2018 und betrifft sowohl Verlängerungen als auch Neufinanzierungen.

Im Bereich der Immobilienfinanzierung konnten durch die strategische Zusammenführung von Immobilien einer Marke oder Assetklasse in spezifische Portfolios wirtschaftlich vorteilhaftere Konditionen erzielt werden. Hervorzuheben ist dabei etwa die Refinanzierung der VIVO!-Einkaufszentren in Polen als Portfoliofinanzierung mit einem Volumen von EUR 78,0 Mio. oder eines Büroimmobilienportfolios in Ungarn mit einem Volumen von EUR 137,2 Mio. und des Büroimmobilienportfolios in Prag in Höhe von EUR 115,0 Mio.

Kurz nach dem Berichtszeitraum hat die IMMOFINANZ AG ein langfristiges Emittenten-Rating von „BBB-“ mit stabilem Ausblick von S&P Global Rating erhalten. Auf Basis dieses Investment-Grade-Ratings wurde eine Benchmark-Anleihe über EUR 500 Mio. mit einem fixen Kupon von 2,625% p.a. emittiert. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wurde im 1. Quartal 2019 für die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet.

Investment-Grade-Rating erhalten

Die liquiden Mittel betragen per 31. Dezember 2018 EUR 632,0 Mio. (inklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel). Die gesamten Finanzverbindlichkeiten belaufen sich auf EUR 2,4 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 2,6 Mrd.). Die Nettoverschuldung des Konzerns, also die Verschuldung nach Abzug der liquiden Mittel, beträgt somit EUR 1,8 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 2,1 Mrd.).

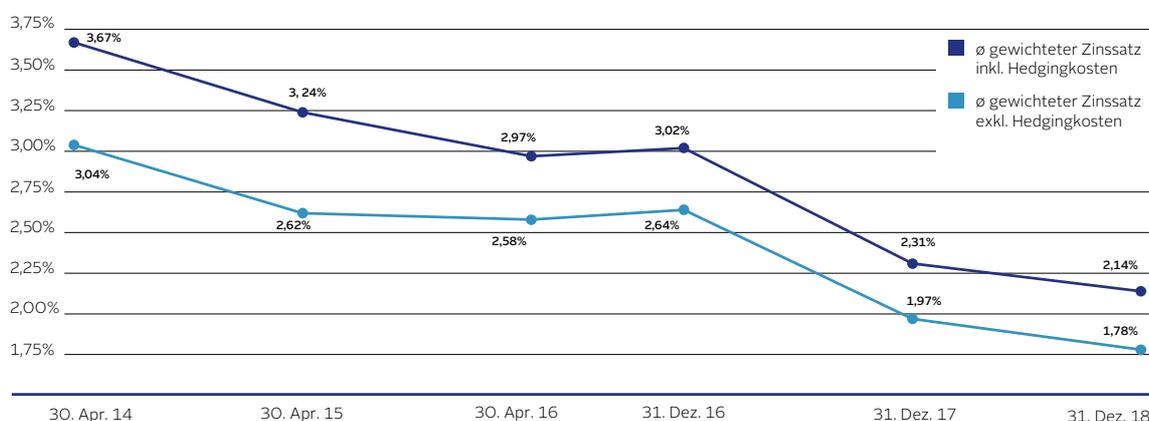
Robuste Bilanzstruktur

Die IMMOFINANZ verfügt über eine robuste Bilanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 48,0% (31. Dezember 2017: 46,3%) sowie einem Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV) von 37,3% (31. Dezember 2017: 40,8%).

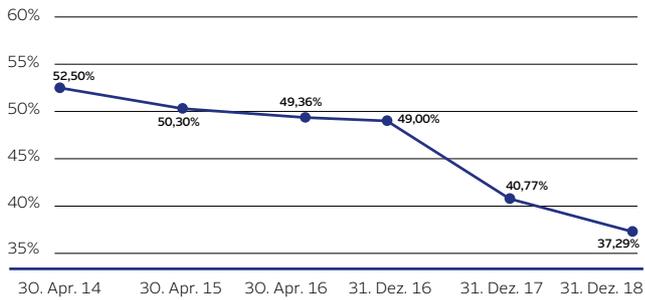
Netto-Loan-to-Value bei 37,3%

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-LTV



BERECHNUNG NETTO-LTV PER 31. DEZEMBER 2018

	Werte in TEUR
Buchwerte der Finanzierungen	2.425.521,3
- Liquide Mittel ¹	-632.008,7
Netto-Buchwerte der Finanzierungen	1.793.512,7
Buchwerte der Immobilien & EPRA NAV der S IMMO ²	4.809.113,7
Netto-LTV	37,29%

¹ Liquide Mittel inkl. liquide Mittel aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten 219,5 Mio. Stück S IMMO-Aktien zum EPRA NAV von EUR 21,25 pro Aktie per 31. Dezember 2018.

Finanzierungskosten erneut gesenkt

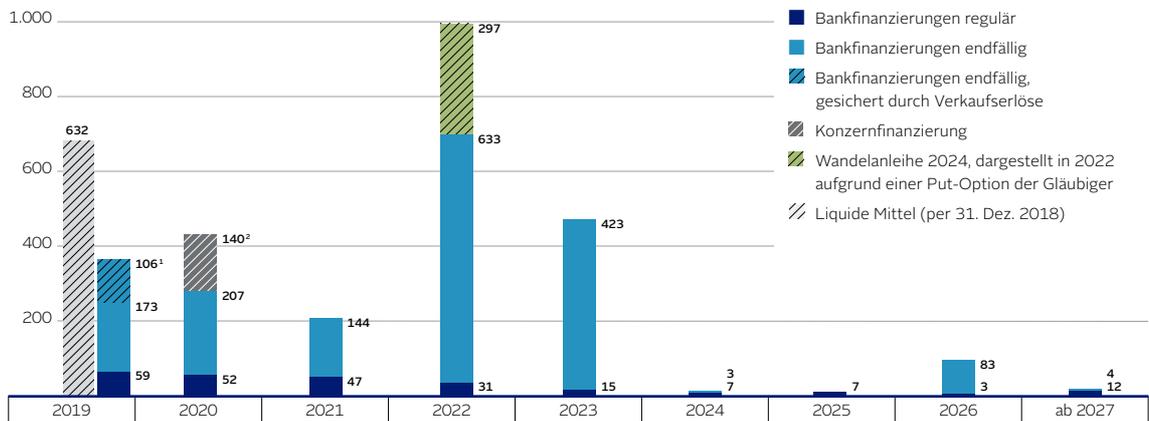
Der Finanzierungsaufwand sank im Geschäftsjahr 2018 deutlich auf EUR -68,4 Mio. (2017: EUR -94,9 Mio.). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ belaufen sich per 31. Dezember 2018 inklusive der Derivate zur Zinsabsicherung auf 2,14% p. a. (31. Dezember 2017: 2,31% p. a.) bzw. auf 1,78% p. a. exklusive der Derivate (31. Dezember 2017: 1,97% p. a.).

Fälligkeitsprofil

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten beträgt 3,25 Jahre (2017: 3,50 Jahre). Die nachstehende Grafik zeigt das Fälligkeitsprofil der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2018, geordnet nach Jahren. Die für das Geschäftsjahr 2019 ausgewiesenen auslaufenden Finanzierungen beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf EUR 278,9 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 447,6 Mio.). Dieser Wert beinhaltet Finanzierungen von bereits verkauften Immobilien in Höhe von EUR 106,2 Mio., die bis Ende 2019 aus Verkaufserlösen rückgeführt werden.

FÄLLIGKEIT FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 31. DEZEMBER 2018

in MEUR



¹ Endfällige Finanzierungen ausschließlich von bereits verkauften Immobilien, die bis Ende 2019 aus Verkaufserlösen rückgeführt werden.
² Dabei handelt es sich um einen Margin Loan auf die S IMMO-Aktien. Dieser wurde im 1. Quartal 2019 zurückgeführt.

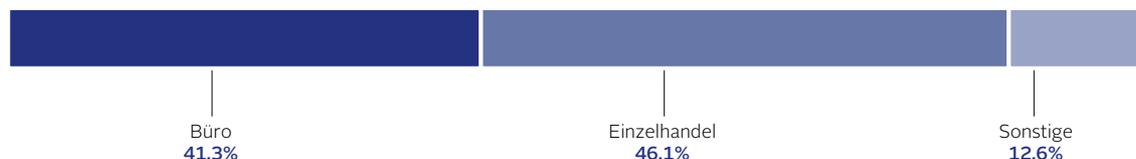
Unbelastetes Immobilienvermögen

Neben dem fremdfinanzierten und durch marktübliche Sicherheiten (z. B. Hypotheken, Verpfändung von Geschäftsanteilen) belasteten Immobilienvermögen sind zum 31. Dezember 2018 EUR 749,0 Mio. bzw. 17,0% (31. Dezember 2017: EUR 846,1 Mio. bzw. 19,0%) des Immobilienvermögens nicht fremdfinanziert und daher unbelastet.

**17,0% des
Immobilien-
vermögens
unbelastet**

AUFTEILUNG UNBELASTETE IMMOBILIEN NACH ASSETKLASSEN

Unbelastetes Immobilienvermögen gesamt: MEUR 749,0



Der Anteil der unbelasteten Immobilien hat sich im Laufe des 1. Quartals 2019 durch die Refinanzierung von bestehenden besicherten Finanzverbindlichkeiten aus dem Nettoerlös der Anleihen-Emission deutlich auf EUR 1.429,8 Mio. bzw. 32,5% des gesamten Immobilienvermögens erhöht. Inklusive der S IMMO-Aktien (bewertet zum EPRA NAV), die mit keiner Finanzierung unterlegt sind, erhöht sich dieser Wert pro forma auf EUR 1.844,2 Mio. bzw. 38,3%.

Vor Rückführung aus der Unternehmensanleihe



Nach Rückführung aus der Unternehmensanleihe



ZUSAMMENSETZUNG DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ beinhalten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten aus einer Wandelanleihe. Zum 31. Dezember 2018 setzen sich diese Verbindlichkeiten wie folgt zusammen:

	Bilanzielle Restschuld in TEUR per 31. Dez. 2018	Gewichteter Durchschnittszinssatz exkl. Derivate ¹	Zinssatz fix in % ¹	Zinssatz variabel in % ¹	Fix verzinst in % ¹	Variabel verzinst in % ¹
Wandelanleihen in EUR	284.637,8	2,00% ²	2,00% ²	n. a.	100,00%	n. a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.140.883,5	1,75%	1,30%	1,79%	7,06%	92,94%
IMMOFINANZ	2.425.521,3	1,78%	1,76%	1,79%	18,36%	81,64%

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Kuponreduktion um 50 Basispunkte ab 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings

In Summe beläuft sich die Restschuld aus den Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ per 31. Dezember 2018 auf EUR 2.425,5 Mio.; dabei handelt es sich ausschließlich um Euro-Finanzierungen.

BANKVERBINDLICHKEITEN

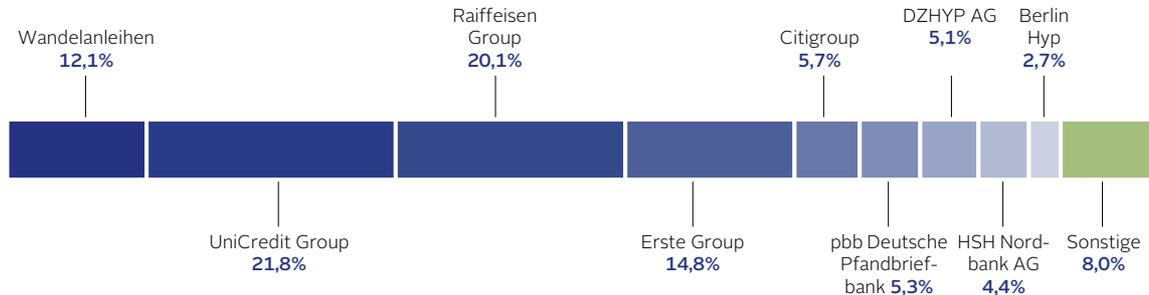
Das Gesamtvolumen an Refinanzierungen, langfristigen Verlängerungen und Neufinanzierungen von Bankverbindlichkeiten beläuft sich im Berichtszeitraum auf EUR 735,3 Mio.

Auf die Assetklasse Büro entfallen dabei Refinanzierungen von EUR 490,4 Mio. Dabei handelt es sich um eine langfristige Portfoliofinanzierung für vier Büroimmobilien in Prag, Refinanzierungen des *trivago Campus* und des Objekts *Panta Rhei* in Düsseldorf sowie von neun Büroimmobilien in Budapest.

Im Einzelhandelsbereich wurde eine Neufinanzierung von EUR 104,9 Mio. für die polnischen VIVO! Shopping Center abgeschlossen.

Im Bereich Konzernfinanzierung wurde eine Ankaufsfinanzierung für die SIMMO-Beteiligung von EUR 140,0 Mio. abgeschlossen, die im 1. Quartal 2019 rückgeführt wurde. Weiters wurde eine die CA Immo-Beteiligung betreffende Kreditfinanzierung über EUR 250,0 Mio. getilgt.

FINANZIERUNGSQUELLEN PER 31. DEZEMBER 2018



73,8% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungen abgesichert

DERIVATE

Um sich gegen Zinserhöhungen abzusichern, setzt die IMMOFINANZ Derivate ein. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 beträgt das Volumen der durch Zinsderivate abgesicherten Finanzverbindlichkeiten EUR 1.354,3 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 1.182,7 Mio.). In Summe sind damit 73,8% der Finanzverbindlichkeiten gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; 55,4% via Zinsderivate, weitere 18,4% sind Finanzverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung.

Zinsderivat ¹	Variables Element	Marktwert inkl. Zinsen & CVA/DVA per 31. Dez. 2018 in TEUR	Referenzbeträge in TEUR	Durchschnittlich abgesicherter Basiszinssatz
Zinsswap	3-M-EURIBOR	-11.460,8	1.144.274,8	0,23%
Zinsswap	6-M-EURIBOR	-2.194,8	210.000,0	0,95%
IMMOFINANZ AG		-13.655,5	1.354.274,8	

¹ Inklusive IFRS 5 (zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte siehe Kapitel 4.8 im Konzernabschluss).

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 31. DEZEMBER 2018



ANLEIHEN

Das ausstehende Nominale aus Anleihen beläuft sich per 31. Dezember 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 einer Investor-Put-Option im Jahr 2022.

Wandelanleihe mit Nominale MEUR 297,2 ausstehend

Die Entwicklung der Wandelanleihen 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 31. Dez. 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 ab 24. Jänner 2019 nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings

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.



myhive Átrium Park
Budapest | HU | ca. 39.000 m²
vermietbare Fläche

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018 ihre Ertragskraft deutlich gestärkt: Das operative Ergebnis ist um 42,3% auf EUR 153,1 Mio. gestiegen (2017: EUR 107,6 Mio.), der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt (2017: EUR 36,9 Mio.). Das Konzernergebnis drehte mit EUR 217,5 Mio. signifikant ins Plus, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem vom Abgang des Russland-Portfolios belastet war (2017: EUR -537,1 Mio.).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	2018	2017 ¹
Mieterlöse	236.905	234.494
Ergebnis aus Asset Management	174.047	150.845
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	27.201	25.985
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.332	-28.802
Sonstige betriebliche Erträge	6.140	8.700
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.949	-49.165
Operatives Ergebnis	153.107	107.563
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.955	4.066
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	159.062	111.629
Finanzergebnis	45.275	88.777
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	204.337	200.406
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	218.332	181.013
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-785	-718.097
Konzernergebnis	217.547	-537.084

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse stiegen im Berichtszeitraum um 1,0% auf EUR 236,9 Mio. (2017: EUR 234,5 Mio.). Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe sowie höhere Like-for-like Mieterlöse kompensiert werden. Mit EUR 61,2 Mio. lag die Mieterlöse im 4. Quartal 2018 dabei über den Vorquartalen.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 22,8% auf EUR -64,0 Mio. (2017: EUR -82,9 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurückstellungen (EUR -2,5 Mio. nach EUR -9,9 Mio.) und den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -24,0 Mio. nach EUR -28,9 Mio.). Die in die Betriebskostenaufwendungen umgegliederten Leerstandskosten sanken auf EUR -8,5 Mio. nach EUR -12,1 Mio.

Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management um 15,4% auf EUR 174,0 Mio. (2017: EUR 150,8 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 27,2 Mio. um 4,7% über dem Vorjahr (2017: EUR 26,0 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung. Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung verbesserte sich auf EUR -4,3 Mio. (2017: EUR -28,8 Mio.). Belastend wirkten dabei noch Wertminderungen und Aufwendungen aus Immobilienvorräten, die aus Übergaben von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Köln resultierten. Der Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels in Köln sowie weiterer Einheiten wurde allerdings im Jänner 2019 abgeschlossen. Die Übergabe der danach noch verbliebenen, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Immobilienvorräte in Köln in der Höhe von EUR 1,5 Mio. ist für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis hat sich mit EUR 153,1 Mio. um 42,3% verbessert (2017: EUR 107,6 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -49,9 Mio. in etwa auf Vorjahresniveau (2017:

EUR -49,2 Mio.), was – wie bereits im 1. Quartal 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 -8,6 Mio. betreffen Einmalaufwendungen und Sonderprojekte im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur sowie den Vorbereitungen für den Erhalt eines Investment-Grade-Ratings und der Emission einer Benchmark-Anleihe. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -30,2 Mio. um 10,5% unter dem Vorjahreswert (2017: EUR -33,7 Mio.).

NEUBEWERTUNG

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten hat sich auf EUR 6,0 Mio. erhöht (2017: EUR 4,1 Mio.).

Die gesamte Neubewertung im Konzern beläuft sich auf EUR 24,9 Mio. (2017: EUR 28,5 Mio.). Positiv wirkten sich dabei v. a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT* aus, wobei der *trivago Campus* per 30. Juni 2018 in den Bestand umgliedert wurde.

FINANZERGEBNIS UND STEUERN

Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen und der 2018 gesetzten weiteren Optimierungen wie erwartet deutlich um 27,9% auf EUR -68,4 Mio. gesunken (2017: EUR -94,8 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -2,5 Mio., nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR -12,1 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 108,2 Mio. (2017: EUR 200,0 Mio.). Darin enthalten sind ein Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo-Anteile in Höhe von EUR 66,1 Mio., ein anteiliges CA Immo-Ergebnis für das 1. Halbjahr 2018 von EUR 24,0 Mio. sowie EUR 11,2 Mio. von der S IMMO (anteiliges Ergebnis für das 4. Quartal 2018 in Höhe von EUR 36,1 Mio. sowie eine Wertminderung in Höhe von EUR -25,1 Mio., die zum 30. September 2018 vorgenommen wurde). Der bilanzierte Buchwert der S IMMO-Beteiligung beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf EUR 391,9 Mio. bzw. EUR 20,1 je S IMMO-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 45,3 Mio. (2017: EUR 88,8 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) erhöhte sich um 2,0% auf EUR 204,3 Mio. (2017: EUR 200,4 Mio.). Die Ertragsteuern betragen EUR 14,0 Mio. (2017: EUR -19,4 Mio.). Mit EUR 37,6 Mio. entfällt davon der größte Teil auf latente Ertragsteuern. Im Zuge der Finalisierung des *Gerling Quartier* wurden erstmalig aktive latente Steuern berücksichtigt.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen ist um 20,6% auf EUR 218,3 Mio. gestiegen (2017: EUR 181,0 Mio.). Das gesamte Konzernergebnis hat sich signifikant auf EUR 217,5 Mio. verbessert, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch den Abgang des Einzelhandel-Portfolios Russland belastet war (2017: EUR -537,1 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,97 (2017: EUR -5,08) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,80 (2017: EUR -5,08).

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 2018 auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt (2017: EUR 36,9 Mio.). Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 120% auf EUR 0,77. 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 105,6 Mio. oder EUR 0,96 je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV 2018	Anpassungen	FFO 2018	FFO 2017 (angepasst)
Ergebnis aus Asset Management	174.047	328	174.375	151.287
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	27.201	-27.201		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.332	4.332		
Sonstige betriebliche Erträge	6.140	-621	5.519	5.354
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.949	12.625	-37.324	-43.910
Operatives Ergebnis	153.107	-10.537	142.570	112.730
Sonstiges Bewertungsergebnis	5.955	-5.955		
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	159.062	-16.492	142.570	112.730
Finanzierungsaufwand	-68.374			
Finanzierungsertrag	7.941			
Wechselkursveränderungen	95			
Sonstiges Finanzergebnis	-2.548			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	108.161			
Finanzergebnis	45.275	-102.811	-57.536	-75.862
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo / S IMMO)	204.337	-119.303	85.034	36.868
Dividenden von CA Immo (in 2017 inkl. BUWOG)			20.552	17.177
FFO 1 vor Steuern angepasst			105.586	54.045
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			110.243.185	105.183.761
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,77	0,35
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst			0,96	0,51

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um Einmaleffekte, wie die im 1. Quartal erfolgte Sonderbonifikation des Vorstands für die Restrukturierung des Konzerns, sowie um Kosten für die Vereinfachung der Konzernstruktur sowie für Vorbereitungen für den Erhalt eines Investment-Grade-Ratings und der Emission einer Benchmark-Anleihe 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	31. Dez. 2018	in %	31. Dez. 2017	in %
Immobilienvermögen	3.893.568		3.729.519	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	397.540	75,3%	404.064	73,6%
Immobilienvorräte	46.932		61.221	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57.162		265.148	
Sonstige Vermögenswerte	107.413	1,8%	73.702	1,2%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	397.671	6,8%	685.984	11,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	305.628	5,2%	365.137	6,0%
Liquide Mittel	631.754	10,8%	477.889	7,9%
Aktiva	5.837.668	100,0%	6.062.664	100,0%
Eigenkapital	2.800.341	48,0%	2.808.043	46,3%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	284.638	4,9%	313.217	5,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.140.884	36,7%	2.306.418	38,0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	199.025	3,4%	242.656	4,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	74.050	1,3%	67.218	1,1%
Latente Steuerschulden	338.730	5,8%	325.112	5,4%
Passiva	5.837.668	100,0%	6.062.664	100,0%

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,4 Mrd., somit 75,3% 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 im zurückliegenden Geschäftsjahr u. a. zwölf Büroimmobilien sowie drei Einzelhandelsimmobilien veräußert. Die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ reduzierten sich damit auf EUR 57,2 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen verringerten sich seit Jahresbeginn infolge des im 3. Quartal abgeschlossenen Verkaufs der Beteiligung an der CA Immo. Die Beteiligung an der S IMMO in Höhe von 29,14% ist mit EUR 391,9 Mio. erfasst (Details siehe 4.4 und 5.8 im *Konzernabschluss*).

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 7,2% 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. Diese wurde aber bereits im 1. Quartal 2019 wieder rückgeführt.

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. 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. 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 NNNAV stellt sich wie folgt dar:

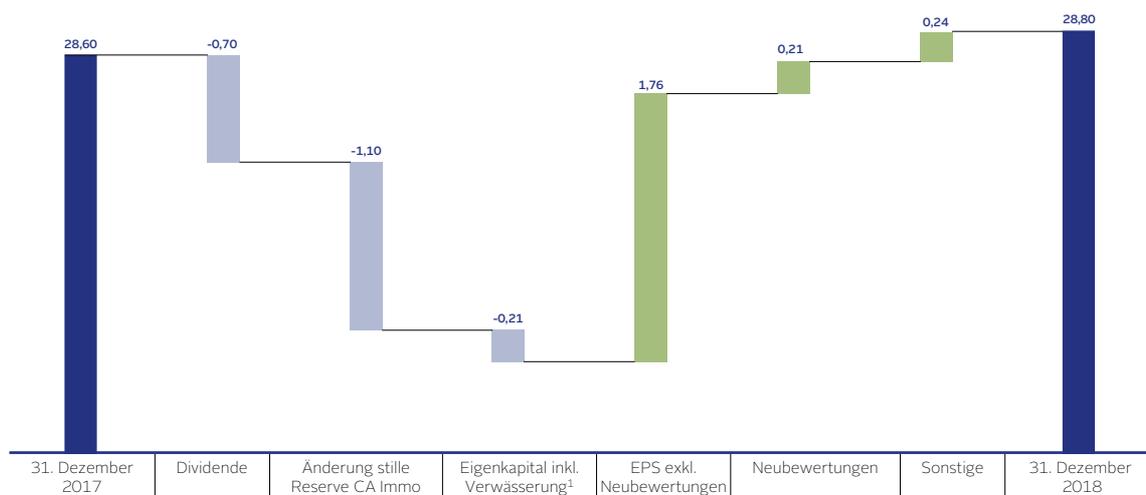
	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.816.934		2.821.521	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihen	0		19.121	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.816.934		2.840.642	
Stille Reserven in der Beteiligung	0		123.993	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	202		74	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	12.515		7.375	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	283.502		274.977	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-2.641		-1.643	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.848	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		107.143		111.617
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		0		989
EPRA NAV	3.086.005	28,80	3.220.570	28,60
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-12.515		-7.375	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-15.499		5.737	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	6.485		197	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-16.793		-17.495	
EPRA NNNAV	3.047.683	28,44	3.201.634	28,43

Der EPRA NAV per 31. Dezember 2018 beläuft sich auf EUR 3.086,0 Mio. Der EPRA NAV je Aktie beträgt nach der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 im Mai 2018 EUR 28,80 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Der EPRA NNNAV je Aktie liegt bei EUR 28,44 (31. Dezember 2017: EUR 28,43).

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV zum 31. Dezember 2018 wurden keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2018 nicht „im Geld“ war.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 26,29 (31. Dezember 2017: EUR 25,28).

EPRA NAV BRIDGE



¹ Durch verwässernden Effekt auf die Aktienanzahl durch Wandlungen der Wandelanleihe 2018

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	2018	2017 ¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	110.243	105.184
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	218.046	183.484
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-23.337	-33.329
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-27.203	-25.983
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	100	867
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	3.845	-24.305
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	22	0
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	4.994	7.755
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-5.633	3.482
EPRA-Ergebnis	170.834	111.971
EPRA-Ergebnis je Aktie	1,55	1,06
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	-66.067	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	19	37.661
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	12.207	0
Wertminderung S IMMO	25.129	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-95	8.447
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	7.238	-4.864
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	149.264	35.524
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	1,35	0,34

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 1,55 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 1,35 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	2018	2017
Immobilienvermögen	3.924.486	3.862.140
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	54.508	46.268
abzüglich unbebaute Grundstücke	-180.507	-182.924
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.690	-1.283
Gesamtimmobilienvermögen	3.796.797	3.724.201
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	72.139	67.036
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.868.936	3.791.237
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	248.734	241.031
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.992	1.815
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-34.628	-42.037
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-92	-55
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	216.005	200.755
EPRA Net Initial Yield	5,6%	5,3%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,3% auf 5,6% gesteigert werden.

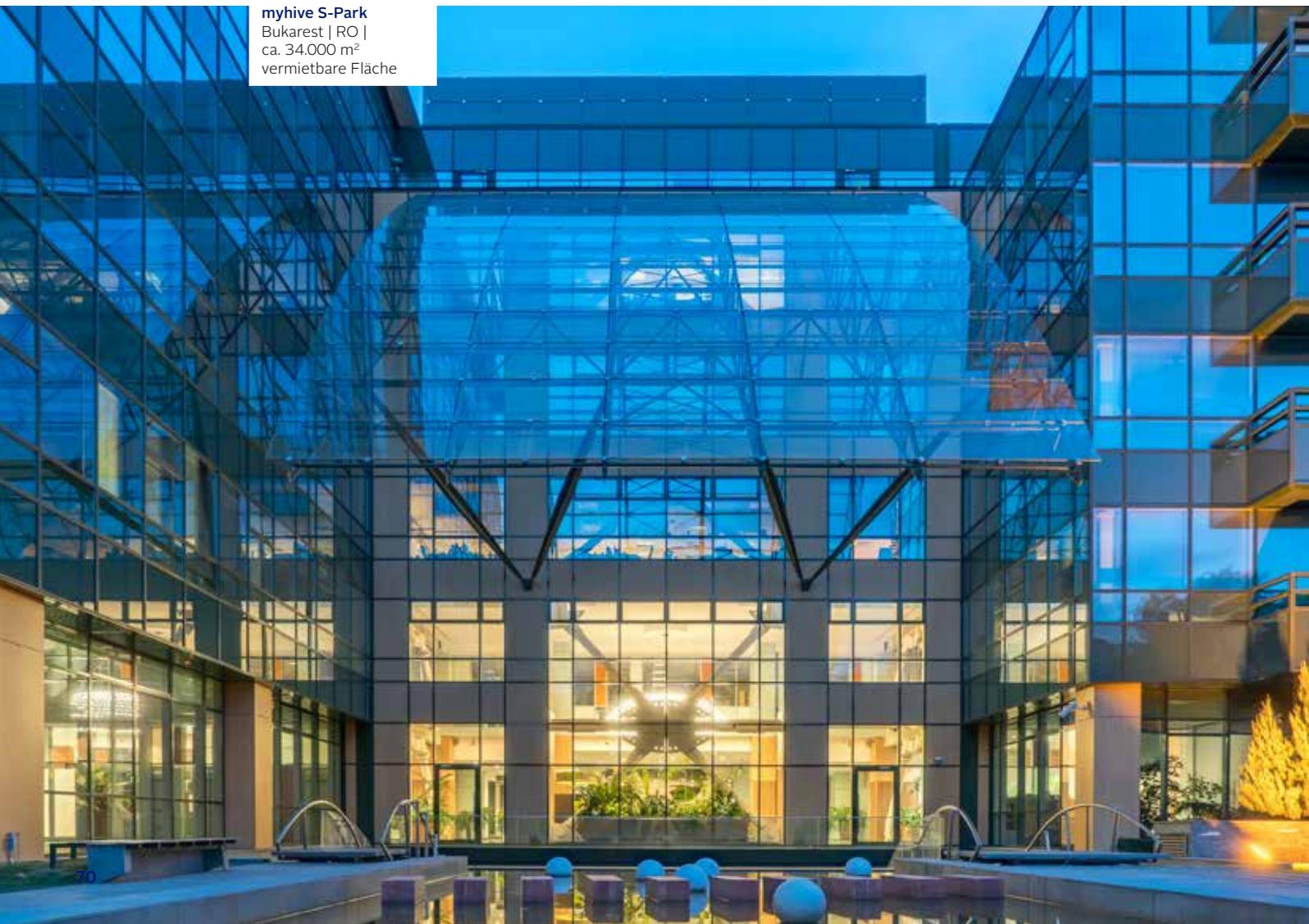
Konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung für das Geschäftsjahr 2018

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Per 31. Dezember 2018 umfasste das Portfolio 226 Immobilien mit einem Portfoliowert von EUR 4,3 Mrd. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Auf das Büroportfolio entfallen 61,7% des Portfoliowerts bzw. 52,9% der Bestandsmieteinnahmen per Ende des Geschäftsjahrs 2018. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Auf das Einzelhandelsportfolio entfallen 35,3% des Portfoliowerts bzw. 47,0% der Bestandsmieteinnahmen. Ziel ist der kontinuierliche Ausbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios. Weitere Details dazu sind im Kapitel *Portfoliobericht* angeführt.

Gemäß dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) ist die IMMOFINANZ verpflichtet, für das Geschäftsjahr 2018 eine konsolidierte nichtfinanzielle Erklärung zu veröffentlichen. Dies wird mit diesem Kapitel im Lagebericht erfüllt.

Dieser Bericht umfasst die IMMOFINANZ AG sowie sämtliche konsolidierte Tochtergesellschaften (siehe Kapitel 8 im *Konzernabschluss*), außer es ist anders angeführt, orientiert sich an keinem Rahmenwerk und wurde keiner externen Prüfung unterzogen.

myhive S-Park
Bukarest | RO |
ca. 34.000 m²
vermietbare Fläche



WESENTLICHKEITSANALYSE

Die Festlegung der berichteten Inhalte und die Ermittlung aktueller und potenzieller künftiger Kennzahlen basiert auf einer im Jahr 2017 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse, die auch für 2018 gültig ist. Diese hat unter Einbindung mehrerer Unternehmensbereiche stattgefunden. In einem internen Workshop wurden zunächst wesentliche Themen zur Positionierung des Unternehmens, seinen Produkten und Dienstleistungen sowie zu den Auswirkungen seiner Tätigkeit abgeleitet und kategorisiert. Die als wesentlich festgelegten Themen wurden dabei in vier Bereiche gebündelt. Mit berücksichtigt wurden auch Themengebiete, die regelmäßig von diversen Ratingagenturen abgefragt werden.

Dabei wurde sowohl die Bedeutung für das Unternehmen als auch für dessen interne und externe Stakeholder (Aktionäre, Mieter, Mitarbeiter, Lieferanten und Geschäftspartner) berücksichtigt. Mit eingeflossen sind dabei etwa Umfragen unter Mietern und Mitarbeitern sowie Kriterien, die im Fokus von Investoren und Dienstleistern im ESG-Bereich (Environmental Social Governance) stehen. Die Auflistung der wesentlichen Themen umfasste Energieeffizienz und Ressourcenschonung bei Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen sowie damit verbundene Einsparungen, nachhaltige Investitionen in die Qualität des Bestandsportfolios, Zertifizierungen im Nachhaltigkeitsbereich, Mieterzufriedenheit und damit die Erreichung bzw. Sicherstellung eines hohen Vermietungsgrads, Personalentwicklung und Mitarbeiterzufriedenheit, Diversität bei den Mitarbeitern, verantwortungsbewusste Beschaffungspolitik sowie Compliance und Anti-Korruption.

Im Einzelnen wurden folgende Bereiche und Ziele definiert:

> Umwelt

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauprojekte. Die Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen sowie ein nachhaltiges Energiemanagement zählen zu den wesentlichen Themen in diesem Bereich.

> Kunden/Mieter

Ein wichtiger strategischer Fokus liegt auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Die Marken der IMMOFINANZ fungieren dabei als Service- und Qualitätsversprechen. Investitionen in die Qualität der Immobilien sowie eine starke Kundenorientierung sind weitere wesentliche Themen.

> Mitarbeiter

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter der IMMOFINANZ sind wichtige Voraussetzungen für den langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird.

> Verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Darauf basieren sämtliche Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

Auf die einzelnen Bereiche, die zugrundeliegenden Ziele und Maßnahmen sowie mögliche Risiken wird nachfolgend eingegangen.

VERANTWORTUNG GEGENÜBER DER UMWELT

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die laufende Sanierung und Instandhaltung der Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauprojekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Umweltwirkungen abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen reduzieren Umweltrisiken und dienen der Verbesserung einer umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

NACHHALTIGKEITZERTIFIZIERUNGEN

Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Bereich Büro und VIVO!-Einkaufszentren ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Dabei kommt für Bürogebäude eine Zertifizierung nach BREEAM und LEED und für Shopping Center vorrangig eine Zertifizierung nach BREEAM zur Anwendung.

BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete Zertifizierungsmethode für Gebäude. Es gibt höchstmögliche Standards für ein nachhaltiges Design vor und wurde de facto zum Gradmesser für die Beschreibung des Umwelteinflusses eines Gebäudes. Im Geschäftsjahr 2018 erhielten die Büroimmobilien *myhive Thirteen (Xenter)* in Budapest, *myhive Brama Zachodnia*, *myhive IO-1* (beide Warschau) und *myhive Twin Towers* in Wien eine BREEAM-Zertifizierung.

Für die Retail Parks der Marke STOP SHOP erfolgt keine Zertifizierung nach internationalen Standards. Die hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung definiert jedoch umfangreiche Kriterien für eine nachhaltige Errichtung.

Insgesamt belaufen sich die zertifizierten Flächen per Ende 2018 auf rund 472.000 m² bzw. 26,0% der Gesamtfläche des Bestandsportfolios (nach 350.000 m² bzw. 18,0% per Ende Dezember 2017). Per Jahresende 2018 sind zudem rund 120.000 m² in Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen in Evaluierung bzw. im Zertifizierungsprozess.

Beispiel

Die Twin Towers sowie ein weiteres Bürogebäude am Standort *myhive am Wienerberg*, mit einer vermietbaren Fläche von rund 150.000 m² der größte Bürostandort der IMMOFINANZ in Wien, erhielten im Geschäftsjahr 2018 das BREEAM-Bestandszertifikat mit einer Gesamtbewertung der Gebäude von „vier Sternen“ (entspricht „Sehr Gut“). Die Beurteilungskriterien umfassen dabei z.B. die Themen Material (u.a. Zustandsbewertung, Instandhaltungsstrategie), Transport (u.a. Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nahversorgung und Gastronomie, gesicherte und überdachte Fahrradabstellflächen, medizinische Versorgung), Energie (u.a. Energieausweis, Beurteilung der Außenfassade, Anteil erneuerbarer Energien), Wasser (u.a. Verbrauch, Durchlaufmengen), Umwelt (u.a. Einsatz umweltschädlicher Stoffe im Gebäude), Boden und Ökologie (Beurteilung der Außenraumgestaltung des Grundstücks sowie Begrünungsmaßnahmen) sowie Gesundheit und Wohlbefinden (u.a. transparente Fassadenflächen, Belüftung sowie Aufenthaltsräume).



NACHHALTIGES ENERGIEMANAGEMENT

Energieeffizienz hängt nicht nur vom Gebäude selbst ab. Vielmehr sind der Energie- und Wasserverbrauch in den von der IMMOFINANZ verwalteten Immobilien stark vom Mieterverhalten abhängig und liegen daher zu einem großen Teil außerhalb der Kontrolle des Unternehmens. Hier sollen die Steuerungsmaßnahmen über eine klare Kommunikation, etwa Anbringung von Hinweisschildern in Objekten, schrittweise ausgebaut werden.

Im Sinne der laufenden Optimierung der Energieeffizienz wird das Bestandsportfolio einem Energie-Audit unterzogen. Ziel ist, allfällige Ursachen eines erhöhten Energieverbrauches festzustellen und daraus Maßnahmen abzuleiten. Nach 33 Bestandsimmobilien im Geschäftsjahr 2017 wurden im Geschäftsjahr 2018 wie geplant zehn Bestandsimmobilien in der Tschechischen Republik und Rumänien mit einer vermietbaren Fläche von rund 164.000 m² auditiert und in weiterer Folge sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert und durch energetische Analysen unterstützt. Ziel für das Geschäftsjahr 2019 ist es, mindestens zehn weitere Bestandsgebäude diesem Energieaudit zu unterziehen.

In Zusammenarbeit mit den Property und Facility Managern werden dabei regelmäßig Möglichkeiten für Energiesparmaßnahmen erarbeitet. Beispiele dafür sind etwa die Umrüstung auf LED-Beleuchtung, Austausch von Kühlanlagen und die Nachrüstung von Waschbecken mit Spar-Perlatoren, die die Durchflussmenge verringern.

Nachfolgend ein Überblick über den Energie- und Wasserverbrauch der Büro- und Einzelhandelsportfolios im Jahr 2018. Die Kennzahlen umfassen im Bürobereich 64 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,0 Mio. m² sowie im Einzelhandelsbereich 80 Objekte mit einer Fläche von rund 800.000 m² (70 STOP SHOPS und 10 VIVO!) und beziehen folglich nicht das gesamte Bestandsportfolio mit ein. Des Weiteren ist anzumerken, dass bei den

VIVO!-Einkaufszentren ein Großteil der Mieter sämtlichen Energiebedarf über die IMMOFINANZ bezieht. Im Bereich der Retail Parks STOP SHOP ist dies unterschiedlich der Fall.

	Büro ²	Einzelhandel ³
Heizwärmebedarf ¹	129.402.311 kWh	45.826.163 kWh
Strom	153.997.194 kWh	128.229.239 kWh
Wasser	520.957.870 l	454.190.137 l

¹ Heißwasser und Gas

² kWh-Angaben exklusive des von Mietern bezogenen Stroms

³ Angaben zu kWh Strom beinhalten Strom für Allgemeinflächen wie auch großteils für Mieter und für Ventilation (zur Erzeugung von Kälte/Wärme)

WEITERE MASSNAHMEN

Die IMMOFINANZ kommt dem stetig steigenden Wunsch der Mieter nach nachhaltigen Mobilitätsangeboten nach. Dies inkludiert etwa die Kooperation mit Carsharing-Anbietern sowie die Einrichtung von E-Ladestationen und allwettertauglichen Fahrradabstellmöglichkeiten.

MÖGLICHE RISIKEN FÜR UMWELT UND GESELLSCHAFT

Gebäude sind ein wesentlicher Verursacher von Treibhausgas-Emissionen. Die IMMOFINANZ setzt daher umfassende und kontinuierliche Maßnahmen zur Sicherung und Steigerung der Energieeffizienz in Bestandsobjekten. Bei Projektentwicklungen ist die Energieeffizienz bereits in der Planungsphase ein wichtiges Thema. Des Weiteren kann es bei Projektentwicklungen oder Modernisierungen durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe zu Umweltbeeinträchtigungen kommen. Hier sorgt die IMMOFINANZ durch hoch standardisierte Bau- und Ausstattungsbeschreibungen für eine nachhaltige Errichtung sowie sorgfältige Auswahl ihrer Geschäftspartner vor.

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Das Portfolio der IMMOFINANZ wurde in den zurückliegenden Jahren einem Optimierungs- und Konzentrationsprozess unterzogen. So erfolgte die Fokussierung auf zwei Assetklassen und drei Marken sowie die Abgabe von nicht länger strategiekonformen Immobilien. Im nächsten Schritt wurde 2017 mit dem Aufbau eines konzernweiten, standardisierten Erhebungsprozesses für Energieverbrauchszahlen begonnen.

Ziel ist es, darauf aufbauend den Ressourcenverbrauch bei gleichbleibender oder verbesserter Qualität der Nutzung der Gebäude mittels Energiesparmaßnahmen kontinuierlich zu senken und damit Einsparungen zu erzielen und Umweltauswirkungen und -risiken zu reduzieren.

Des Weiteren wird am Ausbau der mit Nachhaltigkeitszertifizierungen versehenen Bestandsflächen gearbeitet. Die Einhaltung von Standards bei Projektentwicklungen und Refurbishments wird durch die Development-Prozess-Richtlinie sichergestellt. Die Richtlinie ist konzernweit gültig und regelt sämtliche Aktivitäten, die mit den Bauvorhaben in Zusammenhang stehen.

VERANTWORTUNG GEGENÜBER MIETERN UND KUNDEN

Die Zufriedenheit der IMMOFINANZ-Mieter ist ein wichtiger Faktor für einen hohen Vermietungsgrad und eine hohe Mieterbindung. Dies wiederum gewährleistet eine möglichst effiziente Bewirtschaftung der Immobilien. Ein wichtiger strategischer Fokus liegt daher auf der Mieterbindung durch eine hohe Kundenzufriedenheit und auf der Gewinnung neuer Mieter. Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsportfolios von 94,2% auf 95,8% erhöht.

MARKENPOLITIK UND INVESTITIONEN IN DIE QUALITÄT

Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ ist gemäß einer klar definierten Markenpolitik strukturiert: myhive verkörpert das Büro der Zukunft, STOP SHOPS sind Retail Parks und VIVO! vollwertige Einkaufszentren. Diese Marken sind ein Qualitätsversprechen an die Mieter und schaffen für diese Sicherheit und Vertrauen. Ein hoher Standardisierungsgrad durch umfangreiche Kriterienkataloge für Gestaltung, Ausstattung und Design begünstigt zudem eine nachhaltige Beschaffungspolitik.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr erfolgte die weitere Ausrollung der Ende 2016 vorgestellten Büromarke myhive. Die myhive-Büros punkten mit zahlreichen Serviceleistungen, bester Infrastruktur und bieten Raum für ein kommunikatives und lebendiges Miteinander der Mieter und deren Mitarbeiter, etwa durch attraktive Kommunikationszonen, Mieter-Lounges und regelmäßige Veranstaltungen, wie After-Work-Events, Business Breakfasts mit Fachvorträgen oder der Organisation von Sportaktivitäten (siehe auch detaillierte Darstellung im Markenteil).

Der Vernetzung der Mieter untereinander wird dabei ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Eigene Community Manager kümmern sich um den Austausch der Mieter, erkennen Kooperationsmöglichkeiten, vermitteln entsprechende Kontakte und organisieren Events (u.a. im Sportbereich). Zudem wurde länderübergreifend eine maßgeschneiderte myhive-offices-App eingeführt. Diese informiert über alle Neuigkeiten im jeweiligen Bürogebäude und in der myhive-Community, ermöglicht die Kommunikation mit Experten anderer Unternehmen am Standort und unterstützt zentrale Serviceleistungen der IMMOFINANZ, etwa durch ein direktes Feedback-Tool. Damit können Anmeldungen zu Veranstaltungen, Anregungen und Wünsche oder Schadensmeldungen unkompliziert und schnell kommuniziert werden.

Um den Vermietungsgrad und die Kundenzufriedenheit langfristig auf hohem Niveau zu halten, tätigt die IMMOFINANZ gezielte Investitionen in die Qualität ihrer Immobilien. Dies erfolgte im zurückliegenden Geschäftsjahr im Zuge des myhive-Rollout im *myhive Crown Tower*, Warschau, sowie in den *myhive Polus Towers*, Bratislava.

Im Bereich der Retail Parks STOP SHOP erfolgen Investitionen in die Erhöhung der Service- und Aufenthaltsqualität, um damit das Einkaufserlebnis zu optimieren. Dies beinhaltet u.a. die Ergänzung ausgewählter Standorte durch Spielplätze, gratis WLAN und ein Gastronomieangebot in Form von Cafés. Im zurückliegenden Geschäftsjahr wurden mehrere Spielplätze sowie Cafés an STOP SHOP-Standorten fertiggestellt. Die jeweiligen standort-spezifischen Aufwertungen erfolgen in enger Abstimmung mit unseren Mietern und berücksichtigen auch etwaige Besonderheiten der lokalen Einkaufsgewohnheiten.

EVALUIERUNG DER KUNDENZUFRIEDENHEIT

Zur Evaluierung der Kundenzufriedenheit finden im Bürobereich bereits seit mehreren Jahren regelmäßige Mieterbefragungen statt. Basierend auf den Ergebnissen, werden standortspezifische Optimierungen abgeleitet. In die Konzeption der neuen Büromarke myhive flossen ebenfalls Anregungen und Wünsche aus diesen Mieterbefragungen ein. Die Mieterbefragung 2017 wurde in sämtlichen sieben Büro-Kernmärkten der IMMOFINANZ durchgeführt. Der Fokus lag dabei auf der Bewertung der Kundenorientierung, der Zufriedenheit mit der Qualität der Immobilie sowie der angebotenen Infrastruktur, der Services und der Kommunikation.

Im Einzelhandelsbereich werden in den VIVO!-Einkaufszentren in regelmäßigen Abständen – meist jährlich – Befragungen der Besucher durchgeführt. Die Schwerpunkte liegen dabei auf dem Einzugsgebiet, demografischen Daten, Kaufverhalten und der Markenbekanntheit des jeweiligen Shopping Centers, der Zufriedenheit mit dem Angebots- und Branchenmix sowie auf Anregungen und Verbesserungsvorschlägen. Diese Ergebnisse sowie die Rückschlüsse aus Frequenzzählungen in den Einzelhandelsimmobilien werden mit den Mietern geteilt und daraus Optimierungen für den Branchenmix, die Anordnung der Mieter und weitere frequenzsteigernde Maßnahmen abgeleitet.

KUNDENORIENTIERUNG

Um die Kundenorientierung der gesamten Organisation weiter zu erhöhen, wurde im zurückliegenden Geschäftsjahr eine interne Initiative namens „Triple 90“ ausgerufen. Die Mitarbeiter konnten sich dabei konzernweit für Innovationsgruppen bewerben, die in weiterer Folge Vorschläge für eine Verbesserung der Kundenorientierung ausarbeiteten. Zum Jahresende wurden die besten Konzepte ausgezeichnet, die nun schrittweise umgesetzt werden. Darunter befindet sich etwa der Vorschlag, mit den Mietern jährliche Ziele für Service-Versprechen zu vereinbaren.

MÖGLICHE RISIKEN

Der Wegfall eines nicht zufriedenen Ankermieters im Retail-Bereich bzw. Schwierigkeiten bei der Nachvermietung könnten aufgrund sich verringernder Besucherzahlen Auswirkungen auf andere Mieter bzw. eine Einschränkung des Angebots für die Besucher zur Folge haben. Die IMMOFINANZ wirkt diesem Risiko mit einer hohen Kundenorientierung und proaktivem Vermietungsmanagement entgegen.

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Neben den geschilderten Maßnahmen ist eine weitere Verstärkung der Kundenorientierung unter anderem durch Digitalisierungsmaßnahmen geplant. Die begonnene Ausrollung einer Customer Relationship Management (CRM) Applikation beinhaltet u.a. ein Service- und Sales-Modul, das künftig zur Messung der Mieterzufriedenheit im Büro- und Einzelhandelsbereich eingesetzt werden kann, sowie ein Ticket-System, mit dem eine bessere und schnellere Erfassung von Kundenanfragen ermöglicht wird.

Die Asset-Management-Prozess-Richtlinie reguliert sämtliche Prozesse hinsichtlich Vermietungsaktivität, angefangen vom ersten Kontakt mit dem Mieter bis hin zur laufenden Mieterbetreuung.

VERANTWORTUNG GEGENÜBER MITARBEITERN

Die Kompetenz und das Engagement der Mitarbeiter der IMMOFINANZ sind wichtige Voraussetzungen für den langfristigen Unternehmenserfolg. Mit zahlreichen Aktivitäten im Personalbereich wird ein Umfeld geschaffen, in dem sich Talente optimal entfalten können und die Zusammenarbeit auf allen Ebenen gefördert wird. Arbeitgeberattraktivität sowie Mitarbeiterbindung und -weiterentwicklung stehen dabei im Vordergrund. Durch untenstehende Maßnahmen werden Qualifikations- und Kompetenzrisiken adressiert und minimiert.

KONTINUIERLICHE PERSONALENTWICKLUNG

Bei der Personalentwicklung liegt der Fokus der Ausbildung sowohl auf fachlichen als auch auf sozialen und methodischen Kompetenzen. Ein wichtiges Instrument der Personalführung ist dabei das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeitern und ihren Führungskräften. Darin werden klare Zielvereinbarungen und individuelle Fortbildungsaktivitäten fixiert. Wie auch in den Vorjahren ermöglichte die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2018 ihren Mitarbeitern zahlreiche Aus- und Weiterbildungen. Für die Koordination der kontinuierlichen Personalentwicklung ist die Abteilung Human Resources eingerichtet. Diese entwickelt eine Nachfolgeplanung in Schlüsselpositionen von Kernbereichen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden konzernweit rund 11.427 Schulungsstunden absolviert, das entspricht 34,6 Stunden je Mitarbeiter (FTE). Der größte Teil der Schulungsstunden entfällt dabei mit rund 46% auf Sprachkurse, gefolgt von externen Trainings und Seminaren.

IMMOFINANZ ACADEMY

Die IMMOFINANZ Academy fungiert als konzernweite Aus- und Weiterbildungsinstitution. Individuelle Fortbildungspläne in Form von Einzelschulungen und Gruppentrainings nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Des Weiteren werden interne Schulungen, bei denen Experten der IMMOFINANZ referieren, durchgeführt. Beispiele dafür sind Workshops zur Markenstrategie sowie die Ausbildungsreihe IMMOFINANZ Real Estate Training.



trivago Campus
Düsseldorf | DE |
ca. 34.000 m²
vermietbare Fläche

AUSBILDUNGSPROGRAMME

Mit dem 2016 gestarteten Lehrlingsprogramm ermöglicht die IMMOFINANZ ambitionierten jungen Menschen einen Ausbildungsweg im Konzern. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den Lehrberufen Immobilienkaufmann sowie Finanz- und Rechnungswesensassistent. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zusätzlich das Nachwuchsförderprogramm „Young Professional“ etabliert, das sich an Studierende bzw. Studienabsolventen richtet und das 2018 erfolgreich fortgeführt wurde. Als Rotationsprogramm konzipiert, steht hier die Wissensvermittlung im operativen Geschäftsbereich bzw. in den Finanzabteilungen im Fokus.

Das Leadership Curriculum stellt die konzernweite Ausbildungsreihe für Führungskräfte dar. In mehreren Modulen werden den Mitarbeitern verschiedene Inhalte zu diversen Führungsthemen vermittelt. Durch die unternehmensinterne Wissensvermittlung und -weitergabe werden Mitarbeiter als Führungskräfte gefördert. Die IMMOFINANZ bietet damit optimale Entwicklungsmöglichkeiten für Führungskräfte.

GESUNDHEITSMANAGEMENT UND WORK-LIFE-BALANCE

Am Standort Wien gibt es eine Betriebsärztin, die regelmäßig im Haus ist. Zu ihren Aufgaben zählen neben den gesetzlichen Anforderungen die Durchführung von z.B. Impfaktionen, Vorsorge- und Augenuntersuchungen sowie die Beratung zum Thema Gesundheitsvorsorge. Typischen Büroerkrankungen soll so rechtzeitig vorgebeugt werden.

Die IMMOFINANZ unterstützt ihre Mitarbeiter auch mit diversen Angeboten außerhalb des Arbeitsalltags: Teambuilding und die Förderung der Work-Life-Balance stehen dabei im Vordergrund. Dazu zählen etwa Sportangebote wie die Teilnahme am Vienna City Marathon oder am Business Run, Coaching-Gutscheine sowie diverse freiwillige soziale Zusatzleistungen.

ATTRAKTIVER ARBEITGEBER

Die Initiativen im Personalbereich werden anerkannt: So erzielt die IMMOFINANZ auf kununu, das ist die größte Arbeitgeber-Bewertungsplattform in Europa mit über 3,2 Mio. Bewertungen zu mehr als 850.000 Unternehmen (Stand: Februar 2019), eine überdurchschnittlich gute Bewertung:

KUNUNU SCORES IM VERGLEICH

	Stand: Februar 2019			Stand: Jänner 2018		
	Wertung	Punkte	Bewertungen	Wertung	Punkte	Bewertungen
IMMOFINANZ	★★★★★	4,16	166	★★★★★	4,15	128
Branchendurchschnitt (Immobilien/Facility Management)	★★★★★	3,33	29.727	★★★★★	3,20	19.235
kununu-Durchschnitt	★★★★★	3,36	3.187.000	★★★★★	3,23	2.376.000

Mehr Informationen unter <https://www.kununu.com/at/immofinanz>



Aus der Studie „Beliebter Arbeitgeber“ (erstmalig durchgeführt von „Milestones in Communication“, „Faktenkontor“ und „IMWF Institut für Management- und Wirtschaftsforschung GmbH“) ging die IMMOFINANZ zudem als einer der meistgeschätzten Arbeitgeber der Branche hervor. Gegenstand der Studie waren die 1.800 mitarbeiterstärksten Unternehmen Österreichs in verschiedenen Branchen. Dabei wurden Mitarbeiterstimmen zu Arbeitsklima, Unternehmenskultur und Karriere aus sozialen Medien im Zeitraum von Februar bis Juli 2018 gesammelt und analysiert. Die Bewertungen basieren auf den Aussagen der Mitarbeiter, die täglich in den Betrieben arbeiten, und jenen Meinungen, die sie online mit ihrem Umfeld teilen.

In der Studie „BEST RECRUITERS 2018/19“ (durchgeführt von BEST RECRUITERS | CAREER Verlag, Wien) erreichte die IMMOFINANZ zudem den 2. Platz im Segment Immobilienwirtschaft und wurde mit dem bronzenen BEST-RECRUITERS-Siegel ausgezeichnet. Analysiert wurden hier die Faktoren „Online-Recruiting-Präsenz“, „Online-Stellenanzeigen“ und „BewerberInnenumgang“. Hervorgehoben wurde dabei u.a., dass der Bewerbungsprozess rasch und effizient abgewickelt wird.

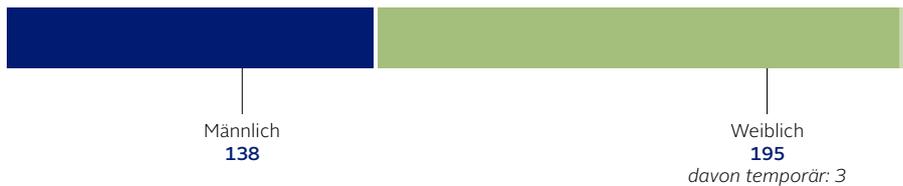
MITARBEITERSTRUKTUR

Per 31. Dezember 2018 beschäftigte die IMMOFINANZ 333* Mitarbeiter in neun Ländern (31. Dezember 2017: 406). Im Jahresdurchschnitt** 2018 sind das 345,2 beschäftigte Mitarbeiter (2017: 470). Insgesamt sind Mitarbeiter aus 14 Nationen für die IMMOFINANZ tätig.

GESAMTZAHL DER ANGESTELLTEN, NACH ARBEITSVERTRAG (PERMANENT UND TEMPORÄR) UND GESCHLECHT UNTERTEILT

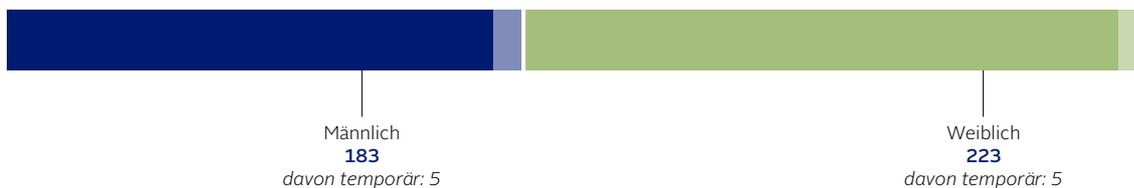
2018

Mitarbeiter gesamt: 333 (davon temporär: 3)



2017

Mitarbeiter gesamt: 406 (davon temporär: 10)



GESAMTZAHL DER ANGESTELLTEN, NACH ARBEITSVERTRAG (PERMANENT UND TEMPORÄR) UND REGION UNTERTEILT

Länder	2018		2017	
	Headcount	davon temporär	Headcount	davon temporär
Österreich	163		181	6
Deutschland	19	3	23	
Polen	38		45	
Tschechien	24		29	1
Ungarn	28		30	
Rumänien	34		46	1
Slowakei	21		25	2
Serbien	6		5	
Russland			22	
Mitarbeiter gesamt	333	3	406	10

* Ohne Vorstand, Karenzen, Studenten, Praktikanten, Young Professionals

** Ohne Karenzen, ohne Vorstand, berechnet nach der Anzahl der absoluten Mitarbeiteranzahl am Ende der Monate/Anzahl der Monate

GESAMTZAHL DER ANGESTELLTEN, NACH BESCHÄFTIGUNGSVERHÄLTNIS (VOLLZEIT UND TEILZEIT) UND GESCHLECHT UNTERTEILT

Arbeitszeit	2018			2017		
	Gender	Vollzeit	Teilzeit	Gender	Vollzeit	Teilzeit
40 Stunden	Männlich	135	3	Männlich	178	5
40 Stunden	Weiblich	167	28	Weiblich	199	24
Mitarbeiter gesamt		302	31		377	29

SOZIALER DIALOG

Die Dienstverhältnisse der Mitarbeiter in Österreich unterliegen zu 100% dem Kollektivvertrag der Angestellten bei Immobilienverwaltern. Darüber hinaus hat das Unternehmen mit dem Betriebsrat sozialpartnerschaftlich mehrere Betriebsvereinbarungen abgeschlossen, die eine zusätzliche Besserstellung der Arbeitnehmer zum Ziel haben. Die Dienstverhältnisse außerhalb Österreichs erfüllen die jeweils geltenden nationalen Vorschriften. In der IMMOFINANZ wird auf einheitliche Standards beim Umgang mit Mitarbeitern Wert gelegt. Vorstand und Betriebsrat besprechen mindestens quartalsweise die aktuelle Unternehmensentwicklung, darüber hinaus finden auf Wunsch kurzfristig anberaumte Besprechungen zu wichtigen Themen statt.

MÖGLICHE RISIKEN

Dem Risiko der Gesundheit, mangelnder Motivation oder Weiterbildung der Mitarbeiter wirkt die IMMOFINANZ durch die oben geschilderten Maßnahmen im Bereich Personalentwicklung sowie Gesundheitsmanagement entgegen.

DIVERSITÄTSKONZEPT

Für die IMMOFINANZ ist die Chancengleichheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeiter ohne Differenzierung etwa nach Geschlecht, Alter oder nationaler/ethnischer Herkunft selbstverständlich.

Die Gesellschaft verfolgt kein abstrakt definiertes Diversitätskonzept. Die HR-Abteilung erachtet die Aspekte der Diversität, insbesondere im Hinblick auf Alter, Geschlecht, nationale/ethnische Herkunft, Religion, Bildungs- und Berufshintergrund für sehr wichtig. Dementsprechend werden die genannten Aspekte bei konkreten Besetzungsentscheidungen oder -vorschlägen neben Kriterien wie Kompetenz, konkreter Bedarf, Erfahrung und Verfügbarkeit besonders gewürdigt und berücksichtigt.

VERANTWORTUNGSBEWUSSTE GESCHÄFTSPRAKTIKEN

Die Geschäftspraktiken, denen die IMMOFINANZ verpflichtet ist, basieren auf Integrität, Ehrlichkeit, Fairness, Transparenz und Verantwortlichkeit. Gegenseitiges Vertrauen als Grundverständnis bietet dabei die Basis für die gemeinsame konstruktive Zusammenarbeit im Unternehmen und mit Geschäftspartnern. Darauf basieren sämtliche Aktivitäten in den Bereichen Compliance und Korruptionsbekämpfung, nachhaltige Beschaffungspolitik sowie Menschenrechte.

Für diese Bereiche wurden mehrere Konzernrichtlinien vom Vorstand beschlossen, die für alle Mitarbeiter des Unternehmens und der Gruppengesellschaften gelten:

Der **Unternehmenskodex** dient als Grundlage für alle unternehmerischen Aktivitäten und Entscheidungen innerhalb des Unternehmens und enthält insbesondere Vorgaben für die Achtung der Grundrechte, Integrität und Fairness, ein Diskriminierungsverbot sowie für die Beziehungen zu Wettbewerbern, Kunden und Verbänden.

Die **Anti-Korruptions-Richtlinie** fasst in Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption Verhaltensgrundsätze und Verhaltensanforderungen für den Umgang mit Korruption zusammen.

Die **Compliance-Richtlinie** umfasst die gesetzlichen Verbote der Nutzung von Insiderinformationen durch Insidergeschäfte und die unrechtmäßige Weitergabe von Insiderinformationen. Im Geschäftsjahr 2017 wurde zudem ein E-Learning-Tool für die Schulung der Kapitalmarkt-Compliance eingeführt. Darüber hinaus steht die Compliance-Verantwortliche den Mitarbeitern bei Fragen jederzeit zur Verfügung. Weitere Details sind dem Konsolidierten Corporate-Governance-Bericht (siehe Seite 33) zu entnehmen.

In regelmäßig abgehaltenen Schulungen werden den IMMOFINANZ-Mitarbeitern die Grundsätze dieser Richtlinien nähergebracht.

NACHHALTIGE BESCHAFFUNGSPOLITIK

Bei den Beziehungen zu Lieferanten und Geschäftspartnern liegt der Fokus im Sinne der Nachhaltigkeit und Kontinuität auf dem Aufbau langfristiger Geschäftsverbindungen. Als internationaler Konzern hat die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2018 mit Lieferanten aus 31 Ländern zusammengearbeitet. Um eine nachhaltige Beschaffung zu gewährleisten und die langfristige sowie partnerschaftliche Beziehung zu unseren Lieferanten zu pflegen, stammen 96% aller Anbieter direkt aus den operativen Märkten der IMMOFINANZ. Die Unterstützung lokaler Lieferanten sowie die Leistung eines Beitrages zur Wertschöpfung unserer operativen Kernmärkte sind somit zentrale Anliegen.

LIEFERANTEN DER IMMOFINANZ

Herkunft



Die operativen Märkte Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn, Polen und Serbien werden als „significant locations of operations“ definiert.

Die Grundlage für die Auswahl der Geschäftspartner basiert auf der organisationsinternen **Group Procurement-Richtlinie**, welche die Verfahren und Vorschriften für Beschaffungen der IMMOFINANZ definiert. Darin wird in Anlehnung an den Unternehmenskodex auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl der Lieferanten hingewiesen. Ein zentrales Anliegen dabei ist, Lieferanten-Risiken aus Kinderarbeit, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie aus einer mangelnden sozialen Bewertung der Lieferanten zu minimieren.

Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferanten wird kontinuierlich daran gearbeitet, den Kommunikationsaustausch zwischen der IMMOFINANZ und ihren Geschäftspartnern zu intensivieren. Das mittelfristige Ziel ist hierbei die Implementierung eines Supplier-Relationship-Management-Tools (SRM). Die Ausgangsbasis für diese interaktive Plattform wird das neu geplante ERP-System bilden.

ACHTUNG DER MENSCHENRECHTE

Die IMMOFINANZ legt großen Wert auf die Achtung und Einhaltung der Menschenrechte. Die Würde des Einzelnen genießt höchsten Stellenwert. Neben der Einhaltung der nationalen (verfassungs-)gesetzlichen Vorgaben sind für die IMMOFINANZ die Einhaltung der Konventionen der International Labour Organization (ILO) zur Vereinigungsfreiheit, Abschaffung von Zwangsarbeit und Kinderarbeit sowie zu Diskriminierungen wichtig. Der Verstoß gegen Menschenrechte sowie insbesondere Zwangs- und Kinderarbeit werden strikt abgelehnt, und die Einhaltung dieser ethischen Standards wird von Geschäftspartnern der IMMOFINANZ erwartet.

BEKÄMPFUNG VON KORRUPTION UND BESTECHUNG

Die **Anti-Korruptions-Richtlinie** der IMMOFINANZ fasst in Anlehnung an das UN-Übereinkommen gegen Korruption Verhaltensgrundsätze und Verhaltensanforderungen für den Umgang mit Korruption zusammen. Ziel der Richtlinie ist es, ein gesetzeskonformes Verhalten von Mitarbeitern, Geschäftspartnern und Kunden zu gewährleisten, der Entstehung von Interessenkonflikten vorzubeugen bzw. die Mitarbeiter für potenzielle Interessenkonflikte zu sensibilisieren und diese vor Straftaten zu schützen sowie einem Reputationsverlust der IMMOFINANZ aufgrund einer unangemessenen Zuwendungspraxis vorzubeugen. Die Richtlinie enthält u.a. Regelungen zur Annahme und Gewährung von Zuwendungen, Spenden und Sponsoring, Einsatz von Vermittlern sowie zur Vermeidung von Geldwäsche.

MÖGLICHE RISIKEN

Geschenkannahmen, Korruption, Bestechung, Diskriminierung und Interessenkonflikte begründen ein Reputationsrisiko und ein Risiko von für die IMMOFINANZ Gruppe nachteiligen Geschäften. Dem wirken diese Richtlinien entgegen. Es gibt derzeit keine Hinweise auf systematische Korruptionsrisiken. Durch laufende Schulungsmaßnahmen sollen die Mitarbeiter zusätzlich sensibilisiert werden.

Da die IMMOFINANZ eine Vielzahl an Geschäftsbeziehungen unterhält, besteht das Risiko, dass Geschäftsbeziehungen mit Unternehmen bestehen, die geringere ethische Standards anlegen. Dem wirkt die IMMOFINANZ durch die sorgfältige und verantwortungsvolle Auswahl von Geschäftspartnern entgegen.

DATENSICHERHEIT

Die IMMOFINANZ hat sich frühzeitig mit den erhöhten Anforderungen für den Schutz personenbezogener Daten im Rahmen der im Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) beschäftigt. Sie bringt nicht nur eine umfangreiche Ausweitung der Pflichten der Verantwortlichen und der Rechte der Betroffenen, sondern auch eine massive Verschärfung der Sanktionen von Datenschutzverstößen mit sich. Die Einhaltung der geltenden Datenschutzbestimmungen ist daher für die IMMOFINANZ Gruppe essenziell bzw. eine gesetzliche Vorgabe.

Die erforderlichen Maßnahmen und Investitionen zur Implementierung der DSGVO wurden von den Bereichen Corporate Legal Affairs und Compliance, Recht und IT gemeinsam mit sämtlichen Geschäftsbereichen definiert und implementiert.

Eine **Datenschutz-Richtlinie** regelt verbindlich die datenschutzkonforme Verarbeitung von personenbezogenen Daten und die damit verbundenen Pflichten für alle Mitarbeiter der IMMOFINANZ Gruppe. Weiters ist ein Verzeichnis sämtlicher Verarbeitungstätigkeiten zu führen. Die Einhaltung dieser Richtlinie soll ein datenschutzrechtliches Verhalten des Unternehmens gewährleisten, insbesondere Betroffenenrechte wahren, Prozesse für den Umgang mit diesen Betroffenenrechten definieren, Datenschutzverletzungen vorbeugen und Geldbußen vermeiden.

Ein Teil der organisatorischen Maßnahmen zum Schutz der Daten und zur Einhaltung des Datenschutzrechtes sind verpflichtende Schulungen der Mitarbeiter durch den Datenschutzkoordinator.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind dem Unternehmen keine begründeten Beschwerden weder von Dritten noch von Aufsichtsbehörden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes von Kundendaten bekannt.



Risikobericht

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2018 sowie den Beginn des Geschäftsjahres 2019 als im Wesentlichen unverändert einzustufen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reporting-Systemen und einem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

STRUKTUR DES RISIKOMANAGEMENTS

Ziel des Risikomanagements ist es, die vom Vorstand vorgegebene Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM*, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.



Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele und die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Finanzvorstand sowie mindestens einmal pro Jahr an den Aufsichtsrat.

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter ihre Risikolage an den Vorstand. Das Ländermanagement berichten diese mindestens zwei Mal pro Jahr. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

* Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management. www.coso.org

Risikomanagementprozess

Der erste Schritt im Risikomanagementprozess ist die Identifikation von Risiken. Jeder Mitarbeiter ist dafür verantwortlich, Risiken innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu identifizieren. Diese Risiken werden in einen Risikokatalog aufgenommen, bewertet und fließen in den Budgetierungsprozess ein. Im Zuge der Risiko-berichterstattung findet auch eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Risiken statt.

Insofern dies angebracht ist, werden von den Bereichs- und Landesrisikomanagern Frühwarnindikatoren, wie z. B. Besucherzahlenmessungen oder Mieterbefragungen, etabliert.

Die identifizierten Risiken werden je nach Art und potenzieller Auswirkung gesteuert und, wenn möglich, vermieden oder unmittelbar bewältigt. Risiken, bei denen dies nicht möglich ist, werden mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen gemindert, auf Dritte übertragen oder selbst getragen und laufend überwacht.

Im Zuge der regulären Risikokommunikation werden diese Risiken gesammelt an den Vorstand berichtet. Für akute wesentliche Risiken besteht eine unmittelbare Berichtspflicht.

Kategorisierung von Risiken

Die erfassten Risiken teilen sich in folgende Kategorien auf: Marktrisiken, immobilienpezifische Risiken sowie Unternehmens- und sonstige Risiken.

Im Folgenden werden die für den Konzern als wesentlich erachteten Risikofelder dargestellt sowie Maßnahmen zur Bewältigung der damit verbundenen Einzelrisiken beschrieben. Eine Darstellung der finanziellen Risikofaktoren ist im *Konzernabschluss* im Kapitel 7.2 ersichtlich.

MARKTRISIKEN UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte hängt von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien, die Ergebnisse, die Entwicklungspläne und die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

WESENTLICHE MARKT- UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	> Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	> Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	> Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	> Laufende Überprüfung des Vermietungsstandes, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation
	> Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	> Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	> Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	> Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich terminierten Mietreduktionen
	> Inflationsrisiko	> Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	> Nutzungseinschränkungen mindern Ertrag	> Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	> Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	> Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus gewissen Regionen
	> Verzögerungen bei der Erstvermietung	> Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	> Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z. B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	> Umfassende Ansetätigkeit & Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	> Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	> Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	> Probleme mit General- oder Subunternehmern entstehen	> Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
	> Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	> Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken
Risiken der Immobilienbewertung	> Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfeldes oder infolge des sinkenden „Ertrags“ der Immobilie	> Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfoliooptimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	> Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z. B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	> Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

WESENTLICHE UNTERNEHMENS- UND SONSTIGE RISIKEN

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	<ul style="list-style-type: none"> > Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio > Kapitalmarktbewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital > Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar 	<ul style="list-style-type: none"> > Sektorale und regionale Diversifikation > Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur > Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement
Finanzielle Risiken	<ul style="list-style-type: none"> > Siehe <i>Konzernabschluss</i> Kapitel 7.2 	
Rechtliche und steuerliche Risiken	<ul style="list-style-type: none"> > Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden > Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen 	<ul style="list-style-type: none"> > Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen > Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> > IT-Risiken werden schlagend, z. B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation > Umweltrisiken wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder menschlich verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten > HR-Risiken wie Mitarbeiterfluktuation führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen > Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann > Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber dem Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsengpässen führen 	<ul style="list-style-type: none"> > Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum > Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken > Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme > Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter > Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung
Beteiligungsrisiken	<ul style="list-style-type: none"> > Bewertungsschwankungen der S IMMO-Beteiligung 	<ul style="list-style-type: none"> > Laufende Beobachtung und Evaluierung

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei.

Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2018) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2018 bis Februar 2019 das Risikomanagementsystem der IMMOFINANZ geprüft. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinne der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness) beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2018 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

RISIKEN IM GESCHÄFTSJAHR 2018

MARKTRISIKEN UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukäufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 95,8%. Das entspricht einer Steigerung von 1,6 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2017. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 93,7% (31. Dezember 2017: 91,9%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich belief sich auf 98,2% (31. Dezember 2017: 97,2%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 277,5 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 312,9 Mio.), die Immobilienvorräte einen Buchwert von EUR 46,9 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 61,2 Mio.). Die budgetierten offenen

Baukosten für Entwicklungsprojekte und Immobilienvorräte betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 96,0 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 141,3 Mio.).

UNTERNEHMENSRISEN UND SONSTIGE RISIKEN

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern, Informationssicherheit und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen unverändert.

Informationssicherheitsrisiken

Aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung des Unternehmens und damit verbundenen Systemumstellungen bestehen temporär erhöhte Informationssicherheitsrisiken. Mit der Einführung der DSGVO (Datenschutzgrundverordnung) entstehen für das Unternehmen datenschutzrechtliche Risiken, die durch Systeme sowie interne Vorgehensweisen gemindert werden.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

In einzelnen Ländern Osteuropas können Rechtsunsicherheiten, die Grundeigentumsverhältnisse betreffend, auftreten. Dies trifft insbesondere auf das Einkaufszentrum *VIVO! Cluj* zu.

Risiken auf die Belange des NaDiVeG

Das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fordert eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf die Belange des Unternehmens haben könnten. Diese Risiken sind im nichtfinanziellen Bericht (ab Seite 70) angeführt.

Beteiligungen

Mit Aktienkaufverträgen vom 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 19.499.437 Inhaberaktien (entspricht einer Beteiligung von 29,14%) an der S IMMO AG erworben. Das Closing der Transaktion erfolgte am 21. September 2018. Die Aktien der S IMMO sind im Prime-Segment der Wiener Börse notiert und unterliegen somit dem Marktpreisrisiko.

Der 26%-Anteil an der CA Immo wurde im 3. Quartal 2018 verkauft.

MERKMALE DES INTERNEN KONTROLLSYSTEMS

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in die einzelnen Prozessabläufe integriert. Die Eckpunkte im Rechnungslegungsprozess bestehen dabei aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z. B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierten, präventiven und detektiven Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt.

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

Angaben zum Kapital

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 112.085.269,0 (31. Dezember 2017: EUR 1.116.173.778,0) und ist in 112.085.269 (31. Dezember 2017: 1.116.173.778) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Das Grundkapital und die Aktienanzahl haben sich durch folgende Maßnahmen verändert:

> Durch Wandlungen der im März 2018 ausgelaufenen Wandelanleihe 2018 wurden im April 2018 insgesamt 4.678.921 Stück IMMOFINANZ-Aktien durch Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital ausgegeben. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital auf EUR 1.120.852.699,0.

Zur ausstehenden Wandelanleihe 2024 wird auf die Angaben im *Konzernabschluss* unter Kapitel 4.12 verwiesen.

> Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 11. Mai 2018 hat die Neueinteilung des Grundkapitals durch Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 sowie die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Diese Maßnahmen wurden mit Firmenbucheintragungen vom Juni 2018 wirksam. Seitdem beträgt das Grundkapital EUR 112.085.269,0 und ist in 112.085.269 Stückaktien zerlegt.

EIGENE AKTIEN

BESTAND AN EIGENEN AKTIEN UND AKTIENRÜCKKAUF

Zum 31. Dezember 2018 halten IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 4.942.001 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 4.942.001,0. Das entspricht einem Anteil am Grundkapital von 4,41%. Von diesem Bestand werden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 3.442.001 Stück von IMMOFINANZ gehalten. Zum 31. Dezember 2017 hielten IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ keine eigenen Aktien.

Aktienrückkaufprogramm 1/2018

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 1/2018 hat IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zwischen 14. März 2018 und 15. Juni 2018 insgesamt 15 Mio.* Stück Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 2,105 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 31.573.202,4.

Das Aktienrückkaufprogramm 1/2018 erfolgte gemäß Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Juni 2017. Auf die rückerworbenen Aktien entfallen EUR 15 Mio.* des Grundkapitals, entsprechend 1,34% des Grundkapitals.

Aktienrückkaufprogramm 2018/2019

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 hat IMMOFINANZ zwischen 16. Juli 2018 und 28. Dezember 2018 3.442.001 Stück eigene Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 21,743 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 74.839.425,5.

Das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 erfolgt gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 nach § 65 Abs 1 Z 8 AktG. Auf die bis zum Stichtag 31. Dezember 2018 erworbenen Aktien entfallen EUR 3.442.001 des Grundkapitals, entsprechend 3,07% des Grundkapitals.

* vor Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1

ÜBERBLICK ZU DEN EIGENEN AKTIEN IM GESCHÄFTSJAHR 2018

Datum	Aktienanzahl ¹	Sachverhalt/Ermächtigungsbeschluss	Anteiliger Betrag am Grundkapital ¹	Kauf-/Verkaufspreis in EUR
Dezember 2017	0		0,00%	n. a.
März–Juni 2018	1.500.000	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 1/2018 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	1,34%	31.573.202,4
Juli–Dezember 2018	3.442.001	Erwerb im Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 (§ 65 Abs. 1 Z 8 AktG)	3,07%	74.839.425,5
Dezember 2018	4.942.001		4,41%	106.412.627,9

¹ nach Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1

ERMÄCHTIGUNGSBESCHLÜSSE DER HAUPTVERSAMMLUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DEM ERWERB UND DER VERÄUSSERUNG EIGENER AKTIEN

Die Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 hat den Vorstand gemäß § 65 Abs. 1 Z 8 und Abs. 1b AktG für 30 Monate ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien von bis zu 10% des Grundkapitals sowohl über die Börse als auch außerbörslich zu erwerben. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das quotenmäßige Andienungsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Des Weiteren wurde der Vorstand gemäß § 65 Abs. 1b AktG für fünf Jahre ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann dabei ausgeschlossen werden.

GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 hat den Vorstand bis zum 19. Juni 2023 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000,0 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen Aktien (bzw. 5.000.000 neue Aktien nach Berücksichtigung der Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1) gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu EUR 11.208.526,0 (entspricht 10% des Grundkapitals) sowie bei Sacheinlage, Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen bis zu EUR 22.417.053,0 (entspricht 20% des Grundkapitals). Auf die 20%-Grenze ist die Zahl jener Aktien anzurechnen, auf die mit einer während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung Umtausch- und/oder Bezugsrecht eingeräumt werden.

Diese Ermächtigung wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

Wandelanleihe 2024

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2024 wird der Wandlungspreis abhängig von der Restlaufzeit der Wandelanleihe reduziert, wenn eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt wird. Die Anleihegläubiger sind auch zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zu diesem Stichtag angefallenen Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2024 enthalten (siehe zur Wandelanleihe auch *Konzernabschluss*, Kapitel 4.12).

Unternehmensanleihe 2023

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten EUR 500 Mio.-Anleihe 2023 sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihe 2023 enthalten.

Investitionskredit („Margin Loan“)

Zur teilweisen Finanzierung des Anteilerwerbs an der S IMMO AG hat IMMOFINANZ im September 2018 einen Kreditvertrag („Margin Loan“) über EUR 140 Mio. abgeschlossen. Dieser enthielt Kündigungsrechte des Kreditgebers im Falle eines Kontrollwechsels. Der Kredit wurde nach dem Berichtszeitraum mit Anfang Februar 2019 vollständig zurückgeführt.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen können. Für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der in der Satzung der Gesellschaft vorgesehenen herabgesetzten Schwelle) erlangt wird, bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal bis zu zwei Jahre aufrecht.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

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

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com abrufbar.

BEDEUTENDE BETEILIGUNGEN

Nach den der Gesellschaft übermittelten Stimmrechtsmeldungen und bekannten Informationen bestanden per 31. Dezember 2018 folgende Beteiligungen bzw. börsenrechtlich zurechenbare Stimmrechtsanteile, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen (Basis: Grundkapital zum Stichtag 31. Dezember 2018 unter Berücksichtigung der Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1).

- > S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH): 11,94%
- > Fries-Stiftung (und Gesellschaften und Mitglieder der Familie Fries): 6,23%
- > Erste Asset Management GmbH (gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen): 4,94%
- > CA Immobilien Anlagen AG (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH): 4,89%

Forschung & Entwicklung

Als Immobilienunternehmen, das auf die Bewirtschaftung, Projektentwicklung und die Akquisition von Büro- und Einzelhandelsimmobilien spezialisiert ist, investiert IMMOFINANZ keine Mittel, die klassischerweise dem Bereich Forschung und Entwicklung zugeordnet werden können. Daher entfällt ein entsprechender Bericht.

Ausblick

Die IMMOFINANZ hat das Geschäftsjahr 2018 konsequent genutzt, um ihre operativen Kennzahlen zu verbessern und Kosteneinsparungen umzusetzen. Das Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel sowie die drei Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! wurde weiter geschärft und der Vermietungsgrad neuerlich erhöht.

Konsequenterweise liegt der Fokus im Geschäftsjahr 2019 auf der weiteren Verbesserung des operativen Kerngeschäfts sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten, dies sowohl über Akquisitionen als auch Projektentwicklungen. Die Erlöse aus Verkäufen von nicht strategischen Immobilien dienen der Finanzierung weiteren Wachstums.

BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTE

Ausgeprägte Kundenorientierung, Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands sowie eine kontinuierliche Verbesserung des Serviceangebots für unsere Mieter hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen weiteren Anstieg des Vermietungsgrads zur Folge. Dieser Weg soll 2019 fortgesetzt werden. Angestrebt werden eine hohe Kundenzufriedenheit sowie ein Beibehalten des sehr soliden Vermietungsgrads des Gesamtportfolios.

Für unsere Kernmärkte rechnen wir mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Auf Basis einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Im Bereich der Projektentwicklung ist im Geschäftsjahr 2019 die Eröffnung des erneuerten Büro- und Hotel-Towers am Standort *myhive am Wienerberg* in Wien sowie die Fertigstellung von zwei STOP SHOPS in Polen und Serbien geplant. Damit erhöht sich die Anzahl der STOP SHOP-Standorte auf 82.

FINANZIERUNG UND KAPITALMARKT

Das Umfeld für Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene wird weiterhin als vernünftig eingeschätzt, dies gilt auch für Projektentwicklungen. Mit den im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Refinanzierungen auf Konzernebene und im Immobilienbereich wurde das aktuelle Zinsniveau langfristig gesichert sowie die Finanzierungskosten erneut gesenkt.

Im 1. Quartal 2019 erfolgte zudem die Emission einer unbesicherten Anleihe mit Investment-Grade-Rating über EUR 500,0 Mio. S&P Global Rating hat die IMMOFINANZ im Zusammenhang mit dieser Emission mit dem langfristigen Emittenten-Rating „BBB-“ mit stabilem Ausblick und die Anleihen mit dem Emissions-Rating „BBB-“ bewertet. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wurde für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. Damit konnte die Hedgingquote weiter erhöht sowie auch der Anteil des unbelasteten Immobilienvermögens gesteigert werden. Infolge des neu erreichten Investment-Grade-Ratings wurde auch der Kupon der ausstehenden Wandelanleihe 2024 der IMMOFINANZ um 0,5% auf 1,5% p. a. gesenkt.

Am Kapitalmarkt ist die IMMOFINANZ als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Der Vorstand empfiehlt der 26. ordentlichen Hauptversammlung daher für das Geschäftsjahr 2018 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 85 Eurocent je Aktie. Angesichts der guten Gesamtliquidität und des Abschlags des Aktienkurses zum Buchwert sind Aktienrückkäufe Bestandteil der Ausschüttungspolitik. So läuft derzeit das im Juli 2018 gestartete Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 für bis zu 9,7 Mio. Stück Aktien bzw. 8,66% der ausstehenden Aktien.

Der Ausblick, wonach der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft im Geschäftsjahr 2019 bei mehr als EUR 100 Mio. zu liegen kommen soll, wird bestätigt.

Das Closing des Erwerbs von 29,14% der Anteile an der S IMMO erfolgte Ende September 2018. Die wechselseitige Beteiligung zwischen IMMOFINANZ und S IMMO ergibt eine gute Ausgangslage für verschiedene Formen der Zusammenarbeit der beiden Unternehmen.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 1. April 2019 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden im *Konzernabschluss* unter 7.6 erläutert.

Wien, am 1. April 2019

Der Vorstand



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz	92
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	93
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	94
Konzern-Geldflussrechnung	95
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	96
Konzernanhang	98
1. Allgemeine Angaben	98
2. Konsolidierungskreis	108
3. Informationen zu den Geschäftssegmenten	114
4. Erläuterungen zur Konzernbilanz	121
5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	151
6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung	161
7. Sonstige Angaben	164
8. Konzernunternehmen	184
9. Freigabe des Konzernabschlusses	193
Bestätigungsvermerk	194
Erklärung des Vorstands	199

Konzernbilanz

Werte in TEUR	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	4.1.1	3.893.568	3.729.519
In Bau befindliches Immobilienvermögen	4.2	397.540	404.064
Sonstige Sachanlagen		1.109	1.719
Immaterielle Vermögenswerte	4.3.1	24.926	25.056
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	4.4	397.671	685.984
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	88.185	118.767
Steuererstattungsansprüche		82	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.6	11.969	32.015
Latente Steuererstattungsansprüche	4.7	58.697	5.291
Langfristiges Vermögen		4.873.747	5.002.415
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	4.5	217.443	246.370
Steuererstattungsansprüche		10.630	9.621
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.8	57.162	265.148
Immobilienvorräte	4.9	46.932	61.221
Liquide Mittel	4.10	631.754	477.889
Kurzfristiges Vermögen		963.921	1.060.249
Aktiva		5.837.668	6.062.664
Grundkapital	4.11	112.085	1.116.174
Kapitalrücklagen	4.11	4.465.259	3.452.324
Eigene Aktien	4.11	-106.414	0
Kumuliertes übriges Eigenkapital		-183.324	-129.961
Erwirtschaftete Ergebnisse		-1.470.672	-1.617.016
Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		2.816.934	2.821.521
Nicht beherrschende Anteile		-16.593	-13.478
Eigenkapital		2.800.341	2.808.043
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	278.694	277.460
Finanzverbindlichkeiten	4.13	1.802.563	1.773.688
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	40.902	40.680
Steuerschulden		92	0
Rückstellungen	4.15	17.936	2.151
Latente Steuerschulden	4.7	338.730	325.112
Langfristige Verbindlichkeiten		2.478.917	2.419.091
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	4.12	5.944	35.757
Finanzverbindlichkeiten	4.13	338.321	532.730
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.14	158.123	201.976
Steuerschulden	4.7	16.028	5.704
Rückstellungen	4.15	38.433	56.702
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	4.8	1.561	2.661
Kurzfristige Verbindlichkeiten		558.410	835.530
Passiva		5.837.668	6.062.664

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2018	2017 ¹
Mieterlöse	5.1.1	236.905	234.494
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.1.2	90.813	83.537
Sonstige Umsatzerlöse		6.059	6.372
Umsatzerlöse		333.777	324.403
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	5.1.4	-63.988	-82.897
Betriebskostenaufwendungen	5.1.2	-95.742	-90.661
Ergebnis aus Asset Management	5.1	174.047	150.845
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.2	27.201	25.985
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	5.3	-4.332	-28.802
Sonstige betriebliche Erträge	5.4	6.140	8.700
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.5	-49.949	-49.165
Operatives Ergebnis		153.107	107.563
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.7	5.955	4.066
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		159.062	111.629
Finanzierungsaufwand	5.9	-68.374	-94.852
Finanzierungsertrag	5.9	7.941	4.200
Wechselkursveränderungen		95	-8.448
Sonstiges Finanzergebnis	5.9	-2.548	-12.144
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	108.161	200.021
Finanzergebnis	5.9	45.275	88.777
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		204.337	200.406
Laufende Ertragsteuern	5.10	-23.635	-11.882
Latente Ertragsteuern	5.10	37.630	-7.511
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		218.332	181.013
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	-785	-718.097
Konzernergebnis		217.547	-537.084
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		217.261	-534.613
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		286	-2.471
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	1,97	-5,08
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		1,98	1,74
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-0,01	-6,83
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	5.11	1,80	-5,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus fortgeführten Geschäftsbereichen		1,81	1,74
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR aus aufgegebenen Geschäftsbereichen		-0,01	-6,83

¹ Die Vergleichszahlen wurden angepasst (siehe 1.6 und 5.11).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2018	2017
Konzernergebnis		217.547	-537.084
Sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)			
Differenzen aus der Währungsumrechnung		-42.277	491.978
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-9.965	-13.847
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust	2.3 / 2.4	-32.312	505.825
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	-1.320	5.401
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-2.323	6.001
Davon Reklassifizierungen in den Gewinn oder Verlust		776	-37
Davon Ertragsteuern		227	-563
Summe sonstiges Ergebnis (reklassifizierbar)		-43.597	497.379
Sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)			
Sonstiges Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	-10.335	47
Davon Änderungen im Geschäftsjahr		-13.329	69
Davon Ertragsteuern		2.994	-22
Summe sonstiges Ergebnis (nicht reklassifizierbar)		-10.335	47
Summe sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern		-53.932	497.426
Gesamtkonzernergebnis		163.615	-39.658
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG		166.743	-33.411
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile		-3.128	-6.247

Konzern-Geldflussrechnung

Werte in TEUR	Anhang	2018	2017
Konzernergebnis vor Steuern		204.337	200.406
Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.4	-615	-739.303
Neubewertungen von Immobilienvermögen	2.4 / 5.7.	-24.905	127.940
Firmenwertabschreibungen		0	62.179
Wertminderungen und -aufholungen von Immobilienvorräten (inkl. Drohverluste aus Terminverkäufen)	5.3	10.427	46.194
Wertminderungen und -aufholungen von Forderungen und sonstigen Vermögenswerten		2.343	1.893
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.8	-108.161	-200.022
Fremdwährungsbewertung und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert von Finanzinstrumenten		3.285	4.027
Zinsensaldo		60.433	143.456
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	2.3 / 2.4	-33.399	491.285
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen bzw. Umgliederungen		-3.007	-2.091
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern		110.738	135.964
Gezahlte Ertragsteuern		-9.569	-25.096
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern		101.169	110.868
Veränderung von Immobilienvorräten		-5.044	-17.875
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Forderungen		-6.228	2.166
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen Verbindlichkeiten		888	-13.981
Veränderungen von Rückstellungen		-5.492	3.643
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		85.293	84.821
Erwerb von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		-258.063	-270.601
Gezahlte Gegenleistung aus Unternehmenszusammenschlüssen in Vorperioden		-325	0
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel (EUR 0,0 Mio.; 2017: EUR 1,8 Mio.)	6.	7.736	78.783
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel (EUR 2,3 Mio.; 2017: EUR 0,0 Mio.)	6.	77.351	29.392
Erwerb von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		-708	-19.233
Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Erhöhung der zur Nettoinvestition gehörenden Forderung		-391.849	0
Veräußerung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen		247.001	242.640
Veräußerung von sonstigen langfristigen Vermögenswerten		14.718	9.690
Veräußerung der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen und Zahlungen aus zur Nettoinvestition zählenden Forderungsposten		764.058	105.023
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	4.4	24.072	18.365
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten		914	2.099
Cashflow aus Investitionstätigkeit		484.905	196.158
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Verminderung gesperrter liquider Mittel		790.274	1.960.303
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten	4.12	0	294.972
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten einschließlich Erhöhung gesperrter liquider Mittel		-938.049	-1.887.400
Tilgung von Wandelanleihen	4.12	-17.286	-27.230
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)	4.11	0	-203
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten	4.12	0	-127.526
Derivate		-11.215	-14.392
Gezahlte Zinsen		-52.737	-120.630
Ausschüttung	4.11	-77.928	-63.152
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern		-1.850	19.024
Rückkauf eigener Aktien	4.11	-106.478	-40.232
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit		-415.269	-6.466
Währungsdifferenzen		-2.190	-1.474
Veränderung der liquiden Mittel		152.739	273.039
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	6.	479.267	206.228
Endbestand an liquiden Mitteln	6.	632.006	479.267
Abzüglich liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen	4.8	252	1.378
Endbestand an liquiden Mitteln (Konzernbilanzwert)		631.754	477.889

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

Werte in TEUR	Anhang	Grundkapital	Kapital- rücklagen	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	4.11			
Konzernergebnis				
Gesamtkonzernergebnis				
Rückkauf eigener Aktien	4.11		-64	-106.414
Begebung von Aktien (zur Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018)	4.12	4.678	4.232	
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln		750.000	-750.000	
Ordentliche Kapitalherabsetzung		-1.758.767	1.758.767	
Umgliederung erfolgsneutrale Bewertungsrücklage				
Ausschüttung	4.11			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern				
Abgang nicht beherrschender Anteile	2.4			
Stand zum 31. Dezember 2018		112.085	4.465.259	-106.414
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)		127.181	122.736	27.138
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 31. Dezember 2017		1.116.174	3.452.324	0

Kumuliertes übriges Eigenkapital

	Erfolgsneutrale Bewertungs- rücklage (vormals AFS-Rücklage)	IAS-19-Rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Währungs- umrechnungs- rücklage	Erwirtschaftete Ergebnisse	Summe	Nicht beherrschende Anteile	Summe Eigenkapital
	4.323	-414	0	-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	0	-133.870	-1.609.660	2.827.781	-13.478	2.814.303
	-10.364	29	-925	-39.258		-50.518	-3.414	-53.932
					217.261	217.261	286	217.547
	-10.364	29	-925	-39.258	217.261	166.743	-3.128	163.615
						-106.478		-106.478
						8.910		8.910
						0		0
						0		0
	-1.749				1.749	0		0
					-77.928	-77.928	-90	-78.018
					-2.094	-2.094	244	-1.850
						0	-141	-141
	-8.886	-385	-925	-173.128	-1.470.672	2.816.934	-16.593	2.800.341
	-783	-461	0	-629.919	-1.019.542	2.660.300	-9.684	2.650.616
	5.106	47		496.049		501.202	-3.776	497.426
					-534.613	-534.613	-2.471	-537.084
	5.106	47		496.049	-534.613	-33.411	-6.247	-39.658
						-40.230		-40.230
						277.055		277.055
						21.655		21.655
						-987		-987
					-63.152	-63.152	-16.336	-79.488
					291	291	18.789	19.080
	4.323	-414	0	-133.870	-1.617.016	2.821.521	-13.478	2.808.043

KONZERNANHANG

1. Allgemeine Angaben

1.1 BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die IMMOFINANZ AG mit Sitz in A-1100 Wien, Wienerbergstraße 11, ist das oberste Mutterunternehmen der IMMOFINANZ Gruppe, einem börsennotierten Immobilienkonzern in Österreich. Die Geschäftstätigkeiten der IMMOFINANZ umfassen die Entwicklung, den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien. Die Aktien der IMMOFINANZ AG notieren im Prime Market der Wiener Börse und im Main Market der Warschauer Börse.

1.2 GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Der vorliegende Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG wurde für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2018 gemäß § 245a (1) UGB in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt.

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, aufgestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angegeben, auf tausend Euro gerundet. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch die Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Bei der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden aller Konzernunternehmen kommen einheitliche Bewertungsmethoden zur Anwendung. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich nach dem Konzept der Einzelbewertung. Eine Ausnahme stellen Veräußerungsgruppen dar, die unter den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen werden (siehe 4.8). Ebenso werden Wertminderungen zum Teil auf Basis zahlungsmittelgenerierender Einheiten ermittelt, sofern der erzielbare Betrag für einzelne Vermögenswerte (Firmenwerte) nicht gesondert bestimmt werden kann (siehe 4.3.2).

Die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden erfolgt überwiegend zu fortgeführten Anschaffungskosten. Für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten bedeutet dies, dass die Effektivzinsmethode angewendet wird. Davon abweichend, kommen für folgende wesentliche Posten andere Bewertungsmethoden zur Anwendung:

- > Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Derivative Finanzinstrumente werden als zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente kategorisiert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- > Rückstellungen werden zum Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags bewertet.
- > Latente Steueransprüche und -schulden werden mit dem Nominalwert angesetzt und auf Basis der bestehenden temporären Differenzen zum Bilanzstichtag und des Steuersatzes zum Zeitpunkt der erwarteten Realisierung der bestehenden Differenzen ermittelt.
- > Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert oder beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet, sofern diese nicht von den Bewertungsbestimmungen in IFRS 5 ausgenommen sind. Dies gilt insbesondere für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden.

Der beizulegende Zeitwert ist nicht immer als beobachtbarer Marktpreis verfügbar, sondern muss häufig auf Basis verschiedener Bewertungsparameter ermittelt werden. In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit beobachtbarer Parameter und der Bedeutung dieser Parameter für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts im Ganzen werden beizulegende Zeitwerte in unterschiedliche Stufen in der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

- > Stufe 1: notierte Preise (unbereinigt) auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden
- > Stufe 2: Bewertungsparameter, bei denen es sich nicht um die in Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Schuld entweder direkt als Preis oder indirekt als Ableitung von Preisen beobachten lassen
- > Stufe 3: Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen

1.3 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND SCHÄTZUNSICHERHEITEN

1.3.1 ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN

Informationen über Ermessensentscheidungen bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden, welche die im Konzernabschluss erfassten Beträge am wesentlichsten beeinflussen, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- > Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung des Vorliegens von Kontrolle über Tochterunternehmen, sofern diese nicht ausschließlich auf Basis der Beteiligungsquote vermittelt wird (de facto control), und Beurteilung des Vorliegens von gemeinschaftlicher Führung bzw. maßgeblichem Einfluss, wenn eine mehrheitliche Beteiligungsquote keine Kontrolle über das Beteiligungsunternehmen vermittelt
- > Vollkonsolidierung (siehe 2.2.2): Beurteilung, ob Erwerbe von Immobiliengesellschaften Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen (Merkmale eines Geschäftsbetriebs)
- > Equity-Methode (siehe 2.2.3): Beurteilung des Vorliegens von maßgeblichem Einfluss, abweichend von der Annahme eines solchen ab einem Beteiligungsausmaß von 20% und der Beurteilung des Vorliegens von objektiven Hinweisen auf Wertminderung
- > Funktionale Währung (siehe 2.5.1): Bestimmung der funktionalen Währung eines ausländischen Geschäftsbetriebs, insbesondere wenn diese von der Währung des Sitzstaats des Tochterunternehmens abweicht
- > Mieterlöse (siehe 5.1.1): Beurteilung der Frage, ob Anpassungen eines Mietvertrags ein substantiell neues Mietverhältnis begründen
- > Angaben zu Finanzinstrumenten (siehe 7.1): Identifizierung und Behandlung eingebetteter Derivate

1.3.2 ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Die Erstellung eines Konzernabschlusses verlangt vom Vorstand, Schätzungen vorzunehmen und Annahmen zu treffen, welche die Anwendung von Rechnungslegungsmethoden und die Ermittlung ausgewiesener Beträge von Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen betreffen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzwerten abweichen. Schätzungen und zugrunde liegende Annahmen werden laufend überprüft. Überarbeitungen von Schätzungen werden prospektiv erfasst. Informationen über Annahmen und Schätzunsicherheiten, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, wodurch innerhalb des am 31. Dezember 2019 endenden Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung erforderlich wird, sind in den nachstehenden Anhangangaben enthalten:

- > Bewertungsannahmen und bestehende Bewertungsunsicherheiten (siehe 4.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens sowie des in Bau befindlichen Immobilienvermögens
- > Firmenwerte (siehe 4.3.2): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen
- > Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen (siehe 4.4): Ermittlung des erzielbaren Betrags im Rahmen von Werthaltigkeitsprüfungen von Anteilen an assoziierten Unternehmen
- > Bedingte Kaufpreisforderungen (siehe 2.4): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von bedingten Kaufpreisforderungen
- > Eventualforderungen (siehe 2.4): Eventualforderungen sind nur anzusetzen, wenn deren Realisierung als Ertrag nahezu sicher ist
- > Latente Steuern (siehe 4.7): Beurteilung der Verwertbarkeit latenter Steuererstattungsansprüche (insbesondere aus Verlustvorträgen)
- > Immobilienvorräte (siehe 4.9): Ermittlung des Nettoveräußerungswerts von Vorratsimmobilien
- > Rückstellungen (siehe 4.15): Ermittlung des erwarteten Erfüllungsbetrags und dessen Barwerts
- > Finanzinstrumente (siehe 7.1.3): Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts originärer und derivativer Finanzinstrumente
- > Eventualverbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse (siehe 7.3.1): Beurteilung der erwarteten Inanspruchnahme aus in der Bilanz nicht ausgewiesenen Verpflichtungen

1.4 ERSTMALIG ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen wurden im Geschäftsjahr 2018 erstmals angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 9	Finanzinstrumente	24. Juli 2014 (22. November 2016)	1. Jänner 2018	Ja
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28. Mai 2014 (22. September 2016)	1. Jänner 2018	Ja
IFRS 15	Klarstellung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12. April 2016 (31. Oktober 2017)	1. Jänner 2018	Ja
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumenten gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträgen	12. September 2016 (3. November 2017)	1. Jänner 2018	Nein
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8. Dezember 2016 (28. März 2018)	1. Jänner 2018	Ja
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8. Dezember 2016 (14. März 2018)	1. Jänner 2018	Nein
IFRS 2	Klarstellung zur Einstufung und Bewertung von anteilsbasierten Vergütungen	20. Juni 2017 (26. Februar 2018)	1. Jänner 2018	Nein
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2014-2016	8. Dezember 2016 (7. Februar 2018)	1. Jänner 2018	Nein

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 Zielsetzung des Geschäftsmodells kann demnach sein, den Vermögenswert

- > zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten (Hold to Collect),
- > sowohl zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten als auch zu verkaufen (Hold to Collect and Sell),
- > sonstig zu verwenden (Other).

Auf der Basis von Geschäftsmodell und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme ergeben sich die Bewertungskategorien:

- > zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC)
- > erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVOCI)
- > erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVPL) bewertet.

Die Einteilung in Geschäftsmodelle und die Untersuchung der Zahlungsstromereigenschaften erfolgten auf Einzelkontenebene und führten – zusammengefasst auf die von IMMOFINANZ festgelegten Klassen von Finanzinstrumenten – zu folgendem Ergebnis:

Klasse von Finanzinstrumenten	Geschäftsmodell	Bewertung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Hold to Collect	AC
Finanzierungsforderungen	Hold to Collect	AC
Kredite und sonstige Forderungen	Hold to Collect	AC
Immobilienfondsanteile	Other	FVPL
Derivate	Other	FVPL
Übrige andere Finanzinstrumente	Other	FVPL

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 Bewertungskategorie gemäß IAS 39	Bewertungskategorie 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	224.162
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen			326.108	326.048
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	477.830
Summe Aktiva			836.012	837.173

Passiva

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

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

FVPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten

AFS: zur Veräußerung verfügbar

Fair-Value-Option: designiert als ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

HFT: zu Handelszwecken gehalten

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

Die Erstanwendungseffekte aus IFRS 9 bei den übrigen anderen Finanzinstrumenten i.H.v. EUR 1,3 Mio. sind auf die Änderung der Bewertungskategorie, jene i.H.v. TEUR -60 bei Krediten und sonstigen Forderungen sowie i.H.v. TEUR -59 bei den liquiden Mitteln auf die Änderung des Bewertungsmaßstabes zurückzuführen.

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. Der Eigenkapitaleffekt aus der Umstellung der Wertminderungsrichtlinien von IAS 39 auf IFRS 9 beträgt unter Berücksichtigung von latenten Steuern zum 1. Jänner 2018 EUR -0,1 Mio.

Eine weitere Auswirkung aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 9 resultierte 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 resultierte 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.

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 führt und ein durchsetzbares Recht auf Zahlung für die bis dato ausgeführte Leistung besteht. 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 29,2 Mio. und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um EUR 20,0 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 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	-60	9.196	255.506
Immobilienvorräte	61.221	0	-29.219	32.002
Liquide Mittel	477.889	-59	0	477.830
Kurzfristiges Vermögen	1.060.249	-119	-20.023	1.040.107
Aktiva	6.062.664	1.947	-15.390	6.049.221
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	-20.023	181.953
Kurzfristige Verbindlichkeiten	835.530	0	-20.023	815.507
Passiva	6.062.664	1.947	-15.390	6.049.221

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 EUR 5,9 Mio. um EUR 3,3 Mio. auf EUR 9,2 Mio. geändert. Gegengleich wurde der zum 1. Jänner 2018 berichtete Anpassungsbetrag der Immobilienvorräte von EUR -26,4 Mio. um EUR -3,3 Mio. auf EUR -29,7 Mio. geändert. Ein Ergebniseffekt resultiert hieraus nicht.

Zusammengefasste Darstellung der Auswirkungen des IFRS 15 zum 31. Dezember 2018 auf die einzelnen Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Die nachfolgenden Tabellen zur Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018 und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 zeigen nur jene Postendetails, die infolge des seit 1. Jänner 2018 anzuwendenden IFRS 15 beeinflusst werden.

Werte in TEUR	31.12.2018 wie berichtet	Anpassung gemäß IFRS 15	Beträge ohne Anwendung von IFRS 15
Langfristiges Vermögen	4.873.747	0	4.873.747
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	217.443	-2.876	214.567
Immobilienvorräte	46.932	16.119	63.051
Kurzfristiges Vermögen	963.921	13.243	977.164
Aktiva	5.837.668	13.243	5.850.911
Eigenkapital	2.800.341	0	2.800.341
Langfristige Verbindlichkeiten	2.478.917	0	2.478.917
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	158.123	13.243	171.366
Kurzfristige Verbindlichkeiten	558.410	13.243	571.653
Passiva	5.837.668	13.243	5.850.911

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. Der Verkauf sämtlicher Anteile an der CA Immo wurden am 27. September abgeschlossen. IFRS 15 sieht für eine nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung keine gesonderten Angabepflichten vor.

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 Geschäftsjahr 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	2018 wie berichtet	Anpassung gemäß IFRS 15	Beträge ohne Anwendung von IFRS 15
Erlöse aus dem Verkauf von Immobilienvorräten	6.621	13.620	20.241
Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-6.663	-13.620	-20.283
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.332	0	-4.332

IFRIC 22: Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen

Mit IFRIC 22 wird die Bilanzierung von Geschäftsfällen klargestellt, die den Erhalt oder die Leistung von An- bzw. Vorauszahlungen in fremder Währung beinhalten. Die Interpretation ist auf Geschäftsfälle in fremder Währung anwendbar, bei denen ein Unternehmen einen nicht monetären Vermögenswert oder eine nicht monetäre Schuld zeitlich erst nach einer im Voraus geleisteten bzw. erhaltenen Zahlung erfasst. Die Interpretation ist nicht anzuwenden, wenn ein Unternehmen den dazugehörigen Vermögenswert, Aufwand oder Ertrag beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert oder mit dem beizulegenden Zeitwert der geleisteten bzw. erhaltenen Zahlung zu einem anderen Zeitpunkt als jenem des erstmaligen Ansatzes des nicht monetären Bilanzpostens bewertet. Für die IMMOFINANZ können sich Anwendungsfälle von IFRIC 22 insbesondere bei Miet- oder Betriebskostenvorauszahlungen in jenen Kernmärkten ergeben, für die das Management trotz abweichender Landeswährung den Euro als funktionale Währung festgelegt hat (siehe 2.5.1). Diesfalls würde für den an- bzw. vorausbezahlten Teil der Fremdwährungskurs zum Zeitpunkt der An- bzw. Vorauszahlung die Höhe der Mieterlöse bzw. der weiterverrechneten Betriebskosten bestimmen. Die quantitativen Auswirkungen aus der Erstanwendung von IFRIC 22 – diese erfolgt prospektiv – sind aufgrund der geringen Volatilität der Fremdwährungskurse zum Euro in den Kernmärkten der IMMOFINANZ, die nicht zum Euro-Währungsgebiet zählen, unbedeutend.

1.5 KÜNFTIG ANZUWENDENDE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

1.5.1 BEREITS VON DER EU ÜBERNOMMENE, ABER NOCH NICHT ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Folgende Änderungen von Standards und Interpretationen wurden zum Bilanzstichtag bereits von der EU übernommen, waren aber im Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB (übernommen von der EU)	Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 16	Leasingverhältnisse	13. Jänner 2016 (31. Oktober 2017)	1. Jänner 2019	Ja
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	7. Juni 2017 (23. Oktober 2018)	1. Jänner 2019	Ja
IFRS 9	Klarstellung der Klassifizierung von finanziellen Vermögenswerten mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	12. Oktober 2017 (22. März 2018)	1. Jänner 2019	Nein
IAS 28	Klarstellung der Anwendbarkeit von IFRS 9 auf Finanzinstrumente gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, deren Bilanzierung nicht nach der Equity Methode erfolgt	12. Oktober 2017 (8. Februar 2019)	1. Jänner 2019	Nein

IFRS 16: Leasing

IFRS 16 wird ab dem 1. Jänner 2019 die bestehenden Regeln zur Bilanzierung von Leasingverhältnissen (IAS 17) ersetzen. Dabei kommt es zu umfangreichen Änderungen in der Bilanzierung von Leasingverhältnissen für Leasingnehmer, die Vorschriften zur bilanziellen Abbildung beim Leasinggeber bleiben weitgehend erhalten. Die Übernahme des IFRS 16 in den Rechtsbestand der EU (Endorsement) erfolgte am 31. Oktober 2017. Die IMMOFINANZ wird den neuen Standard erstmalig zum 1. Jänner 2019 anwenden; die Umstellung erfolgt nach dem modifizierten retrospektiven Ansatz.

IFRS 16 vereinheitlicht die bilanzielle Abbildung von Leasingverträgen für Leasingnehmer, indem künftig sämtliche Leasingverhältnisse in der Bilanz als Vermögenswerte für die Nutzungsrechte (right-of-use-assets) an den Leasinggegenständen und als Leasingverbindlichkeiten für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen erfasst werden. Die Leasingverbindlichkeit ergibt sich aus dem Barwert der restlichen Leasingraten zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung. Die Abzinsung erfolgt unter Anwendung des internen bzw. Grenzfremdkapitalzinssatzes. Für kurzfristige Leasingverhältnisse (unter 12 Monaten) und Leasinggegenstände mit geringem Wert wendet die IMMOFINANZ die in IFRS 16 vorgesehenen Anwendungserleichterungen an. 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.

Die IMMOFINANZ ist Leasingnehmer von Erbbaurechten in Polen, Österreich und Deutschland sowie von untergeordneter Bedeutung Leasingnehmer von Gebäuden, Grundstücken und sonstige Vermögenswerten (Pkw sowie sonstige Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung).

Aus dem Ansatz von Nutzungsrechten an Erbbaurechten, Grundstücken und Gebäuden gemäß IFRS 16 resultiert eine Erhöhung des Immobilienvermögens i.H.v. EUR 58,8 Mio. und des in Bau befindlichen Immobilienvermögens i.H.v. EUR 13,7 Mio., dem steht eine Erhöhung der kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 0,7 Mio. sowie der langfristigen Leasingverbindlichkeiten i.H.v. EUR 71,8 Mio. gegenüber. Durch den Ansatz von Nutzungsrechten der sonstigen Vermögensgegenstände wird das sonstige Sachanlagevermögen voraussichtlich um EUR 0,8 Mio. erhöht und gegengleich erhöhen sich die kurzfristigen Leasingverbindlichkeiten um EUR 0,3 Mio. sowie die langfristigen Leasingverbindlichkeiten um EUR 0,5 Mio. Die Erfassung der Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten hat eine entsprechende Auswirkung auf die latenten Steuern.

Im Gegensatz zu den bisher ausgewiesenen Leasingaufwendungen für Operating-Lease-Verhältnisse wird künftig Abschreibungsaufwand auf aktivierte Nutzungsrechte sowie Zinsaufwand aus der Aufzinsung der Leasingverbindlichkeiten erfasst. Dadurch wird sich im Vergleich zu IAS 17 voraussichtlich das operative Ergebnis erhöhen sowie das finanzielle Ergebnis verringern.

In Bezug auf die leasinggeberseitige Bilanzierung 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 Mieterlöse im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Darüber hinaus werden ab 1. Jänner 2019 die bislang in den Sonstigen Umsatzerlösen enthaltenen Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen ebenso als Mieterlöse im Sinne von IFRS 16 ausgewiesen. Diese Umgliederungen führen zu keiner Ergebnisauswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, sondern lediglich zu einer Änderung im Ausweis. Für das Jahr 2018 betragen die Grundsteuer und Gebäudeversicherung EUR 14,2 Mio. Die Erlöse für Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen betragen im Jahr 2018 EUR 3,2 Mio.

IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

IFRIC 23 enthält ergänzende Bestimmungen zu IAS 12, die klarstellen, wie einerseits mit Unsicherheiten in Zusammenhang mit der ertragsteuerlichen Behandlung von bestimmten Sachverhalten und andererseits mit Unsicherheiten in Zusammenhang mit der Anerkennung der gewählten steuerlichen Behandlung durch die Finanzbehörden umzugehen ist. Solche Unsicherheiten bei der ertragsteuerlichen Behandlung entstehen, wenn die Anwendung des jeweiligen Steuerrechtes auf eine spezifische Transaktion nicht eindeutig ist und daher (auch) von der Auslegung durch die Steuerbehörden abhängt, die bei der Aufstellung des Abschlusses jedoch noch nicht bekannt ist. Diese Unsicherheiten bei der Bemessung von laufenden und latenten Steuern sind nur dann zu erfassen, wenn es wahrscheinlich ist, dass die entsprechenden Steuerbeträge entweder bezahlt oder erstattet werden. Die quantitativen Auswirkungen aus der Erstanwendung des IFRIC 23 werden für die IMMOFINANZ unwesentlich sein. Der IFRIC 23 ist erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre, die am 1. Jänner 2019 beginnen, anzuwenden.

IAS 28: Klarstellung der Anwendbarkeit von IFRS 9 auf Finanzinstrumente gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt

IAS 28 stellt klar, dass Unternehmen dazu verpflichtet sind, IFRS 9 einschließlich dessen Wertminderungsvorschriften auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden, die im Wesentlichen einen Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen darstellen und nicht nach der Equity-Methode abgebildet werden. Dabei ist IFRS 9 auf solche langfristigen Anteile vorrangig anzuwenden, bevor eine eventuelle Erfassung von Verlustanteilen nach IAS 28 erfolgt und bevor die Wertminderungsvorschriften für die Nettoinvestitionen angewendet werden. Die Änderungen sind retrospektiv in Übereinstimmung mit IAS 8 auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, anzuwenden. Die quantitativen Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IAS 28 werden aufgrund der fortgesetzten Reduktion der als Teil der Nettoinvestition in ein assoziiertes Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen gehaltenen Finanzierungsforderungen voraussichtlich unwesentlich sein.

1.5.2 BEREITS VERÖFFENTLICHT, ABER NOCH NICHT VON DER EU ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

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

Standard	Inhalt	Veröffentlicht durch das IASB	Voraussichtliche Pflicht zur Anwendung für die IMMOFINANZ	Voraussichtlich Auswirkungen auf die IMMOFINANZ
Neue Standards und Interpretationen				
IFRS 14	Preisregulierte Absatzgeschäfte	30. Jänner 2014	von EU nicht übernommen	Nein
IFRS 17	Versicherungsverträge	18. Mai 2017	von EU nicht übernommen	Nein
Änderungen zu Standards und Interpretationen				
IFRS 10, IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	11. September 2014	verschoben	Ja
Diverse	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Zyklus 2015-2017	12. Dezember 2017	1. Jänner 2019	Nein
IAS 19	Klarstellung der Vorgehensweise bei Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen von Pensionsverpflichtungen	7. Februar 2018	1. Jänner 2019	Nein
IFRS 3	Klarstellung zu IFRS 3 Erwerb von Geschäftsbetrieben	22. Oktober 2018	1. Jänner 2020	Nein
IAS 1, IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	31. Oktober 2018	1. Jänner 2020	Nein

IFRS 10, IAS 28: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

Mit diesen Standardänderungen wird eine bestehende Inkonsistenz zwischen IFRS 10 und IAS 28 beseitigt. Es wird nunmehr klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen die Ergebniserfassung beim beteiligungshaltenden Unternehmen davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Transaktionen in Zusammenhang mit Vermögenswerten, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, führen wie bisher nur zu einer Ergebniserfassung in Höhe des Anteils dritter Investoren am assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmen. Transaktionen in Zusammenhang mit Vermögenswerten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, führen zukünftig beim beteiligungshaltenden Unternehmen dazu, dass die Ergebniserfassung vollumfänglich erfolgt. Die Standardänderungen werden prospektiv anzuwenden sein.

1.6 ÄNDERUNGEN VON VERGLEICHSINFORMATIONEN

Die Struktur der Gewinn- und Verlustrechnung wurde angepasst, um prägnanter die strategische Entwicklung der IMMOFINANZ hin zu einem überwiegenen Bestandhalter darzustellen. Die Änderungen betreffen eine verkürzte Darstellung vom „Ergebnis aus Asset Management“, dem „Ergebnis aus Immobilienverkäufen“ und dem „Ergebnis aus Immobilienentwicklung“. Die Details zu dem Ergebnis aus Asset Management und Ergebnis aus Immobilienverkäufen sind dem Anhang zu entnehmen (5.1 und 5.2). Weiters wurde das „Sonstige Bewertungsergebnis“ umbenannt in „Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte“, um eine klarere Darstellung dieses Ergebnisanteils in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zu reflektieren.

Im Zuge dieser Änderung wurden die „Leerstandskosten“ umgegliedert, sodass diese nunmehr unter den „Betriebskostenaufwendungen“ statt „Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen“ gezeigt werden (siehe 5.1.2). Eine entsprechende Darstellung wird auch für die Vergleichszahlen im Geschäftsjahr 2017 vorgenommen. Die Umgliederung beträgt zum Bilanzstichtag EUR 8,5 Mio. (2017: EUR 12,1 Mio.).

2. Konsolidierungskreis

2.1 ENTWICKLUNG KONSOLIDIERUNGSKREIS

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	5	0	1	6
Gründungen	1	0	2	3
Nicht mehr einbezogene Unternehmen				
Verkäufe	-18	0	-1	-19
Verlust der Beherrschung unter Zurückbehaltung von Anteilen	-1	0	0	-1
Verschmelzungen	-53	0	0	-53
Liquidationen	-74	-2	-3	-79
Stand zum 31. Dezember 2018	281	6	12	299
Davon ausländische Unternehmen	182	5	5	192
Davon in Liquidation	17	0	1	18
Davon mit gefasstem Beschluss zur konzerninternen Verschmelzung	3	0	0	3

Für eine Übersicht über die in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogenen Unternehmen siehe 8.

Von den 79 liquidierten Gesellschaften im Geschäftsjahr 2018 wurden 16 erst im Februar 2019 aus dem Firmenbuch gelöscht, jedoch bereits zum 31. Dezember 2018 als endkonsolidiert dargestellt.

Erstmals einbezogene Tochterunternehmen, die im Zeitpunkt des Erwerbs keinen Geschäftsbetrieb aufweisen, verwirklichen keinen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und werden in obiger Tabelle als andere Erwerbe dargestellt.

Bei nicht 100%igen Tochterunternehmen (siehe 8) bestehen keine wesentlichen nicht beherrschenden Anteile.

Satzungsmäßige, vertragliche und regulatorische Beschränkungen sowie Schutzrechte nicht beherrschender Anteile können die Möglichkeit der IMMOFINANZ limitieren, einen Zugang zu den Vermögenswerten des Konzerns zu erlangen, sie von einem in ein anderes Konzernunternehmen zu übertragen oder ihr Schuldendeckungspotenzial zur Erfüllung von Verbindlichkeiten zu nutzen. Zu den bestehenden Beschränkungen siehe 7.1.4 und 7.3.1.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 realisiert.

2.2 KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

2.2.1 KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Für alle Konzernunternehmen kommen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung. Wahlrechte und Ermessen werden einheitlich ausgeübt. Wesentliche Zwischenergebnisse – solche entstehen allenfalls aus der konzerninternen Übertragung von Beteiligungen, eigenen Aktien, Forderungen oder Immobilien – werden eliminiert. Die Abschlüsse der im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogenen Unternehmen und der nach der Equity-Methode bilanzierten Gemeinschaftsunternehmen werden zum Bilanzstichtag aufgestellt. Für assoziierte Unternehmen wird der jeweils letzte verfügbare Abschluss des assoziierten Unternehmens verwendet. Sofern Abschlüsse mit abweichendem Stichtag verwendet werden, werden die Auswirkungen bedeutender Geschäftsfälle oder anderer Ereignisse, die zwischen dem Bilanzstichtag des assoziierten Unternehmens und jenem der IMMOFINANZ eingetreten sind, allenfalls durch Berichtigungen im Rahmen der Bilanzierung nach der Equity-Methode berücksichtigt.

2.2.2 VOLLKONSOLIDIERUNG

Ein Tochterunternehmen ist ein Unternehmen, das von einem Mutterunternehmen beherrscht wird. Ein Tochterunternehmen wird ab dem Zeitpunkt, zu dem die IMMOFINANZ die Beherrschung über das Tochterunternehmen erlangt, und bis zum Zeitpunkt, an dem die Beherrschung durch die Gesellschaft endet, im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der IMMOFINANZ einbezogen.

Grundsätzlich ist ein beherrschender Einfluss aufgrund der Stimmrechte zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen >50% beträgt. In einzelnen Fällen (siehe 8) stehen bei Quoten >50% satzungsmäßige Rechte eines Co-Investors oder eine fehlende Verknüpfung zwischen der Verfügungsgewalt der IMMOFINANZ über das Beteiligungsunternehmen und der Vereinnahmung variabler Rückflüsse entgegen. Solche satzungsmäßigen Rechte des Co-Investors sind insbesondere bei weitreichenden Einstimmigkeitserfordernissen oder auch bei Zustimmungserfordernissen des Co-Investors in Bezug auf maßgebliche Tätigkeiten betreffende Entscheidungen (z.B. über die Veräußerung des Immobilienvermögens) anzunehmen. Insofern ein Stimmrechtsanteil <50% vorliegt, wird eine Überprüfung vorgenommen, ob andere Faktoren für eine Beherrschung vorliegen.

Werden Tochterunternehmen erworben, ist zu beurteilen, ob diese einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellen. Die Beurteilung, inwiefern erworbenes Immobilienvermögen einen Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 darstellt, ist ermessensbehaftet und bedingt regelmäßig eine Detailanalyse der übernommenen Abläufe und Strukturen, insbesondere im Hinblick auf das Asset und Property Management. Liegt ein Geschäftsbetrieb vor, ist dieser Erwerb gemäß IFRS 3 als Unternehmenszusammenschluss nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Transaktionskosten werden aufwandswirksam erfasst; latente Steuern auf sämtliche temporäre Differenzen werden vollumfänglich erfasst. Bei der IMMOFINANZ entstehen Firmenwerte (siehe 4.3.2) regelmäßig (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes von latenten Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert des übernommenen Immobilienvermögens und dessen Steuerwert. Liegt kein Geschäftsbetrieb vor, ist die Erwerbsmethode nicht anzuwenden. Beim Erwerb von Mantelgesellschaften oder reinen Grundbesitzgesellschaften liegt regelmäßig kein Geschäftsbetrieb vor. Für diesen Fall sind die Anschaffungskosten inklusive Transaktionskosten nach Maßgabe der beizulegenden Zeitwerte auf die erworbenen Vermögenswerte und übernommenen Schulden zu verteilen. Es sind keine Steuerlatenzen anzusetzen (initial recognition exemption); Firmenwerte können dabei nicht entstehen.

2.2.3 EQUITY-METHODE

Die Anteile des Konzerns an nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen umfassen Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen.

IFRS 11 unterscheidet zwischen Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Die gemeinsamen Vereinbarungen, an denen die IMMOFINANZ beteiligt ist, stellen in aller Regel Gemeinschaftsunternehmen dar. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Co-Investoren die gemeinschaftliche Führung eines Unternehmens ausüben und (lediglich) Rechte am Nettovermögen dieses Unternehmens haben; direkte Ansprüche und Verpflichtungen aus den Vermögenswerten und Schulden dieser Unternehmen bestehen nicht.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, auf welche die IMMOFINANZ maßgeblichen Einfluss ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, ohne dabei Kontrolle oder gemeinschaftliche Führung auszuüben. Grundsätzlich ist ein maßgeblicher Einfluss (widerlegbar) zu vermuten, wenn die direkte oder indirekte Quote an einem Beteiligungsunternehmen $\geq 20\%$ beträgt. Durch gesellschaftsrechtlich begründete Einflussmöglichkeiten (z.B. durch Aufsichtsratsmandate) oder andere vorliegende Möglichkeiten, maßgeblichen Einfluss auszuüben, kann auch bei einer Beteiligungsquote von <20% ein maßgeblicher Einfluss vorliegen. Bei Immobilienfondsanteilen liegt auch bei Quoten $\geq 20\%$ mangels Vertretung im operativen Fondsmanagement bzw. aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Strukturierung der Fonds kein maßgeblicher Einfluss der IMMOFINANZ vor (siehe 8).

Nach der Equity-Methode werden Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen mit ihren Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten im Zeitpunkt des Erwerbs angesetzt. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden wird als Firmenwert erfasst. Negative Unterschiedsbeträge werden sofort ergebniswirksam erfasst. Der Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Beteiligung und wird nicht separat auf das Vorliegen von Wertminderungen geprüft. Nach

dem erstmaligen Ansatz wird der Beteiligungsansatz um den von der IMMOFINANZ gehaltenen Anteil am Gewinn und Verlust und am sonstigen Ergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligung bis zum Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet, fortgeschrieben. Verluste eines assoziierten Unternehmens oder eines Gemeinschaftsunternehmens, die den Anteil des Konzerns an diesem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt lediglich dann, wenn der Konzern rechtliche oder faktische Verpflichtungen zur Verlustübernahme eingegangen ist. Die nach der Equity-Methode bilanzierten Anteile an Beteiligungsunternehmen werden zu jedem Bilanzstichtag dahingehend überprüft, ob Anhaltspunkte für eine Wertminderung im Sinne von IAS 28 vorliegen. Wenn solche vorliegen, werden die Anteile einer Werthaltigkeitsprüfung nach Maßgabe von IAS 36 unterzogen.

2.3 VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Für eine Übersicht über die im Geschäftsjahr 2018 endkonsolidierten Tochterunternehmen siehe 8.

In nachfolgender Tabelle werden die Auswirkungen auf die Bilanzposten sowie auf das Ergebnis aus Endkonsolidierungen, ausgenommen die unter 2.4 für den aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellten Auswirkungen, zusammengefasst:

Werte in TEUR	2018
Immobilienvermögen (siehe 4.1.1)	57.977
Firmenwerte	336
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	50.586
Latente Steuererstattungsansprüche	3.669
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	-36.740
Steuerschulden	-275
Rückstellungen	-228
Latente Steuerschulden	-5.098
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	-142
Veräußertes Nettovermögen	56.967
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	56.122
Offene Kaufpreisforderungen	1.750
Abzüglich veräußertes Nettovermögen	-56.967
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	32.309
Ergebnis aus der Endkonsolidierung	33.214
In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung	56.122
Abzüglich veräußerter Bestand an liquiden Mitteln	-2.257
Nettozuflüsse an liquiden Mitteln	53.865

2.4 AUFGEBEBENE 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 aufgegebenen 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 und auch die Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2017 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 ist im Geschäftsjahr 2018 ein Betrag i.H.v. von EUR 2,6 Mio zugeflossen, der im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs als sonstiger betrieblicher Ertrag erfasst wurde. Für die darüber hinaus bestehende Eventualforderung wurde keine Forderung angesetzt, da deren Erlösrealisierung zum 31. Dezember 2018 noch nicht so gut wie sicher war.

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	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	2018	2017
Ergebnis Einzelhandelsportfolio Moskau	2.452	-714.655
Ergebnis Logistikportfolio	-3.237	-3.442
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-785	-718.097

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

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2018	2017	2018	2017
Mieterlöse	0	76.766	0	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	0	17.175	0	0
Sonstige Umsatzerlöse	0	1.593	0	0
Umsatzerlöse	0	95.534	0	0
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	0	-29.476	0	0
Betriebskostenaufwendungen	0	-16.829	0	0
Ergebnis aus Asset Management	0	49.229	0	0
Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	0	-3	0	0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0	-3	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	2.579	807	0	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-145	-5.481	-3.237	-5.106
Operatives Ergebnis	2.434	44.552	-3.237	-5.106
Währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	6.795	0	0
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	0	-39.420	0	0
Firmenwertabschreibungen	0	-5.197	0	0
Sonstiges Bewertungsergebnis	0	-37.822	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	2.434	6.730	-3.237	-5.106
Finanzierungsaufwand	0	-52.811	0	0
Finanzierungsertrag	0	8	0	0
Wechselkursveränderungen	3	17.259	0	0
Finanzergebnis	3	-35.544	0	0
Laufendes Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	2.437	-28.814	-3.237	-5.106
Laufende Ertragsteuern	-16	-3.934	0	0
Latente Ertragsteuern	-154	2.959	0	0
Laufendes Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.267	-29.789	-3.237	-5.106
Verlust aus Bewertung zum beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten	0	-182.816	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	-524.231	0	0
Ergebniseffekte aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen	0	0	0	1.664
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	2.452	-714.655	-3.237	-3.442
Davon Anteil der Gesellschafter der IMMOFINANZ AG	2.452	-714.655	-3.237	-3.442

Der Einfluss der beiden aufgegebenen Geschäftsbereiche auf die Konzern-Geldflussrechnung stellt sich (verkürzt) wie folgt dar:

Werte in TEUR	Einzelhandelsportfolio Moskau		Logistikportfolio	
	2018	2017	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.110	37.874	0	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33	-4.719	0	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	0	-60.807	0	0
Netto-Cashflows aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-1.143	-27.652	0	0

Die Geldflüsse in der oben angeführten Tabelle umfassen ausschließlich Geldflüsse aus den Gesellschaften des aufgegebenen Geschäftsbereiches. Allfällige Zuflüsse aus Kaufpreisforderungen werden in einer gesonderten Position in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellt (siehe 6).

2.5 WÄHRUNGSUMRECHNUNG

2.5.1 FUNKTIONALE WÄHRUNG

Die Konzernberichts-währung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung grundsätzlich anhand des primären (volks-)wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird.

Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zugrunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt. Für die in Rumänien, Polen, Tschechien und Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management grundsätzlich den Euro als funktionale Währung festgelegt; bei einzelnen Service- und Managementgesellschaften entspricht die funktionale Währung jedoch weiterhin der Landeswährung. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung von der Eurozone beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt die IMMOFINANZ in diesen Ländern die Mietverträge in aller Regel in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in aller Regel in Euro.

2.5.2 UMRECHNUNG DER ABSCHLÜSSE VON AUSLÄNDISCHEN TOCHTER-, GEMEINSCHAFTS- UND ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Gemäß IAS 21 erfolgt die Umrechnung der Abschlüsse von Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, nach der modifizierten Stichtagskursmethode. Dabei werden in den zu konsolidierenden Abschlüssen enthaltene Vermögenswerte und Schulden mit dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnung mit dem gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs eines jeden Quartals umgerechnet.

Die Währungsumrechnung erfolgt zu den von der Europäischen Zentralbank sowie von den lokalen Nationalbanken veröffentlichten Kursen.

Die Stichtags- und Durchschnittskurse der für die IMMOFINANZ wesentlichsten Währungen stellen sich wie folgt dar:

Währung	Stichtagskurs 31.12.2018	Stichtagskurs 31.12.2017	Durchschnittskurs 2018	Durchschnittskurs 2017
BGN	1,95583	1,95583	1,95583	1,95583
CHF	1,12690	1,17020	1,15572	1,10955
CZK	25,72500	25,54000	25,64438	26,36300
HRK	7,41758	7,51365	7,42515	7,47183
RSD	118,19460	118,47270	118,21095	121,38362
RUB	79,71530	68,86680	73,93892	65,67243
TRY	6,05880	4,54640	5,63557	4,09596
UAH	31,77500	33,82000	32,30751	30,08996
USD	1,14500	1,19930	1,18246	1,12628

3. Informationen zu den Geschäftssegmenten

3.1 INTERNE BERICHTERSTATTUNG

Der Hauptentscheidungsträger der IMMOFINANZ ist ihr Vorstand als Kollegialorgan. Die interne Berichterstattung an den Vorstand erfolgt auf Basis der Aufteilung in sieben regionale Kernmärkte (Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen). Innerhalb der Kernmärkte werden Mieterlöse nach Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstiges) berichtet. Regionen mit geringerem Geschäftsvolumen sind gesammelt unter „Sonstige Nicht-Kernländer“ ausgewiesen. Die Darstellung der Segmentergebnisse folgt der internen Berichterstattung an den Vorstand (Management Approach) und umfasst in der Ergebnisrechnung lediglich die fortgeführten Geschäftsbereiche der IMMOFINANZ.

3.2 ÜBERLEITUNG DER GESCHÄFTSSEGMENTE AUF KONZERNZAHLEN

Es finden keine wesentlichen Transaktionen zwischen den Segmenten statt. Aus diesem Grund unterbleibt eine gesonderte Darstellung der Eliminierung intersegmentärer Beträge. Serviceleistungen, die zentral erbracht werden, sind den Geschäftssegmenten auf der Basis tatsächlicher Aufwendungen zugerechnet. Serviceunternehmen, die ausschließlich Leistungen für ein bestimmtes Segment erbringen, sind dem jeweiligen Geschäftssegment zugeordnet.

In der Überleitungsspalte werden nicht zuordenbare Holdings bzw. nicht operativ tätige Tochterunternehmen abgebildet. Weiters erfolgt an dieser Stelle die Eliminierung unwesentlicher Geschäftsfälle zwischen den Segmenten.

3.3 INFORMATION ZU DEN BERICHTSPFLICHTIGEN GESCHÄFTSSEGMENTEN

Das Segmentvermögen umfasst im Wesentlichen Immobilienvermögen, in Bau befindliches Immobilienvermögen, Firmenwerte, zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen sowie Immobilienvorräte. Die Segmentinvestitionen beinhalten Zugänge zum Immobilienvermögen und zum in Bau befindlichen Immobilienvermögen. Eine Zuordnung von Segmentschulden wird in der internen Berichterstattung nicht vorgenommen.

Das Ergebnis aus Asset Management und das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) werden zur Beurteilung der Ertragskraft und zur Allokation von Ressourcen herangezogen. Die Entwicklung des Finanzergebnisses und des Steueraufwands im Konzern wird zentral gesteuert. In den Kernmärkten sind separate Country Boards etabliert, die regelmäßig an den Hauptentscheidungsträger berichten. Das EBIT in der Spaltenspalte entspricht jenem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Die Überleitungsrechnung auf das Ergebnis vor Ertragsteuern kann der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung entnommen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der berichtspflichtigen Segmente entsprechen den im Konzernabschluss der IMMOFINANZ beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

3.4 REGIONEN ALS GESCHÄFTSSEGMENTE

Die Zuordnung der Umsatzerlöse und der langfristigen Vermögenswerte auf die Regionen erfolgt nach dem Standort der Liegenschaft.

- > Österreich: Im Geschäftssegment Österreich befindet sich ein Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dazu zählen u.a. die *myhive Twin Towers* oder der *City Tower Vienna*. Zudem umfasst das Portfolio Einzelhandelsimmobilien der Marke STOP SHOP sowie Immobilien aus der Assetklasse Sonstiges.
- > Deutschland: Im Geschäftssegment Deutschland befindet sich insbesondere der im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellte erste Bauabschnitt von *TRIVAGO* sowie der 2017 abgeschlossene *Campus Aachen*. Neben diesen Objekten stellen die in Entwicklung befindlichen Büroimmobilien *FLOAT* und der zweite Bauabschnitt von *TRIVAGO* sowie die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilienprojekte des *Gerling Quartiers* in den Assetklassen Büro und Sonstiges wesentliche Posten dar.
- > Polen: In Polen liegt ein weiterer Schwerpunkt des Bestands an Büroimmobilien. Dies sind insbesondere der *Park Postępu*, das *myhive IO-1* Gebäude und das *myhive Nimbus Office* in Warschau sowie *EMPARK*. Des Weiteren befinden sich Einzelhandelsimmobilien wie das Einkaufszentrum *Taraszy Zamkowe* in Lublin, Einkaufs- bzw. Fachmarktzentren der Marken VIVO! und STOP SHOP in diesem Geschäftssegment sowie Immobilien aus der Assetklasse Sonstiges.
- > Tschechien: In Tschechien befinden sich Büroimmobilien wie das *BB Centrum Gamma* oder das *myhive Pankrac House*, Einzelhandelsimmobilien der Marken VIVO! und STOP SHOP sowie die im Geschäftsjahr 2019 voll erworbene Büroimmobilie *Na Příkopě*.
- > Slowakei: Das Kerngeschäft in der Slowakei liegt hauptsächlich im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit dem *Polus City Center* in Bratislava und den Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP. Das Portfolio wird darüber hinaus durch Büroimmobilien wie z.B. den *myhive Polus Towers* ergänzt.
- > Ungarn: Im ungarischen Geschäftssegment ist der Portfoliomix aus Büroimmobilien, wie beispielsweise der *myhive Átrium Park* und *myhive Haller Gardens* und mehreren Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP ausgewogen.
- > Rumänien: Das Geschäftssegment Rumänien umfasst hauptsächlich Büroimmobilien, wie z.B. den *myhive S-Park* und den *IRIDE Business Park* und Einzelhandelsimmobilien, wie zum Beispiel das *VIVO! Cluj-Napoca Shopping Center* und das *VIVO! Constanta Shopping Center*.
- > Sonstige Nicht-Kernländer: In diesem Geschäftssegment befinden sich größtenteils Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Slowenien, Serbien und Kroatien, welche im Geschäftsjahr durch Akquisitionen erweitert wurden. Weiters bestehen in Kroatien eine Büroimmobilie in Zagreb und Immobilien aus der Assetklasse Sonstiges in der Türkei.

3.5 INFORMATIONEN ÜBER WICHTIGE KUNDEN

Im Geschäftsjahr 2018 gab es wie im vorangegangenen Geschäftsjahr keine Kunden, mit denen mindestens 10% der gesamten Umsatzerlöse des Konzerns erzielt wurden.

3.6 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Im Folgenden sind die berichtspflichtigen Segmente der IMMOFINANZ dargestellt:

Werte in TEUR	Österreich		Deutschland	
	2018	2017	2018	2017
Büro	29.606	31.575	9.287	7.280
Einzelhandel	10.938	15.174	65	379
Sonstige	7.118	6.096	1.142	1.737
Mieterlöse	47.662	52.845	10.494	9.396
Weiterverrechnete Betriebskosten	11.965	11.111	3.271	3.375
Sonstige Umsatzerlöse	551	1.605	0	6
Umsatzerlöse	60.178	65.561	13.765	12.777
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-16.041	-30.056	-6.663	-4.781
Betriebskostenaufwendungen	-13.313	-14.192	-3.815	-3.653
Ergebnis aus Asset Management	30.824	21.313	3.287	4.343
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-3.019	-4.607	959	-1.490
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.161	-827	3.217	-17.129
Sonstige betriebliche Erträge	1.118	1.438	372	806
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-702	-1.972	-4.902	-3.740
Operatives Ergebnis	23.060	15.345	2.933	-17.210
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-19.583	-10.326	-552	-1.542
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	3.477	5.019	2.381	-18.752
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	737.800	809.060	279.080	114.040
In Bau befindliches Immobilienvermögen	70.360	9.040	239.680	293.550
Firmenwerte	0	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	21.600	72.407	8.292	136.437
Immobilienvorräte	0	0	46.284	55.859
Segmentvermögen	829.760	890.507	573.336	599.886
	2018	2017	2018	2017
Segmentinvestitionen	30.116	6.794	86.582	115.535

Werte in TEUR	Polen		Tschechien	
	2018	2017	2018	2017
Büro	22.883	26.399	9.833	11.766
Einzelhandel	19.743	14.308	10.355	10.248
Sonstige	3.545	3.061	917	1.025
Mieterlöse	46.171	43.768	21.105	23.039
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.434	20.623	7.154	7.055
Sonstige Umsatzerlöse	2.533	1.911	237	237
Umsatzerlöse	70.138	66.302	28.496	30.331
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-10.965	-11.623	-4.456	-4.272
Betriebskostenaufwendungen	-24.229	-22.718	-7.322	-8.116
Ergebnis aus Asset Management	34.944	31.961	16.718	17.943
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-4.157	-16.183	6.401	1.919
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.257	-1.668	-944	-298
Sonstige betriebliche Erträge	1.666	817	93	1.541
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.290	-3.038	-1.534	-1.795
Operatives Ergebnis	23.906	11.889	20.734	19.310
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	-2.702	-4.639	-4.002	7.788
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	21.204	7.250	16.732	27.098
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	716.610	712.869	332.080	391.290
In Bau befindliches Immobilienvermögen	43.550	44.974	7.440	0
Firmenwerte	32	32	7.056	7.396
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	1.480	13.742	0	0
Immobilienvorräte	0	3.935	0	0
Segmentvermögen	761.672	775.552	346.576	398.686
	2018	2017	2018	2017
Segmentinvestitionen	7.048	29.601	10.404	6.762

Werte in TEUR	Slowakei		Ungarn	
	2018	2017	2018	2017
Büro	2.778	1.969	13.375	14.162
Einzelhandel	17.659	15.537	15.411	14.057
Sonstige	442	346	2.080	1.131
Mieterlöse	20.879	17.852	30.866	29.350
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.884	7.202	12.117	11.376
Sonstige Umsatzerlöse	438	207	334	305
Umsatzerlöse	31.201	25.261	43.317	41.031
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-4.596	-5.778	-5.825	-8.782
Betriebskostenaufwendungen	-8.837	-6.682	-12.696	-12.002
Ergebnis aus Asset Management	17.768	12.801	24.796	20.247
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	371	-47	422	-81
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-141	-5.179	221	-146
Sonstige betriebliche Erträge	100	81	66	56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.366	-1.386	-2.027	-1.455
Operatives Ergebnis	16.732	6.270	23.478	18.621
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	1.611	2.809	14.654	22.147
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	18.343	9.079	38.132	40.768
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	303.600	291.300	527.252	513.025
In Bau befindliches Immobilienvermögen	0	0	2.600	0
Firmenwerte	184	184	2.708	2.708
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	0	0	0	0
Immobilienvorräte	0	0	0	0
Segmentvermögen	303.784	291.484	532.560	515.733
	2018	2017	2018	2017
Segmentinvestitionen	9.946	69.207	1.184	21.271

Werte in TEUR	Rumänien		Sonstige Nicht-Kernländer	
	2018	2017	2018	2017
Büro	15.122	18.937	1.270	1.207
Einzelhandel	27.493	26.893	9.910	6.893
Sonstige	5.577	3.957	356	357
Mieterlöse	48.192	49.787	11.536	8.457
Weiterverrechnete Betriebskosten	21.921	20.850	3.067	1.945
Sonstige Umsatzerlöse	1.890	1.884	76	217
Umsatzerlöse	72.003	72.521	14.679	10.619
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-13.554	-15.047	-1.888	-2.558
Betriebskostenaufwendungen	-22.552	-21.396	-2.978	-1.902
Ergebnis aus Asset Management	35.897	36.078	9.813	6.159
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.602	-1.186	23.622	47.660
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	60	-2.150	3.673	-1.405
Sonstige betriebliche Erträge	2.069	316	38	261
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-58	-4.027	-2.182	-2.440
Operatives Ergebnis	40.570	29.031	34.964	50.235
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	11.865	-11.846	4.664	-325
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	52.435	17.185	39.628	49.910
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	736.554	772.899	260.592	125.036
In Bau befindliches Immobilienvermögen	31.270	48.620	2.640	7.880
Firmenwerte	13.529	13.529	998	999
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	25.336	1.890	0	38.859
Immobilienvorräte	648	1.242	0	185
Segmentvermögen	807.337	838.180	264.230	172.959
	2018	2017	2018	2017
Segmentinvestitionen	998	7.703	93.896	19.136

Werte in TEUR	Summe berichtspflichtige Geschäftssegmente		Überleitung auf den Konzernabschluss		IMMOFINANZ	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Büro	104.154	113.295	0	0	104.154	113.295
Einzelhandel	111.574	103.489	0	0	111.574	103.489
Sonstige	21.177	17.710	0	0	21.177	17.710
Mieterlöse	236.905	234.494	0	0	236.905	234.494
Weiterverrechnete Betriebskosten	90.813	83.537	0	0	90.813	83.537
Sonstige Umsatzerlöse	6.059	6.372	0	0	6.059	6.372
Umsatzerlöse	333.777	324.403	0	0	333.777	324.403
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-63.988	-82.897	0	0	-63.988	-82.897
Betriebskostenaufwendungen	-95.742	-90.661	0	0	-95.742	-90.661
Ergebnis aus Asset Management	174.047	150.845	0	0	174.047	150.845
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	27.201	25.985	0	0	27.201	25.985
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-4.332	-28.802	0	0	-4.332	-28.802
Sonstige betriebliche Erträge	5.522	5.316	618	3.384	6.140	8.700
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.061	-19.853	-33.888	-29.312	-49.949	-49.165
Operatives Ergebnis	186.377	133.491	-33.270	-25.928	153.107	107.563
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5.955	4.066	0	0	5.955	4.066
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	192.332	137.557	-33.270	-25.928	159.062	111.629
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2017
Immobilienvermögen	3.893.568	3.729.519	0	0	3.893.568	3.729.519
In Bau befindliches Immobilienvermögen	397.540	404.064	0	0	397.540	404.064
Firmenwerte	24.507	24.848	0	0	24.507	24.848
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	56.708	263.335	0	0	56.708	263.335
Immobilienvorräte	46.932	61.221	0	0	46.932	61.221
Segmentvermögen	4.419.255	4.482.987	0	0	4.419.255	4.482.987
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Segmentinvestitionen	240.174	276.009	0	2.857	240.174	278.866

4. Erläuterungen zur Konzernbilanz

4.1 IMMOBILIENVERMÖGEN

Im Posten „Immobilienvermögen“ werden ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien ausgewiesen. Es handelt sich dabei um Grundstücke, Gebäude oder Gebäudeteile, die zur Erzielung von Miet- oder Pächterträgen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Die selbst genutzten Immobilienflächen werden aufgrund mangelnder Wesentlichkeit unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesen. Insoweit bei Immobilien im Erwerbszeitpunkt die Entscheidung zum unmittelbaren Beginn der Projektentwicklung vorliegt, wird die erworbene Immobilie als Zugang zu in Bau befindlichem Immobilienvermögen erfasst. Andernfalls erfolgt der Zugang im Immobilienvermögen.

Innerhalb des Immobilienvermögens finden sich sowohl im Rahmen von Operating- als auch Finanzierungs-Leasing-Verhältnissen genutzte Immobilien. Die IMMOFINANZ macht dazu in Einzelfällen von dem Wahlrecht Gebrauch, Nutzungsrechte an einer Immobilie im Rahmen eines Operating-Leasing-Verhältnisses zum beizulegenden Zeitwert anzusetzen, sofern es sich um eine Einstufung als als Finanzinvestition gehaltene Immobilie handelt. Derartige Immobilien werden nachfolgend nicht gesondert ausgewiesen.

4.1.1 ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS

Die detaillierte Entwicklung der beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens wird im Folgenden dargestellt. Die Währungsumrechnung, die sich bei den ausländischen Tochterunternehmen aus der unterschiedlichen Umrechnung der Vermögenswerte mit den Kursen zu Geschäftsjahresbeginn und -ende ergibt, ist ebenfalls gesondert ausgewiesen.

Die Entwicklung des Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand	3.729.519	3.531.379
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	-57.977	-2.428
Währungsänderungen	-9.290	1.089
Zugänge	111.556	116.543
Abgänge	-46.041	-99.250
Neubewertung	10.553	5.916
Umbuchungen	140.314	142.035
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	38.860	87.149
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-23.926	-52.914
Endbestand	3.893.568	3.729.519

Die Zugänge betreffen überwiegend die Erwerbe von Fachmarktzentren der Marke STOP SHOP in Slowenien, Serbien und Kroatien sowie Investitionen in Büroimmobilien in Bratislava und Wien.

Abgänge betrafen im Geschäftsjahr fast ausschließlich Bestandsobjekte im Kernland Rumänien. Der größte Abgang stellt hierbei der Verkauf einer großen Landreserve in Bukarest dar, um vorrangig im Kerngeschäft der Büro- und Einzelhandelsimmobilien zu operieren.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR -47,8 Mio. (2017: EUR -56,9 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR 182,5 Mio. (2017: EUR 190,0 Mio.).

In den Umgliederungen aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten sind Immobilien der Assetklasse Sonstiges in der Türkei (siehe 4.8) enthalten, da der Plan des Management für eine Realisierung der Veräußerungsabsicht innerhalb des kommenden Jahres unwahrscheinlich erscheint.

Die Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betreffen vor allem eine österreichische und eine rumänische Büroimmobilie sowie Immobilien der Assetklasse Sonstige in Rumänien und Polen.

4.1.2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte wird zum 31. Dezember 2018 wie auch im Vorjahr bei Bestandsimmobilien in der Regel die sogenannte Hardcore-and-Top-Slice-Methode angewendet.

Bei der Hardcore-and-Top-Slice-Methode wird der Reinertragsanteil bis zur Höhe der Marktmiete, der sogenannte Hardcore-Anteil, über die gesamte Laufzeit (Mietvertragslaufzeit und Zeitraum der Anschlussvermietung) als ewige Rente mit einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert. Der Top-Slice-Anteil – das ist der Reinertragsanteil, der über bzw. unter der Marktmiete liegt – wird gegebenenfalls mit einem um einen Risikozuschlag erhöhten marktüblichen Zinssatz abgezinst. Die Höhe des Risikozuschlags hängt von der Ausfallwahrscheinlichkeit der Bestandsverhältnisse ab. Für quantitative Angaben hinsichtlich der in die Bewertung einfließenden Parameter siehe 4.1.3.

Unbebaute Grundstücke werden mit einem Vergleichswertverfahren bewertet. Nach diesem Verfahren werden die Grundstückswerte aus realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinsichtlich der Lage und Grundstücksgröße vergleichbar sind, ermittelt.

In Bau befindliches Immobilienvermögen, in Entwicklung befindliche Immobilien und Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (Redevelopment) erworben wurden, werden nach dem Verkehrswertverfahren unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. Immobilien, deren Entwicklung eingestellt wurde, werden nach dem Vergleichswertverfahren (Sales Comparison Approach) bewertet. Bestandsimmobilien, die im Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and-Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Die Auswahl der Bewertungsmethode liegt im Ermessen des Gutachters. Abweichungen zu der oben dargestellten Vorgehensweise sind daher möglich.

Wertänderungen der beizulegenden Zeitwerte von Immobilienvermögen, in Bau befindlichem Immobilienvermögen sowie von zur Veräußerung gehaltenem und verkauftem Immobilienvermögen werden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung in den Neubewertungsposten erfasst (siehe 5.7).

Die Bilanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts erfordert eine laufende Neubewertung. In der IMMOFINANZ wird diese de facto vollumfänglich durch unabhängige Experten, entsprechend den Empfehlungen der European Public Real Estate Association (EPRA), durchgeführt.

Zum 31. Dezember 2018 waren CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult als Immobiliengutachter für die IMMOFINANZ tätig. CBRE bewertete die Immobilien in Osteuropa und BNP Paribas Real Estate Consult die Immobilien in Österreich und Deutschland. Die Beauftragung von CBRE und BNP Paribas Real Estate Consult erfolgte im Zuge der im Geschäftsjahr 2015/16 vorgenommenen Ausschreibung für den Zeitraum 30. April 2016 bis 31. Dezember 2018. Darüber hinaus gibt es in sehr geringem Umfang interne Bewertungen.

Die Immobiliengutachter führen die Bewertung der Immobilien auf Basis ihrer Marktkenntnisse, der Besichtigung von Immobilien sowie auf Basis von ihnen zur Verfügung gestellten Informationen, wie z.B. Mietzinslisten, Mietverträgen, Grundbuchauszügen und Instandhaltungs- bzw. Investitionsbudgets, durch. Die Daten werden von den Gutachtern geprüft und durch Vergleiche mit Marktdaten plausibilisiert. Darüber hinaus treffen die Gutachter u.a. Einschätzungen zu Auslastungsgraden, zukünftigen Mieterlösen, durchzuführenden Investitionsmaßnahmen und Renditeerwartungen. Dieser Prozess wird von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus dem Asset Management und dem Controlling der IMMOFINANZ begleitet. Das Ergebnis des Immobilienbewertungsprozesses wird mit dem Vorstand der IMMOFINANZ abgestimmt.

Durch eine Konzernrichtlinie und aufgrund des mit dem jeweiligen Gutachter abgeschlossenen Vertrags ist dieser verpflichtet, im Zuge der Erstbewertung eine vollständige Besichtigung aller Immobilien durchzuführen. Ab der ersten Folgebewertung ist eine jährliche Besichtigung von mindestens 10% des vom jeweiligen Gutachter zu bewertenden Immobilienportfolios sowie die Besichtigung aller neu erworbenen Immobilien verpflichtend.

In der IMMOFINANZ erfolgt eine gutachterliche Bewertung der Immobilien für Zwecke der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember und des Konzernzwischenabschlusses zum 30. Juni. Für Zwecke der Aufstellung der Konzernzwischenabschlüsse zum 31. März und zum 30. September findet eine interne Bewertung der Immobilien statt.

4.1.3 BEWERTUNGSANNAHMEN UND BESTEHENDE BEWERTUNGSUNSIHERHEITEN

IFRS 13 verlangt die Einteilung der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Vermögenswerte und Verbindlichkeiten in drei Fair-Value-Hierarchiestufen, entsprechend den für die Bemessung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Inputfaktoren. Aufgrund diverser in die Immobilienbewertung einfließender Parameter, die nicht mittelbar oder unmittelbar am Markt beobachtet werden können, werden alle als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet (siehe unten stehende Tabelle zu bedeutenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren).

Die Bildung von Klassen des Immobilienvermögens erfolgt auf Basis der Beschaffenheit, Merkmale und Risiken der Vermögenswerte. Die Kriterien, die zur Zuordnung herangezogen werden, sind einerseits die Geschäftssegmente und andererseits die Assetklassen (Büro, Einzelhandel und Sonstige). Die Assetklassen Büro, Einzelhandel und Sonstige werden in folgende, nach gewissen Homogenitätskriterien gebildeten Ländergruppen zusammengefasst: West (Österreich, Deutschland), CEE (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien) sowie Sonstige Nicht-Kernländer.

Daraus resultieren die folgenden Klassen:

- > **Büro** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Einzelhandel** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer
- > **Sonstige** – jeweils West, CEE, Sonstige Nicht-Kernländer

Zur Bewertung von Bestandsimmobilien kommt in der Regel die Hardcore-and Top-Slice-Methode zur Anwendung (siehe 4.1.2). Die nachfolgende Tabelle zeigt die für die Bewertungen herangezogenen, am Markt nicht beobachtbaren Inputfaktoren. In der Folge sind die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter jeweils pro Klasse der Bestandsimmobilien dargestellt. Für jeden einzelnen Inputparameter sind Minimum und Maximum innerhalb der Klasse dargestellt; die Parameterausprägungen beziehen sich daher in aller Regel nicht auf ein und dieselbe Immobilie. Die Minima und Maxima werden darüber hinaus für jeden einzelnen Inputparameter um den gewichteten Durchschnitt und den Median innerhalb der Klasse ergänzt.

Die in den nachfolgenden Tabellen für das Geschäftsjahr 2018 und den Vergleichszeitraum dargestellten Inputparameter sind wie folgt zu verstehen:

- > Vermietbare Fläche in m²: Bruttogesamtfläche, die von Mietern gemietet werden kann (ohne Abstellplätze)
- > Marktmiete pro m² pro Monat in EUR: gutachterlich geschätzter monatlicher Betrag, zu dem eine Immobilie von vertragswilligen Parteien zu angemessenen Mietbedingungen, mit umfassendem Informationsstand, ohne Zwang in einer dem Fremdvergleich standhaltenden Transaktion gemietet werden kann
- > Ist-Miete pro m² pro Monat in EUR: Monatsmiete pro m², die aufgrund von Vertragsmieten und von gutachterlich geschätzten Neuvermietungen von Leerstandsflächen für das erste Jahr angenommen werden
- > Kapitalisierungsrate in %: Verzinsung, die auf Basis der erwarteten Erträge der Immobilie erzielt wird
- > Leerstandsrate in %: aktueller Leerstand zum Bilanzstichtag
- > Durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren (WAULT): Auf Basis der abgeschlossenen Mietverträge wird der gewichtete Durchschnitt der noch offenen Restlaufzeiten für die Immobilie insgesamt ermittelt

Je nach Risikoeinschätzung, die sich im Allgemeinen an der Assetklasse, dem Land und am aktuellen Marktniveau und im Speziellen am Gebäudezustand, an der Lage und am Vermietungsgrad orientiert, werden bei der Bewertung der einzelnen Immobilien unterschiedlich hohe Kapitalisierungsraten verwendet. Die für die Bewertung getroffenen Annahmen, etwa für Marktmiete, Mietausfallrisiken, Leerstand oder Instandhaltungsaufwand, basieren auf Markteinschätzungen, auf ableitbaren Daten oder Erfahrungswerten der Gutachter.

Die nachfolgenden Tabellen enthalten auch zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (siehe 4.8), insofern hierfür zum Bilanzstichtag aktuelle Immobiliengutachten vorliegen.

Büro						
2018		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.194	6,40	5,63	3,55	0,00
	Max	66.507	19,59	18,25	5,85	26,08
	Gewichteter Durchschnitt	17.210	14,11	13,01	4,66	4,05
	Median	9.606	13,94	13,21	4,80	0,18
CEE	Min	1.437	8,79	5,05	5,15	0,00
	Max	57.724	17,47	13,20	9,60	28,13
	Gewichteter Durchschnitt	16.829	12,97	9,21	7,77	6,86
	Median	14.542	12,37	9,35	7,75	3,92
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93
	Max	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93
	Gewichteter Durchschnitt	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93
	Median	15.995	11,81	8,84	7,75	0,93

Einzelhandel						
2018		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.174	5,57	4,80	4,90	0,00
	Max	9.480	13,81	13,58	7,50	7,99
	Gewichteter Durchschnitt	4.635	11,77	11,56	5,59	0,61
	Median	4.368	11,97	12,01	5,60	0,00
CEE	Min	2.636	5,12	4,73	6,10	0,00
	Max	62.983	20,59	20,05	9,25	17,27
	Gewichteter Durchschnitt	11.395	9,79	9,66	7,55	2,05
	Median	8.047	9,16	9,40	7,50	0,00
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.657	7,23	5,56	7,50	0,00
	Max	13.176	11,91	13,39	8,50	9,25
	Gewichteter Durchschnitt	7.493	9,75	6,16	8,06	0,56
	Median	7.208	9,64	9,97	8,50	0,00

Büro						
2017		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
West	Min	2.252	7,64	4,56	3,55	0,00
	Max	66.716	20,37	19,16	5,85	34,48
	Gewichteter Durchschnitt	15.824	13,41	13,38	4,74	5,73
	Median	9.280	12,96	13,45	4,80	3,52
CEE	Min	1.437	8,61	8,15	5,25	0,00
	Max	57.724	17,47	17,53	9,75	37,31
	Gewichteter Durchschnitt	16.580	12,62	12,21	7,89	9,12
	Median	14.307	12,12	11,91	8,00	6,40
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26
	Max	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26
	Gewichteter Durchschnitt	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26
	Median	15.887	11,59	11,25	7,55	0,26

Einzelhandel

2017		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandrate in %
West	Min	2.174	5,22	4,86	4,95	0,00
	Max	9.495	12,98	13,91	8,00	10,02
	Gewichteter Durchschnitt	4.723	10,79	11,18	5,79	1,97
	Median	4.379	11,14	11,73	5,78	0,00
CEE	Min	1.380	5,10	5,71	6,50	0,00
	Max	62.959	18,75	21,55	9,50	24,19
	Gewichteter Durchschnitt	11.346	9,70	9,92	7,68	2,93
	Median	8.203	8,96	9,39	7,75	0,00
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	1.665	7,11	7,23	7,40	0,00
	Max	13.109	11,80	13,99	9,00	26,85
	Gewichteter Durchschnitt	6.600	9,99	10,68	8,33	2,29
	Median	5.755	10,11	10,82	7,73	0,00

Eine Erhöhung der Miete pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung der Miete pro m² zu dessen Verringerung. Eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes oder der Leerstandsrate würde zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung dieser Inputfaktoren zu dessen Erhöhung.

Die folgenden Tabellen zeigen die Inputfaktoren für mit Vergleichswertverfahren bewertete Immobilien (unbebaute Grundstücke und leer stehende Gebäude):

Büro 2018		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
West	Min	4.256	664,94
	Max	8.723	800,18
	Gewichteter Durchschnitt	6.490	755,84
	Median	6.490	732,56
CEE	Min	2.162	107,00
	Max	214.576	550,22
	Gewichteter Durchschnitt	62.306	168,40
	Median	16.243	538,66

Einzelhandel 2018		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	18.475	13,02
	Max	126.500	187,42
	Gewichteter Durchschnitt	54.094	69,09
	Median	24.582	50,04
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	30.000	39,00
	Max	39.471	84,11
	Gewichteter Durchschnitt	34.736	64,63
	Median	34.736	61,56

Sonstige 2018		Grundstücksgröße in m ²	Preis pro m ² in EUR
CEE	Min	2.686	44,97
	Max	210.319	431,87
	Gewichteter Durchschnitt	65.771	122,55
	Median	44.222	135,42

Büro			
2017		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
West	Min	4.256	664,94
	Max	8.723	792,16
	Gewichteter Durchschnitt	6.490	750,44
	Median	6.490	728,55
CEE	Min	2.162	124,52
	Max	214.576	529,84
	Gewichteter Durchschnitt	65.577	172,85
	Median	22.785	383,97
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	68.896	61,31
	Max	68.896	61,31
	Gewichteter Durchschnitt	68.896	61,31
	Median	68.896	61,31
Einzelhandel			
2017		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
CEE	Min	17.905	22,79
	Max	126.500	197,11
	Gewichteter Durchschnitt	64.341	66,19
	Median	52.948	54,88
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	30.000	42,00
	Max	30.000	42,00
	Gewichteter Durchschnitt	30.000	42,00
	Median	30.000	42,00
Sonstige			
2017		Grundstücksgröße in m²	Preis pro m² in EUR
CEE	Min	2.686	13,02
	Max	210.034	434,28
	Gewichteter Durchschnitt	39.903	132,19
	Median	24.193	149,95
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	6.632	116,11
	Max	196.671	1.319,36
	Gewichteter Durchschnitt	48.513	160,20
	Median	9.572	142,03

Eine Erhöhung des Preises pro m² würde zu einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts führen, eine Verringerung des Preises pro m² zu dessen Verringerung.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen eine Überleitungsrechnung von der Eröffnungsbilanz zur Schlussbilanz, aufgliedert nach Klassen von Immobilienvermögen:

Büro

Werte in TEUR	West	CEE	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
Stand zum 1. Jänner 2017	860.420	1.263.968	31.460	2.155.848
Währungsumrechnung	0	0	139	139
Zugänge	6.234	13.672	0	19.906
Abgänge	-49.566	0	0	-49.566
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-9.559	-4.242	299	-13.502
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	1.618	0	0	1.618
Umbuchungen	40.773	30.902	486	72.161
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	83.149	0	83.149
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-44.550	0	0	-44.550
Stand zum 31. Dezember 2017	805.370	1.387.449	32.384	2.225.203
Stand zum 1. Jänner 2018	805.370	1.387.449	32.384	2.225.203
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	-57.318	0	-57.318
Währungsumrechnung	0	0	363	363
Zugänge	7.890	9.262	0	17.152
Abgänge	0	-8.345	0	-8.345
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	-21.729	21.694	99	64
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	1.434	0	1.434
Umbuchungen	119.399	3.944	-437	122.906
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-16.500	0	0	-16.500
Stand zum 31. Dezember 2018	894.430	1.358.120	32.409	2.284.959

Einzelhandel

Werte in TEUR	West	CEE	Sonstige Nicht- Kernländer	Summe
Stand zum 1. Jänner 2017	110.900	1.050.130	82.230	1.243.260
Währungsumrechnung	0	0	1.309	1.309
Zugänge	1.985	92.871	1.748	96.604
Abgänge	-10.145	-290	-24	-10.459
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	2.238	21.154	-1.184	22.208
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-805	30	0	-775
Umbuchungen	2.587	28.458	10.547	41.592
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	4.000	0	0	4.000
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-1.890	-3.224	-5.114
Stand zum 31. Dezember 2017	110.760	1.190.463	91.402	1.392.625
Stand zum 1. Jänner 2018	110.760	1.190.463	91.402	1.392.625
Währungsumrechnung	0	0	156	156
Zugänge	1.792	9.336	83.236	94.364
Abgänge	0	-4.142	0	-4.142
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	2.429	7.863	3.471	13.763
Umbuchungen	129	-2.473	19.824	17.480
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-4.146	0	-4.146
Stand zum 31. Dezember 2018	115.110	1.196.901	198.089	1.510.100

Sonstige

Werte in TEUR	West	CEE	Sonstige Nicht-Kernländer	Summe
Stand zum 1. Jänner 2017	12.284	115.997	3.990	132.271
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	-2.428	-2.428
Währungsumrechnung	0	0	-359	-359
Zugänge	33	0	0	33
Abgänge	-25.045	-14.180	0	-39.225
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	76	96	219	391
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	-3.220	-632	-172	-4.024
Umbuchungen	22.842	5.440	0	28.282
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-3.250	0	-3.250
Stand zum 31. Dezember 2017	6.970	103.471	1.250	111.691
Stand zum 1. Jänner 2018	6.970	103.471	1.250	111.691
Abgänge infolge Veräußerung eines Tochterunternehmens	0	0	-659	-659
Währungsumrechnung	0	0	-9.809	-9.809
Zugänge	40	0	0	40
Abgänge	0	-33.554	0	-33.554
Bewertung von Immobilien im Bestand zum Bilanzstichtag	402	-2.592	1.094	-1.096
Bewertung von Immobilien nicht mehr im Bestand zum Bilanzstichtag	0	-2.970	-642	-3.612
Umbuchungen	-72	0	0	-72
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	0	38.860	38.860
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	-3.280	0	-3.280
Stand zum 31. Dezember 2018	7.340	61.075	30.094	98.509

Die folgende Tabelle zeigt die Überleitung des nach Klassen gegliederten Immobilienvermögens auf den Konzernbilanzwert:

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Büro	894.430	805.370
Einzelhandel	115.110	110.760
Sonstige	7.340	6.970
Summe West	1.016.880	923.100
Büro	1.358.120	1.387.449
Einzelhandel	1.196.901	1.190.463
Sonstige	61.075	103.471
Summe CEE	2.616.096	2.681.383
Büro	32.409	32.384
Einzelhandel	198.089	91.402
Sonstige	30.094	1.250
Summe Sonstige Nicht-Kernländer	260.592	125.036
Summe (Konzernbilanzwert)	3.893.568	3.729.519

Sensitivitätsanalyse des Neubewertungsergebnisses

Die im Rahmen der Immobilienbewertung ermittelten beizulegenden Zeitwerte weisen eine hohe Abhängigkeit von den der Bewertung zugrunde liegenden bewertungsrelevanten Inputparametern auf. Sollten sich beispielsweise die angenommene Auslastung oder die zukünftigen Investitionskosten einer Immobilie ändern, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert der Immobilie und damit auf das Neubewertungsergebnis der IMMOFINANZ. Die errechneten beizulegenden Zeitwerte stehen also in direktem Zusammenhang mit den angenommenen Parametern und der gewählten Berechnungsmethode. Bereits kleine Änderungen aufgrund konjunktureller bzw. immobilienpezifischer Annahmen in den Bewertungen können das Konzernergebnis der IMMOFINANZ wesentlich beeinflussen.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2018 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. von der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2018					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	3,9%	7,0%	10,1%	13,3%	16,4%
Δ -25 Basispunkte	-1,1%	1,8%	4,8%	7,8%	10,8%
Δ 0 Basispunkte	-5,7%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,7%
Δ +25 Basispunkte	-9,8%	-7,1%	-4,4%	-1,7%	1,1%
Δ +50 Basispunkte	-13,6%	-11,0%	-8,4%	-5,8%	-3,2%

¹ Kapitalisierungszinssatz

Wenn sich beispielsweise der Zinssatz um 25 Basispunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert des Immobilienvermögens um 7,8%.

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2018					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-3,7%	-0,8%	2,0%	4,8%	7,7%
Δ -2,5%-Punkte	-4,4%	-1,5%	1,2%	4,1%	6,9%
Δ 0,0%-Punkte	-5,7%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,7%
Δ +2,5%-Punkte	-7,4%	-4,8%	-2,0%	0,9%	3,7%
Δ +5,0%-Punkte	-9,3%	-6,6%	-4,0%	-1,1%	1,7%

Wenn sich beispielsweise die Leerstandsrate um 2,5 Prozentpunkte vermindert und die Mieterlöse um 2,5% steigen, dann steigt der beizulegende Zeitwert um 4,1%.

Die folgenden beiden Tabellen zeigen die prozentuelle Änderung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2017 in Abhängigkeit von den Mieterlösen und Zinssätzen bzw. der Leerstandsrate:

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2017					Mieterlöse
Zinssatz ¹	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -50 Basispunkte	3,5%	6,6%	9,7%	12,7%	15,8%
Δ -25 Basispunkte	-1,2%	1,7%	4,6%	7,5%	10,5%
Δ 0 Basispunkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +25 Basispunkte	-9,6%	-6,9%	-4,2%	-1,5%	1,2%
Δ +50 Basispunkte	-13,3%	-10,7%	-8,1%	-5,5%	-2,9%

¹ Kapitalisierungszinssatz

Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts zum 31. Dezember 2017					Mieterlöse
Leerstandsrate	Δ -5,0%	Δ -2,5%	Δ 0,0%	Δ +2,5%	Δ +5,0%
Δ -5,0%-Punkte	-3,6%	-0,8%	2,0%	4,8%	7,6%
Δ -2,5%-Punkte	-4,6%	-1,8%	1,0%	3,9%	6,7%
Δ 0,0%-Punkte	-5,6%	-2,8%	0,0%	2,8%	5,6%
Δ +2,5%-Punkte	-7,6%	-4,8%	-2,0%	0,8%	3,7%
Δ +5,0%-Punkte	-9,5%	-6,7%	-3,9%	-1,1%	1,7%

Die Ermittlung erfolgte auf Basis der Top-30-Einzelobjekte des Bestandsimmobilienportfolios, wobei die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nicht berücksichtigt wurden. Der Buchwert des Immobilienvermögens zum 31. Dezember 2018 beträgt EUR 3.893,6 Mio. (31.12.2017: EUR 3.729,5 Mio.), der Buchwert der Top-30-Einzelobjekte zum 31. Dezember 2018 beträgt EUR 2.170,7 Mio. (31.12.2017: EUR 2.040,5 Mio.) bzw. 55,8% (31.12.2017: 54,7%) des Bestandsimmobilienportfolios.

Bei den Top-30-Einzelobjekten des Bestandsimmobilienportfolios bewegt sich der Kapitalisierungszinssatz der von den Gutachtern bei der Immobilienbewertung zum 31. Dezember 2018 verwendet wurde, in einer Spanne zwischen 3,65% und 8,5% (31.12.2017: 3,8% und 8,8%). Am höchsten sind im Geschäftsjahr 2018 dabei die Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,5%; am niedrigsten sind jene in Deutschland mit einer Spanne zwischen 3,7% und 4,8%. Im vorangegangenen Geschäftsjahr waren die höchsten Zinssätze in Rumänien mit einer Spanne zwischen 7,5% und 8,8%; am niedrigsten waren jene in Österreich mit einer Spanne zwischen 3,8% und 4,8%.

Neben den zuvor genannten bewertungsrelevanten Inputparametern wirken auch Veränderungen der Wechselkurse ergebniswirksam auf die Neubewertung der Immobilien. Da jedoch seit dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Russland die funktionale Währung in sämtlichen Kernländern der Euro ist und nur noch in einigen wenigen Nicht-Kernländern die funktionale Währung nicht der Euro ist, resultiert aus der Veränderung der Wechselkurse kein wesentlicher Bewertungseffekt mehr auf das Immobilienvermögen; und daher wird für diesen Inputparameter keine Sensitivitätsanalyse mehr durchgeführt.

4.1.4 KONZENTRATIONSRISIKO

Unter Konzentrationsrisiko wird die Häufung von gleich gelagerten Risiken verstanden, die dem Grundsatz der Risikostreuung widerspricht. Solche Risiken reduziert die IMMOFINANZ bewusst, indem sie auf eine sektorale und regionale Diversifikation des Portfolios achtet. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung steht auch die Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund, sodass der Ausfall eines Mieters keine erheblichen Auswirkungen auf das Unternehmen haben kann. Die IMMOFINANZ verfügt über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix. An den Gesamtmieterlösen des Konzerns hat kein Mieter einen größeren Anteil als 2,0% (siehe auch 3.5.).

4.2 IN BAU BEFINDLICHES IMMOBILIENVERMÖGEN

In Bau befindliches Immobilienvermögen umfasst sowohl in Entwicklung befindliche Immobilien als auch Bestandsimmobilien, die in Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung (redevelopment, refurbishment) im Zeitablauf von den Bestandsimmobilien zu den in Bau befindlichen Immobilien umgegliedert wurden. Unter Neugestaltung und Überarbeitung versteht die IMMOFINANZ die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines oder mehrerer Stockwerke, der Allgemeinflächen oder der gesamten Immobilie, um Schäden zu beseitigen und/oder den Immobilienstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es hierbei um die Werterhaltung der Bausubstanz und/oder die Modernisierung der Immobilie, um das Potenzial der Immobilie zu heben. Dies betrifft sowohl die Fassade als auch den Kern (Stockwerke, Mietflächen, Allgemeinflächen, Technikräume etc.) der Immobilie. Eine größere Renovierung geht über die übliche Instandhaltung und Instandsetzung bzw. über einen Instandhaltungsrückstau hinaus. Wesentlich für das Vorliegen von größeren Renovierungsarbeiten sind das Investitionsvolumen und der herabgeminderte Vermietungsgrad. Liegt ein Investitionsvolumen von mindestens 10% des aktuellen beizulegenden Zeitwerts und ein bereits auf unter 50% herabgeminderter Vermietungsgrad vor, ist ein größerer Renovierungsbedarf gegeben.

Grundsätzlich sind Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu aktivieren. Gemäß IAS 23 muss diese Bilanzierungsvorschrift nicht angewendet werden, sofern die erworbenen oder entwickelten Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Da die IMMOFINANZ das Modell des beizulegenden Zeitwerts für die Folgebewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gewählt hat (siehe 1.2), erfolgt für die gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien keine Aktivierung von Bauzinsen.

Die Entwicklung des in Bau befindlichen Immobilienvermögens stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand	404.064	379.036
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	0	-19.083
Währungsänderungen	32	262
Zugänge	128.618	159.466
Abgänge	-916	-10.900
Neubewertung	17.388	23.073
Umbuchungen	-134.146	-130.230
Umgliederung aus zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	0	44.181
Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-17.500	-41.741
Endbestand	397.540	404.064

Die Zugänge betreffen vor allem die deutschen Projektentwicklungen *FLOAT* in Düsseldorf sowie Investitionen am Standort Wienerberg und Fachmarktzentren der Marke *STOP SHOP*.

Die Umbuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf Umgliederungen vom Immobilienvermögen in das in Bau befindliche Immobilienvermögen i.H.v. EUR 47,8 Mio. (2017: EUR 56,9 Mio.) bzw. vom in Bau befindlichen Immobilienvermögen ins Immobilienvermögen i.H.v. EUR -182,5 Mio. (2017: EUR -190,8 Mio.).

Die Umgliederung in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft ausschließlich eine Immobilie der Klasse Büroimmobilien in Bukarest.

In Bau befindliches Immobilienvermögen wird in der Regel nach der Residualwertmethode bewertet. Bestandsimmobilien, die in Hinblick auf eine allfällige Neugestaltung und Überarbeitung auf in Bau befindliches Immobilienvermögen umgegliedert werden, werden bis zum Zeitpunkt, zu dem ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, weiterhin wie Bestandsimmobilien nach der Hardcore-and Top-Slice-Methode bewertet. Sobald ausreichend detaillierte Redevelopmentpläne vorliegen, erfolgt die Bewertung nach der Residualwertmethode. Als Residualwert wird jener Wert verstanden, der sich ergibt, wenn vom geschätzten, am Markt zu erzielenden Preis der Immobilie nach Fertigstellung alle noch offenen Projektentwicklungskosten und kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne (Developer Profit) abgezogen werden. Die noch unrealisierten, kalkulatorischen Projektentwicklungsgewinne reduzieren sich mit zunehmendem Projektfortschritt. Die wesentlichsten Inputfaktoren dieser Bewertungsmethode sind die zukünftigen Nettomieterlöse aus dem Projekt, der Kapitalisierungszinssatz – beide Parameter bestimmen

grundlegend den geschätzten beizulegenden Zeitwert bei Fertigstellung – und die noch offenen Projektentwicklungskosten. Für die Entwicklungsprojekte der IMMOFINANZ liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,6% und 11,2% (2017: 3,6% und 9,8%), die Projektentwicklungsgewinne liegen zwischen 5,6% und 13,5% (2017: 4,7% und 10,8%), die bei Fertigstellung angenommenen beizulegenden Zeitwerte der Projekte liegen zwischen EUR 0,8 Mio. und EUR 197,4 Mio. (2017: EUR 6,4 Mio. und EUR 198,1 Mio.) und die geschätzten noch offenen Baukosten je Projekt zwischen EUR 0,3 Mio. und EUR 53 Mio. (2017: EUR 1,6 Mio. und EUR 54,3 Mio.).

Der Buchwert der zum 31. Dezember 2018 ausgewiesenen in Bau befindlichen Immobilien entfällt zu 60,3% (31.12.2017: 72,7%) auf Projektentwicklungen in Deutschland.

Zu weiteren bewertungsrelevanten Inputparametern sowie bestehenden Unsicherheiten im Rahmen der Bewertung siehe 4.1.3.

4.3 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

4.3.1 ZUSAMMENSETZUNG IMMATERIELLER VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der Firmenwerte und sonstigen immateriellen Vermögenswerte stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Firmenwerte	24.507	24.848
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	419	208
Summe	24.926	25.056

4.3.2 FIRMENWERTE

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand der Anschaffungskosten	1.101.638	1.018.676
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	-48.647	71.898
Währungsänderungen	71	11.064
Endbestand der Anschaffungskosten	1.053.062	1.101.638
Anfangsbestand der kumulierten Abschreibungen	-1.076.790	-992.963
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen	48.312	-71.898
Währungsänderungen	-77	-11.062
Wertminderungen im fortgeführten Geschäftsbereich	0	-867
Endbestand der kumulierten Abschreibungen	-1.028.555	-1.076.790
Buchwert zum Bilanzstichtag	24.507	24.848

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens einen Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 und keinen anderen Erwerb verwirklicht (siehe 2.2.2), entstehen regelmäßig Firmenwerte (als technische Rechengröße) aufgrund des verpflichtenden Ansatzes latenter Steuern auf die Differenz zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Steuerwert des erworbenen Immobilienvermögens. Diese Firmenwerte sind einer jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen. Da in aller Regel angenommen wird, dass auf den Immobilienmärkten Reinerträge über dem Marktniveau nicht nachhaltig erzielt werden können, ermittelt die IMMOFINANZ den erzielbaren Betrag auf Basis von beizulegenden Zeitwerten abzüglich Veräußerungskosten und nicht auf der Basis von Nutzungswerten.

Die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten repräsentieren im Wesentlichen einzelne Immobilien bzw. Immobilienportfolios. Da es sich hierbei um eine beträchtliche Anzahl an Immobilien handelt, erfolgt jeweils eine zusammengefasste Darstellung nach Segmenten.

Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wird somit durch die gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwerte ihrer Immobilien, durch jenen Teil der latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend werden würden, und durch die Transaktionskosten bestimmt. Ist die hypothetische Transaktion, die der Ermittlung des erzielbaren Betrags zugrunde liegt, so strukturiert, dass sich die Steuerwerte der Vermögenswerte nicht verändern – dies ist regelmäßig bei Share Deals der Fall –, so wäre dieser Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags mit einem Nullwert zu berücksichtigen. Die Erfahrung aus den Transaktionen der jüngeren Vergangenheit hat gezeigt, dass es bei der Preisfindung im Verhandlungswege zumeist zu einer Teilung der latenten Steuerschulden im Verhältnis 50:50 zwischen

Verkäufer und Käufer kommt. Sofern in einem regionalen Immobilienmarkt nicht mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Veräußerungen in Share Deals realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die latenten Steuerschulden vollumfänglich beim Verkäufer schlagend werden; Firmenwerte wären diesfalls als nicht werthaltig anzusehen.

Der erzielbare Betrag einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit wird dann den Buchwerten der in ihr enthaltenen Immobilien zuzüglich Firmenwert und abzüglich der auf das Immobilienvermögen entfallenden passiven latenten Steuern gegenübergestellt. Die Einbeziehung der latenten Steuern erfolgt gemäß IAS 36, da diese Posten implizit in der Ermittlung des erzielbaren Betrags berücksichtigt worden sind.

Zu den Ausführungen zur Immobilienbewertung und den dabei maßgeblichen Schätzunsicherheiten siehe 4.1.2 und 4.1.3. Die Veräußerungskosten werden bei der IMMOFINANZ in Abhängigkeit vom jeweiligen Immobilienwert mit 0,5% bis 2,0% angenommen und resultieren vor allem aus den Vermarktungsleistungen der beauftragten Immobilienmakler und aus Rechtsberatungsleistungen.

In der Folge werden, nach Segmenten zusammengefasst, die wesentlichen bewertungsrelevanten Inputparameter für firmenwerttragende Immobilien dargestellt:

Segment		Vermietbare Fläche in m ²	Marktmiete pro m ² pro Monat in EUR	Ist-Miete pro m ² pro Monat in EUR	Kapitalisierungsrate in %	Leerstandsrate in %
Polen	Min	21.264	15,99	13,20	6,85	0,00
	Max	21.264	15,99	13,20	6,85	0,00
	Gewichteter Durchschnitt	21.264	15,99	13,20	6,85	0,00
	Median	21.264	15,99	13,20	6,85	0,00
Tschechien	Min	4.250	7,70	7,64	5,90	0,00
	Max	31.154	14,82	11,34	7,25	10,52
	Gewichteter Durchschnitt	9.725	9,98	9,57	6,99	2,17
	Median	5.863	9,02	9,27	7,25	0,00
Slowakei	Min	4.433	8,45	9,28	7,50	0,00
	Max	6.809	9,66	11,17	9,25	10,28
	Gewichteter Durchschnitt	5.869	9,03	10,09	8,08	5,44
	Median	6.366	8,97	9,82	7,50	6,03
Ungarn	Min	7.210	9,78	9,35	7,00	0,00
	Max	38.674	14,29	10,48	7,75	16,95
	Gewichteter Durchschnitt	19.809	12,03	9,77	7,40	5,78
	Median	10.060	12,37	9,79	7,50	3,38
Rumänien	Min	16.688	8,79	5,80	7,50	0,00
	Max	62.983	19,76	17,19	8,60	15,16
	Gewichteter Durchschnitt	30.955	14,97	11,97	7,97	4,20
	Median	20.923	15,80	12,30	7,75	0,90
Sonstige Nicht-Kernländer	Min	5.050	7,23	7,32	7,50	0,00
	Max	15.995	11,81	8,84	7,75	9,25
	Gewichteter Durchschnitt	11.125	9,27	7,89	7,65	3,39
	Median	12.332	8,76	7,52	7,70	0,93

Für die firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der fortgeführten Geschäftsbereiche ergaben die Wertminderungstests im Geschäftsjahr 2018 keinen Wertminderungsbedarf.

Die Wertminderung wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Firmenwertabschreibungen“ erfasst. Die Firmenwertabschreibungen sind durch Abwertungen der dazugehörigen Immobilien bzw. Immobilienportfolios und durch die Veränderung der annahmegemäß schlagend werdenden latenten Steuern bedingt. Die Wertminderungen der Firmenwerte stellen steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen dar.

4.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE BETEILIGUNGEN

4.4.1 ANTEILE AN GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Das bedeutendste Gemeinschaftsunternehmen der IMMOFINANZ zum Stichtag ist die NP Investments a.s. mit Sitz in Prag. Dieses Gemeinschaftsunternehmen ist Eigentümer der Büroimmobilie *Na Příkopě* in der Prager Innenstadt und wurde im Geschäftsjahr 2019 vollständig erworben (Siehe 7.6).

Was die Anteile an Gemeinschaftsunternehmen betrifft, so bestehen für gemeinsame Vereinbarungen typische Beschränkungen in Bezug auf die Veräußerung der Anteile in Form von Vorkaufs- bzw. Aufgriffsrechten und Mitverkaufsrechten bzw. Mitveräußerungspflichten. Derartige Beschränkungen bestehen u.a. bei der NP Investments a.s.

Im Berichtszeitraum wurden die Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH und IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H. liquidiert. In den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind daher Abgangs- und Liquidationsergebnisse i.H.v. TEUR 23 enthalten.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für Gemeinschaftsunternehmen dar – inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ.

Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen.

	NP Investments a.s.	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	110.700	2.196	112.896
Davon Immobilienvermögen	106.480	1.690	108.170
Kurzfristiges Vermögen	2.948	104	3.052
Davon liquide Mittel	1.517	50	1.567
Langfristige Verbindlichkeiten	103.357	8.658	112.015
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	64.521	0	64.521
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.870	2.937	7.807
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.853	0	1.853
Eigenkapital	5.421	-9.295	-3.874
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	2.710	-6.435	-3.725
Sonstige Anpassungen	0	6.435	6.435
Buchwert zum 31. Dezember 2018	2.710	0	2.710
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	16	16
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2018	0	-32	-32
	2018	2018	2018
Mieterlöse	3.967	0	3.967
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	536	0	536
Umsatzerlöse	4.502	0	4.502
Periodenergebnis	10.427	-408	10.019
Davon Zinserträge	182	-33	149
Davon Zinsaufwand	-3.848	-272	-4.120
Davon Ertragsteuern	-3.062	162	-2.900
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	10.427	-408	10.019
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	2.739	64	2.803
Sonstige Anpassungen	2.475	-348	2.127
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	5.214	-284	4.930
Sonstiges Ergebnis	-57	-198	-255
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-57	-198	-255
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-29	-128	-157
Sonstige Anpassungen	0	-128	-128
Gesamtperiodenergebnis	10.370	-606	9.764
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	10.370	-606	9.764
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	5.185	-411	4.774
Sonstige Anpassungen	-2.475	348	-2.127
Erhaltene Dividende	0	0	0

Werte in TEUR	NP Investments a.s.	Sonstige	Summe
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Langfristiges Vermögen	93.899	2.213	96.112
Davon Immobilienvermögen	89.970	1.710	91.680
Kurzfristiges Vermögen	1.837	561	2.398
Davon liquide Mittel	676	499	1.175
Langfristige Verbindlichkeiten	97.816	8.306	106.122
Davon langfristige Finanzverbindlichkeiten	56.486	0	56.486
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.870	3.157	6.027
Davon kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.557	0	1.557
Eigenkapital	-4.950	-8.689	-13.639
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungunternehmens	-2.475	-6.041	-8.516
Sonstige Anpassungen	2.475	6.106	8.581
Buchwert zum 31. Dezember 2017	0	65	65
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	-39	-39
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2017	0	-48	-48
	2017	2017	2017
Mieterlöse	3.528	126	3.654
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	493	0	493
Umsatzerlöse	4.021	126	4.147
Periodenergebnis	5.026	-725	4.301
Davon Zinserträge	97	1	98
Davon Zinsaufwand	-3.700	-487	-4.187
Davon Ertragsteuern	-1.200	142	-1.058
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	5.026	-725	4.301
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	149	-502	-353
Sonstige Anpassungen	2.364	-110	2.254
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	2.513	-612	1.901
Sonstiges Ergebnis	-298	320	22
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	-298	320	22
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-149	193	44
Anteil der IMMOFINANZ an der Reklassifizierung von Währungseffekten in den Gewinn oder Verlust	0	-37	-37
Sonstige Anpassungen	0	193	193
Gesamtperiodenergebnis	4.728	-405	4.323
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungunternehmens zuzurechnen	4.728	-405	4.323
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	2.364	-419	1.945
Sonstige Anpassungen	-2.364	419	-1.945
Erhaltene Dividende	0	-17.700	-17.700

4.4.2 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2018 ist die S IMMO AG (kurz: S IMMO) das bedeutendste assoziierte Unternehmen der IMMOFINANZ. Die Aktien der S IMMO notieren an der Wiener Börse. Am 18. April 2018 wurde der Kaufvertrag über 19.499.437 Stück Inhaberaktien an der S IMMO unterzeichnet. Der Kaufpreis betrug EUR 390 Mio. (EUR 20,00 je Aktie). Die aktivierungsfähigen Transaktionskosten betragen EUR 0,7 Mio. Das Closing erfolgte am 21. September 2018. Infolge des zeitnah zum Abschlussstichtag erfolgten Closings wurde vereinfachend als erstmaliger Einbezugsstichtag der 30. September 2018 gewählt. Die IMMOFINANZ hält an der S IMMO einen Kapitalanteil von rund 29,14%, welcher aufgrund der aktuellen Satzungsbestimmungen der Emittentin 15% der Stimmrechte entspricht. Dieses Aktienpaket vermittelt der IMMOFINANZ einen maßgeblichen Einfluss über die S IMMO. Die Bilanzierung der Beteiligung erfolgt daher nach der Equity-Methode.

Gemäß IAS 28.40 hat ein Unternehmen nach Anwendung der Equity-Methode, einschließlich der Berücksichtigung von Verlusten des assoziierten Unternehmens, zu bestimmen, ob objektive Hinweise auf eine signifikante oder anhaltende Wertminderung der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen vorliegen. Nachdem in der Hauptversammlung der S IMMO am 3. Mai 2018 die von der Verwaltung vorgeschlagene Aufhebung der Stimmrechtsbeschränkung nicht genehmigt wurde, ist zum 30. September 2018 eine Werthaltigkeitsprüfung durchgeführt worden. Im Rahmen dieser 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 jeweiligen Stichtag 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 (Anteilserwerbe 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 – betrug zum 30. September 2018 EUR 365,1 Mio. Im Periodenergebnis der IMMOFINANZ wurde eine Wertminderung i.H.v. EUR 25,1 Mio. erfasst.

Zum 31. Dezember 2018 lagen keine objektiven Hinweise auf eine weitere signifikante oder anhaltende Wertminderung der S IMMO Beteiligung vor.

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 2,6 Mio. betrug EUR 755,2 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 66,1 Mio. erzielt, der im Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen enthalten ist.

Die nachstehende Tabelle stellt die zusammengefassten Finanzinformationen für die assoziierten Unternehmen inklusive einer Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der IMMOFINANZ dar. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Eigenkapitals auf den Beteiligungsbuchwert der IMMOFINANZ beziehen sich im Wesentlichen auf die Abdeckung negativer

Bilanzansätze durch eine Kürzung von Forderungsposten, die ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach gemäß IAS 28 zur Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen zu zählen sind. Was die Beteiligung an der S IMMO betrifft, so beziehen sich die sonstigen Anpassungen auf die Wertminderungen sowie auf fortgeschriebene Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs bei der Kaufpreisallokation aufgedeckt wurden. Die sonstigen Anpassungen bei der Überleitung des anteiligen Periodenergebnisses auf den Ergebnisanteil der IMMOFINANZ beziehen sich auf Wertminderungen oder -aufholungen der Nettoinvestition in das Beteiligungsunternehmen. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der CA Immo Gruppe ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt wurden, i.H.v. EUR 0,6 Mio. (2017: EUR -0,3 Mio.) enthalten. In den sonstigen Anpassungen des Periodenergebnisses der S IMMO ist darüber hinaus die Fortschreibung von Zeitwertanpassungen, die anlässlich des Anteilserwerbs aufgedeckt wurden, i.H.v. EUR 0,1 Mio. enthalten. Im Segmentbericht wird dies im Segment Österreich gezeigt.

	CA Immo Gruppe ¹	S IMMO ²	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	0	2.572.604	24.863	2.597.467
Davon Immobilienvermögen	0	2.081.046	22.420	2.103.466
Kurzfristiges Vermögen	0	147.530	8.847	156.377
Langfristige Verbindlichkeiten	0	1.361.792	36.564	1.398.356
Kurzfristige Verbindlichkeiten	0	246.769	8.256	255.025
Eigenkapital	0	1.111.573	-11.110	1.100.463
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	0	1.108.853	-11.427	1.097.426
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	0	323.120	-4.319	318.801
Sonstige Anpassungen	0	68.782	7.378	76.160
Buchwert zum 31. Dezember 2018	0	391.902	3.059	394.961
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	0	60	60
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2018	0	0	-2.350	-2.350
	2018	2018	2018	2018
Mieterlöse	93.761	27.781	763	122.305
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	29.346	25.087	28.740	83.173
Umsatzerlöse	123.107	52.867	29.504	205.478
Periodenergebnis	89.579	124.444	4.114	218.137
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2	395	0	397
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	89.577	124.049	4.114	217.740
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	23.437	36.148	1.952	61.537
Sonstige Anpassungen	596	-24.993	1	-24.396
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	24.033	11.155	1.953	37.141
Sonstiges Ergebnis	-9.091	-34.046	0	-43.137
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	-9.091	-34.046	0	-43.137
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	-2.510	-9.921	0	-12.431
Gesamtperiodenergebnis	80.488	90.399	4.113	175.000
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	2	395	0	397
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	80.486	90.004	4.113	174.603
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	21.523	11.155	1.953	34.631
Erhaltene Dividende	20.552	0	3.520	24.072

1 Die für die CA Immo Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernabschluss der CA Immo Gruppe zum 31. Dezember 2018. Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung umfassen den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis zum 27. September 2018.

2 Die für die S Immo Gruppe erfassten Finanzinformationen basieren auf dem Konzernabschluss der S Immo Gruppe zum 31. Dezember 2018. Die Finanzinformationen zur Gewinn- und Verlustrechnung umfassen den Zeitraum vom 1. Oktober 2018 bis zum 31. Dezember 2018.

	CA Immo Gruppe	Sonstige	Summe
Werte in TEUR	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Langfristiges Vermögen	4.047.393	34.735	4.082.128
Davon Immobilienvermögen	3.155.677	19.924	3.175.601
Kurzfristiges Vermögen	721.259	15.399	736.658
Davon Immobilienvorräte	79.317	0	79.317
Langfristige Verbindlichkeiten	2.067.555	45.662	2.113.217
Kurzfristige Verbindlichkeiten	302.588	12.165	314.753
Eigenkapital	2.398.509	-7.693	2.390.816
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	51	0	51
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	2.398.458	-7.693	2.390.765
Anteil der IMMOFINANZ am Eigenkapital des Beteiligungsunternehmens	623.599	-2.815	620.784
Sonstige Anpassungen	58.408	6.727	65.135
Buchwert zum 31. Dezember 2017	682.007	3.912	685.919
Veränderung der nicht erfassten Verluste	0	-245	-245
Stand der kumulierten nicht erfassten Verluste zum 31. Dezember 2017	0	-2.609	-2.609
	2017	2017	2017
Mieterlöse	180.281	925	181.206
Weiterverrechnete Betriebskosten und sonstige Umsatzerlöse	51.263	22.962	74.225
Umsatzerlöse	231.544	23.887	255.431
Periodenergebnis	234.859	204	235.063
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	5	0	5
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	234.854	204	235.058
Anteil der IMMOFINANZ am Periodenergebnis	61.820	911	62.731
Sonstige Anpassungen	91.550	-1	91.549
Ergebnisanteile der IMMOFINANZ aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	153.370	910	154.280
Sonstiges Ergebnis	23.782	0	23.782
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	23.782	0	23.782
Anteil der IMMOFINANZ an der erfolgsneutralen Veränderung des sonstigen Ergebnisses	5.440	0	5.440
Gesamtperiodenergebnis	258.641	204	258.845
Davon Anteil der nicht beherrschenden Anteile	5	0	5
Davon den Anteilen der Gesellschafter des Beteiligungsunternehmens zuzurechnen	258.636	204	258.840
Anteil am Gesamtperiodenergebnis der IMMOFINANZ	158.810	910	159.720
Erhaltene Dividende	-16.699	-1.666	-18.365

4.5 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Erkennbaren Einzelrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen. Nicht finanzielle Forderungen, wie beispielsweise Rückerstattungsansprüche aus Vorsteuerguthaben gegen Verwaltungsbehörden, werden ebenfalls zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

Die folgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung und die Restlaufzeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen.

Werte in TEUR	31.12.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Mietforderungen	22.823	22.823	0	0	18.515	18.493	22	0
Übrige	33.709	33.709	0	0	37.166	36.643	523	0
Summe Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	56.532	56.532	0	0	55.681	55.136	545	0
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	4.550	4.269	0	281	3.371	3.109	0	262
Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	29.604	717	28.837	50	30.184	893	29.172	119
Summe Forderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	34.154	4.986	28.837	331	33.555	4.002	29.172	381
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9	9	0	0	0	0	0	0
Liquide Mittel gesperrt	129.054	100.041	28.979	34	154.806	97.642	57.164	0
Finanzierungen	14.424	3.561	921	9.942	12.650	892	299	11.459
Hausverwaltung	2.033	1.944	53	36	1.651	1.592	19	40
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	3.130	3.130	0	0	10.043	10.043	0	0
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	14.605	1.167	13.438	0	39.924	27.824	12.100	0
Übrige	13.862	8.248	5.383	231	17.798	10.210	7.357	231
Summe sonstige finanzielle Forderungen	177.108	118.091	48.774	10.243	236.872	148.203	76.939	11.730
Finanzamt	34.949	34.949	0	0	39.029	39.029	0	0
Sonstige vertragliche Vermögenswerte	2.876	2.876	0	0	0	0	0	0
Summe sonstige nicht finanzielle Forderungen	37.825	37.825	0	0	39.029	39.029	0	0
Summe	305.628	217.443	77.611	10.574	365.137	246.370	106.656	12.111

Der Posten „Liquide Mittel gesperrt“ umfasst im Wesentlichen an Banken verpfändete erhaltene Anzahlungen aus Wohnungsverkäufen und verpfändete Banksalden zur Besicherung von Immobilienfinanzierungen.

Die offenen Kaufpreisforderungen aus Anteilsverkäufen beinhalten im Wesentlichen die bis 2022 gestundete Kaufpreisforderung aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau (siehe 2.4), die zum 31. Dezember 2018 mit dem Barwert i.H.v. EUR 10,5 Mio. angesetzt ist. Weiters ist hier noch eine langfristige Kaufpreisforderung aus dem Verkauf der REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH i.H.v. EUR 1,7 Mio. enthalten.

Die sonstigen vertraglichen Vermögenswerte i.H.v. EUR 2,9 Mio. resultieren aus dem seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden IFRS 15. Eine zusammengefasste Darstellung aller Auswirkungen des IFRS 15 findet sich unter 1.4.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering, da die Bonität laufend überprüft wird und darüber hinaus bei Vertragsabschluss vom Mieter prinzipiell 1–5 Monatsmieten als Kautions hinterlegen bzw. Bankgarantien in entsprechender Höhe beizubringen sind. Soweit bei den Forderungen

ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, werden sie in aller Regel einzeln wertberichtigt. Folglich wurden alle uneinbringlichen Forderungen abgeschrieben und alle zweifelhaften Forderungen zum Bilanzstichtag wertberichtigt. Diese Wertberichtigungen sind im Ergebnis aus Asset Management erfasst und werden nicht in einem eigenen Posten in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt, wie in IAS 1.82 gefordert, da die Beträge nicht als wesentlich erachtet werden.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden im Geschäftsjahr 2018 neben den Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auch Wertberichtigungen (bzw. Wertaufholungen) auf Finanzierungsforderungen und Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen sowie sonstige Forderungen vorgenommen. Somit sind auch diese Forderungen entsprechend ihrer voraussichtlichen Einbringlichkeit in der Bilanz enthalten.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr Wertberichtigungen aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen i.H.v. EUR -1,9 Mio. (2017: EUR -2,5 Mio.) erfasst. Für detailliertere Angaben zur Veränderung der Wertminderung sowie zum Ausfallrisiko siehe Kapitel 7.2.2.

4.6 SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte umfassen Immobilienfondsanteile, Derivate und sonstige Wertpapiere und setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige Wertpapiere	6.445	24.875
Immobilienfondsanteile	5.025	4.934
Derivative Finanzinstrumente	499	2.206
Summe	11.969	32.015

Die sonstigen Wertpapiere enthalten Unternehmensbeteiligungen, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert sind. Die zum 31. Dezember 2017 in dieser Position noch enthaltenen Anteile der BUWOG AG i.H.v. EUR 19,8 Mio. dienten zum Teil als Lieferaktien für die Bedienung der Wandelanleihe 2011-2018, der noch verbliebene Teil wurde im ersten Quartal 2018 verkauft.

Die Immobilienfondsanteile werden ebenfalls erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Derivate werden als freistehende Finanzinstrumente bilanziert und verwendet, um bestehende Risiken aus Zinssatzänderungen zu vermindern. Sämtliche Derivatgeschäfte wurden mit Kreditinstituten guter Bonität abgeschlossen. Derivate werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert am Bilanzstichtag bewertet. Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird bei vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ nicht angewendet.

Zur Entwicklung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte siehe 7.

4.7 LATENTE STEUERERSTATTUNGSANSPRÜCHE UND -SCHULDEN

Die latenten Steuererstattungsansprüche (aktive latente Steuern) und latenten Steuerschulden (passive latente Steuern) zum 31. Dezember 2018 resultieren aus den folgenden temporären Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden zwischen den Buchwerten gemäß IFRS im Konzernabschluss der IMMOFINANZ und den entsprechenden Steuerwerten:

Werte in TEUR	31.12.2018		31.12.2017	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilienvermögen	542	284.044	2.905	277.723
Andere Finanzanlagen und sonstige Vermögenswerte	16.139	18.166	9.570	206.207
Summe	16.681	302.210	12.475	483.930
Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	6.356	6.876	6.027	9.717
Finanzverbindlichkeiten	1.403	6.727	587	8.083
Summe	7.759	13.603	6.614	17.800
Steuerliche Verlustvorträge	636.356	0	902.704	0
Echte Differenzen aus der Schuldenkonsolidierung	0	625.016	0	739.884
Aktive/passive latente Steuern	660.796	940.829	921.793	1.241.614
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern gegenüber derselben Steuerbehörde	-602.099	-602.099	-916.502	-916.502
Saldierte aktive und passive latente Steuern	58.697	338.730	5.291	325.112

Latente Steuern werden für temporäre Differenzen gebildet, die zu steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen bei der Ermittlung zu versteuernder Gewinne zukünftiger Geschäftsjahre führen. Zur Ermittlung dieser temporären Differenzen werden die Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss mit deren Steuerwerten auf Ebene der Tochterunternehmen verglichen. Latente Steuern werden erfasst, sofern sich bestehende Standunterschiede künftig umkehren. Hinsichtlich der Standunterschiede aus der Zeitwertbewertung als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien (siehe 4.1) wird in der Regel davon ausgegangen, dass die Umkehrung temporärer Differenzen durch den Verkauf der betroffenen Liegenschaft erfolgt.

Für temporäre Differenzen, die aus dem erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts oder aus dem erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld aus einem Geschäftsfall resultieren, der kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 ist und der zum Zeitpunkt der Transaktion weder das Ergebnis vor Ertragsteuern noch das steuerpflichtige Ergebnis beeinflusst, werden keine latenten Steuern erfasst. Dies betrifft insbesondere den Erwerb von Objektgesellschaften, die nicht als Geschäftsbetrieb im Sinne von IFRS 3 eingestuft werden (siehe 2.2.2).

Latente Steuerschulden, die aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen resultieren (outside-basis differences), bleiben außer Ansatz, sofern deren Umkehrung durch die IMMOFINANZ gesteuert werden kann und in absehbarer Zeit nicht wahrscheinlich ist. Aus diesem Grund wurden für temporäre Differenzen i.H.v. EUR 1.418,9 Mio. (31.12.2017: EUR 1.026,8 Mio.) keine latenten Steuerschulden erfasst.

Auf steuerliche Verlustvorträge werden insoweit aktive latente Steuern gebildet, als es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft steuerliche Gewinne zur Verrechnung der Verlustvorträge zur Verfügung stehen oder in ausreichendem Maß passive latente Steuern bestehen, die dasselbe Steuersubjekt sowie dieselbe Steuerbehörde betreffen und sich annahmegemäß fristenkongruent zu diesen latenten Steuererstattungsansprüchen aus nicht genutzten Verlustvorträgen umkehren.

Für ein deutsches Tochterunternehmen wurden zum 31. Dezember 2018 aktive latente Steuern i.H.v. EUR 54 Mio angesetzt, da erstmalig mit hinreichender Sicherheit von einer Verwertung von Verlustvorträgen durch zukünftige positive steuerliche Ergebnisse ausgegangen werden kann.

Dem Ansatz von aktiven latenten Steuern im Allgemeinen und von latenten Steuern auf nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und abzugsfähigen temporären Siebentelabschreibungen im Speziellen liegen Erwartungen des Managements der IMMOFINANZ in Bezug auf die hinreichende Verfügbarkeit zukünftig zu versteuernder Gewinne zugrunde. Verlusthistorien, Verlustvortragsgrenzen, die Zugehörigkeit zu einer Steuergruppe sowie der in manchen Ländern mögliche Verfall steuerlicher Verlustvorträge werden dabei berücksichtigt. Die Bilanzierungsentscheidung über den Ansatz bzw. die Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern beruht zum einen auf den aktuellsten Daten aus der Steuerplanung in einem 5-jährigen Planungszeitraum und zum anderen auf Annahmen über den Realisierungszeitpunkt latenter Steuerschulden sowie über verfügbare Steuergestaltungsmöglichkeiten zur Verwertung noch nicht genutzter steuerlicher Verluste im In- und Ausland.

Die Realisierung aktiver latenter Steuern von Konzernunternehmen, die in der laufenden Periode oder in der Vorperiode Verluste erlitten haben, i.H.v. EUR 2,4 Mio. (2017: EUR 3,0 Mio.) hängt von zukünftig zu

versteuernden Gewinnen ab, die höher als die Ergebniseffekte aus der Auflösung bestehender zu versteuernder temporärer Differenzen sind.

Für Verlustvorträge i.H.v. EUR 1.699,4 Mio. (31.12.2017: EUR 2.156,7 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Sie sind teilweise unverfallbar, teilweise verfallen sie innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre. Etwaige Verlustvortragsgrenzen wurden ebenfalls berücksichtigt. Für abzugsfähige temporäre Siebentelabschreibungen i.H.v. EUR 485,6 Mio. (31.12.2017: EUR 306,8 Mio.) wurden in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Ertragsteuersätze, die erwartungsgemäß zu dem Zeitpunkt gelten werden, zu dem sich die temporären Differenzen voraussichtlich wieder ausgleichen werden. Der Steuersatz der IMMOFINANZAG sowie sämtlicher österreichischer Konzerngesellschaften beträgt 25%. Für ausländische Unternehmen wird der jeweilige lokale Steuersatz angewendet.

Die Steuersätze für die Bewertung der latenten Steuern in den Kernländern der IMMOFINANZ blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert und stellen sich wie folgt dar:

Land	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2018	Anwendbarer Steuersatz 31.12.2017
Deutschland ¹	15,83%-32,45%	15,83%-32,45%
Österreich	25,00%	25,00%
Polen	15,00%/19,00%	15,00%/19,00%
Rumänien	16,00%	16,00%
Russland ²	20,00%	20,00%
Slowakei	21,00%	21,00%
Tschechien	19,00%	19,00%
Ungarn	9,00%	9,00%
Übrige - Nicht-Kernländer	10,00%-35,00%	10,00%-35,00%

¹ Der Steuersatz kann variieren (abhängig von der Gewerbesteuerpflicht und vom Sitz des Unternehmens).

² aufgegebenen Geschäftsbereich

4.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE UND ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERBINDLICHKEITEN

Gemäß IFRS 5 sind all jene langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen als zur Veräußerung gehalten zu klassifizieren, die in ihrem gegenwärtigen Zustand veräußert werden können und deren Veräußerung aufgrund einer entsprechend dokumentierten Veräußerungsabsicht des Managements innerhalb von 12 Monaten sehr wahrscheinlich ist. Bei der IMMOFINANZ liegt eine dokumentierte Veräußerungsabsicht des Managements nur dann vor, wenn es hierzu einen Vorstandsbeschluss sowie auch einen Aufsichtsratsbeschluss gibt, falls der Verkauf ein zustimmungspflichtiges Geschäft ist.

Die Bewertung von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten bzw. Veräußerungsgruppen erfolgt zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten. Von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 sind allerdings u.a. als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die entsprechend dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bewertet werden, finanzielle Vermögenswerte und aktive latente Steuern ausgenommen. Für diese langfristigen Vermögenswerte kommen lediglich die Vorschriften für einen separaten Ausweis nach IFRS 5 zur Anwendung. Sofern in Veräußerungsgruppen ein etwaiger Abwertungsbedarf, beispielsweise aufgrund der Notwendigkeit, die erwarteten Veräußerungskosten vom beizulegenden Zeitwert abzuziehen, nicht auf Vermögenswerte, die von den Bewertungsvorschriften in IFRS 5 erfasst sind, zugeordnet werden kann, erfolgt in aller Regel der Ansatz einer separaten Rückstellung.

Aufgrund der Veräußerungsabsicht von Immobilienvermögen bzw. von Immobilienvermögen umfassenden Veräußerungsgruppen kann (z.B. aufgrund von Change-of-Control-Klauseln) die vorzeitige Rückführung von Finanzverbindlichkeiten zu erwarten sein. Etwaige zu erwartende Vorfälligkeitsentschädigungen stellen Schätzungsänderungen in Bezug auf die Cashflows aus den Finanzverbindlichkeiten dar und führen zu einer ergebniswirksamen Berichtigung des Buchwerts. Ist die Finanzverbindlichkeit einer Veräußerungsgruppe zugehörig, wird sie unter „Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten“ ausgewiesen, andernfalls wird sie in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgliedert.

In der folgenden Aufstellung werden die als zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten im Detail dargestellt:

Werte in TEUR	Friesen-/ Gerling- Quartier	Sonstige	Buchwert zum 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2017
Immobilienvermögen	0	30.916	30.916	132.623
In Bau befindliches Immobilienvermögen	3.266	17.500	20.766	124.462
Immobilienvorräte	5.026	0	5.026	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	202	202	355
Liquide Mittel	0	252	252	1.378
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	8.292	48.870	57.162	265.148
Reklassifizierbare Rücklagen	0	682	682	677
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	366	366	720
Rückstellungen	0	14	14	1.941
Latente Steuerschulden	0	1.181	1.181	0
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	0	1.561	1.561	2.661

Von den zum 31. Dezember 2017 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt drei Einzelhandelsimmobilien, zwölf Büroimmobilien und drei Immobilien 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, womit der gesamte Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau abgeschlossen ist.

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 4.1.1) umgegliedert. Für drei weitere türkische Grundstücksreserven wird grundsätzlich vom Management weiterhin an der Veräußerungsabsicht festgehalten, jedoch wird zum Bilanzstichtag die Bilanzierung als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte nicht beibehalten, da der Verkauf dieser Grundstücke aufgrund makroökonomischer Faktoren in der Türkei innerhalb des kommenden Geschäftsjahres als ökonomisch nicht sinnvoll durchführbar betrachtet werden kann. Diese Grundstücke wurden daher ebenfalls ins Immobilienvermögen umgegliedert.

Die als Veräußerungsgruppe eingestuften Immobilien des *Gerling Quartiers* sind bis auf zwei Büroimmobilien im Geschäftsjahr verkauft worden. Da im Geschäftsjahr auch der Verkauf einer nicht genutzten Büroimmobilie am Hohenzollernring in Köln abgeschlossen wurde, sind zum Jahresende 2018 im Kernmarkt Deutschland nur oben genannte zwei Immobilien als zur Veräußerung gehalten im Bestand. Im Geschäftsjahr 2018 waren (währungsbereinigte) Neubewertungen von Bestandsimmobilien und Neubewertungen von Immobilienvorräten i.H.v. insgesamt EUR 2,1 Mio. zu erfassen.

Die im Geschäftsjahr 2018 unterjährig in die Kategorie zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte umgegliederten rumänischen und polnischen Immobilien der Assetklassen Sonstige und Büro wurden bis auf eine polnische Immobilie bereits in 2018 veräußert. Neu in diese Kategorie umgegliedert wurden im letzten Quartal 2018 zwei rumänische Objekte in der Assetklasse Sonstiges sowie eine Büroimmobilie, die im Zuge eines Asset Deals veräußert werden soll. Darüber hinaus gibt es die Veräußerungsabsicht für eine österreichische Einzelhandelsgesellschaft im Zuge eines Share Deals.

Für die weiteren noch nicht realisierten Veräußerungen wird vom Management unverändert an der Verkaufsabsicht festgehalten.

Sämtliche Verkäufe bzw. Vorstands- und Aufsichtsratsbeschlüsse zur Devestition sind der Portfoliobereinigung zur strategischen Fokussierung der IMMOFINANZ geschuldet.

4.9 IMMOBILIENVORRÄTE

Die von der IMMOFINANZ zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehaltenen Immobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich von IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Dabei handelt es sich in aller Regel um Wohnimmobilien.

Vorräte an Wohnimmobilien werden mit einem gleitenden Durchschnittspreisverfahren bewertet. Die Abgänge werden auf der Basis von m² ermittelt und nach Erfassung der Zugänge mit dem Durchschnittspreis eines jeden Quartals bewertet. Für den Fall, dass bei Übergabe einer Wohnimmobilie noch Fertigstellungsleistungen vorzunehmen sind, wird für die offenen Baukosten durch eine Rückstellungsbildung vorgesorgt. Diese erhöht die Herstellungskosten der verkauften Immobilienvorräte und damit die Buchwertabgänge. Die Nettoveräußerungspreise zur Stichtagsbewertung werden in aller Regel auf der Basis aktueller Listenpreise abzüglich offener Projektentwicklungs- und pauschaler Vermarktungskosten ermittelt; in geringem Umfang werden sie vereinfachend einem gutachterlich ermittelten beizulegenden Zeitwert zum Bilanzstichtag gleichgesetzt. Schätzunsicherheiten bei der Nettoveräußerungspreisberechnung, beispielsweise in Bezug auf die offenen Projektentwicklungskosten, können bei nachfolgenden Baukostenüberschreitungen (trotz vorhergehender verlustfreier Bewertung) zu negativen Margen beim Verkauf der Immobilienvorräte führen.

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Vorräte bewertet zum Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten	46.753	59.986
Vorräte bewertet zu Anschaffungs- und Herstellungskosten	179	1.235
Summe	46.932	61.221

2018 wurden per saldo Wertminderungen und Wertzuschreibungen von Immobilienvorräten i.H.v. EUR -11,9 Mio. (2017: EUR -45,6 Mio.) vorgenommen. Diese sind insbesondere durch Bau-, Mängelbehebungs- und Projektabwicklungskosten aus der Devestitionsentscheidung in Bezug auf das *Gerling Quartier* bedingt (siehe 4.8).

Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung von Vermögenswerten zuzuordnen sind, deren Erwerb oder Entwicklung einen beträchtlichen Zeitraum erfordert, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Im Bereich der in Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Erfolgt eine Konzernfinanzierung, so werden durchschnittliche Fremdkapitalkosten aktiviert. Die durchschnittlichen Fremdkapitalkosten für den fortgeführten und aufgegebenen Geschäftsbereich der IMMOFINANZ gemäß IAS 23 betragen im Geschäftsjahr 2018 rund 2,14% (2017: rund 3,6%). Im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Bauzinsenaktivierungen auf in Entwicklung befindliche Immobilienvorräte i.H.v. EUR 1,6 Mio. (2017: EUR 2,9 Mio.).

4.10 LIQUIDE MITTEL

Liquide Mittel umfassen Kassenbestände, schwebende Geldbewegungen sowie Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu 3 Monaten. Diese werden zu tagesaktuellen Werten am Bilanzstichtag angesetzt. Gesperrte liquide Mittel werden in den sonstigen Forderungen erfasst.

Zum 31. Dezember 2018 sind liquide Mittel i.H.v. EUR 631,8 Mio. (31.12.2017: EUR 477,9 Mio.) in der Bilanz ausgewiesen. Darüber hinaus werden in den sonstigen finanziellen Forderungen diverse Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen ausgewiesen (siehe 4.5).

4.11 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 1.4).

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 1,00) beschlossen.

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2018 insgesamt EUR 112 Mio. (31.12.2017: EUR 1.116,2 Mio.) und ist in 112.085.269 (31.12.2017: 1.116.173.778) auf Inhaber lautende, nennwertlose Stückaktien zerlegt, die einem Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00 entsprechen. Alle Aktien sind zur Gänze einbezahlt.

Die Aktienanzahl entwickelte sich wie folgt:

Stück	2018	2017
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	1.116.173.778	975.955.651
Begebung von Aktien (zur Wandlung der Wandelanleihe 2011-2018 und der Wandelanleihe 2007-2017)	4.678.921	127.180.870
Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split)	-1.008.767.430	0
Begebung junger Aktien im Rahmen der vergleichswisen Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST AG und IMMOFINANZ AG	0	13.037.257
Stand am Ende des Geschäftsjahres	112.085.269	1.116.173.778

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 (vor Aktienzusammenlegung) 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 betragen 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 31. Dezember 2018 wurden bereits 3,4 Mio. Stück IMMOFINANZ-Aktien zu einem Kaufpreis i.H.v. EUR 74,8 Mio. rückerworben. Die hierauf entfallenden Transaktionskosten betragen TEUR 45 und werden unter den Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2018 betrug der Bestand an eigenen Aktien 4.942.001 Stück (31.12.2017: null Stück).

Die Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 hat den Vorstand bis zum 19. Juni 2023 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 50.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 50.000.000 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Diese Ermächtigung wurde bisher noch nicht ausgenutzt und besteht daher in vollem Umfang weiter.

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

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. Am 17. Mai 2018 wurden insgesamt EUR 77,9 Mio. ausgeschüttet. Der Vorstand der IMMOFINANZ AG beabsichtigt, der Hauptversammlung am 22. Mai 2019 eine Basisdividende für das Geschäftsjahr 2018 i.H.v. EUR 0,85 je Aktie vorzuschlagen.

Das sonstige Ergebnis ist i.H.v. EUR -50,5 Mio. (2017: EUR 501,2 Mio.) den Gesellschaftern der IMMOFINANZ und i.H.v. EUR -3,4 Mio. (2017: EUR -3,8 Mio.) den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen. Das auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ entfallende sonstige Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung mehrerer ukrainischer und tschechischer Konzernunternehmen. Das auf die nicht beherrschenden Anteile entfallende sonstige Ergebnis resultiert vollumfänglich aus Differenzen aus der Währungsumrechnung.

Mit dem Abgang der CA IMMO wurde die aus dieser Beteiligung stammende nicht reklassifizierbare erfolgsneutrale Bewertungsrücklage i.H.v. EUR 1,7 Mio. in die erwirtschafteten Ergebnisse umgegliedert. Der unter dieser Rücklage per 31. Dezember 2018 ausgewiesene Betrag stammt ausschließlich aus den at Equity bilanzierten S IMMO Anteilen.

4.12 VERBINDLICHKEITEN AUS WANDELANLEIHEN

Zum 31. Dezember 2018 sind Wandelanleihen der IMMOFINANZ mit einem Nominale von insgesamt EUR 297,2 Mio. (31.12.2017: EUR 330,0 Mio.) aushaftend. Die Grundsuld der Anleihe sowie die zugehörigen Zinskupons werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Werte in TEUR	31.12.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Wandelanleihe 2011–2018	0	0	0	0	33.151	33.151	0	0
Wandelanleihe 2017–2024	284.638	5.944	278.694	0	280.066	2.606	277.460	0
Summe	284.638	5.944	278.694	0	313.217	35.757	277.460	0

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 4.11) 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 4.14) erfasste freistehende Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018 wurde zum 8. März 2018 mit einem Wert von EUR 1,3 Mio. ins Finanzergebnis (siehe 5.9) 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. Da die IMMOFINANZ am 22. Jänner 2019 von S&P Global Rating ein Investment-Grade-Rating von BBB- erhalten hat (siehe 7.6) wird sich der Kupon der Wandelanleihe 2024 gemäß den Emissionsbedingungen bereits mit der nächsten Zinsperiode (ab 24. Jänner 2019) um 0,5% auf 1,5% p.a. vermindern. Weiters ist die Wandelanleihe 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 4.11) 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 4.11), wodurch der

Wandlungspreis der Wandelanleihe zum 30. September 2018 EUR 22,2 je Aktie beträgt. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden.

4.13 FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

Werte in TEUR	31.12.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.140.731	338.168	1.686.550	116.013	2.305.028	532.330	1.533.028	239.670
Davon besichert	2.140.625	338.062	1.686.550	116.013	2.304.691	531.993	1.533.028	239.670
Davon nicht besichert	106	106	0	0	337	337	0	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	153	153	0	0	1.390	400	0	990
Summe	2.140.884	338.321	1.686.550	116.013	2.306.418	532.730	1.533.028	240.660

Die Konditionen der wesentlichen Finanzverbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

31.12.2018	Währung	Verzinsung		Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		fix/variabel			Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix		1,30%	151.613	151.613	
	EUR	variabel		1,79%	1.996.097	1.996.097	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						2.147.710	2.140.731
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							153
Gesamtsumme							2.140.884

31.12.2017	Währung	Verzinsung		Gewichteter Durchschnittszinssatz	Nominalwert der Restschuld		Buchwert
		fix/variabel			Begebungswährung in Tsd.	TEUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	fix		1,25%	163.269	163.269	
	EUR	variabel		1,99%	2.146.335	2.146.335	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						2.309.604	2.305.028
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							1.390
Gesamtsumme							2.306.418

Im Laufe des Geschäftsjahres 2018 kam es bei Bankfinanzierungen zu keinem Bruch von Kreditvertragsklauseln (covenants).

4.14 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Werte in TEUR	31.12.2018	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	31.12.2017	Davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	101.928	99.512	2.358	58	114.591	111.689	2.897	5
Derivative Finanzinstrumente	13.015	263	12.752	0	10.929	3.588	7.152	189
Hausverwaltung	6.957	6.957	0	0	2.913	2.913	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht beherrschenden Anteilen	3.966	0	262	3.704	6.777	0	262	6.515
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	271	271	0	0	319	298	0	21
Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen	334	6	21	307	386	58	21	307
Kautionen und erhaltene Garantien	24.687	4.868	14.034	5.785	25.586	5.972	13.687	5.927
Erhaltene Anzahlungen aus Immobilienverkäufen	1.317	1.307	10	0	24.691	24.014	677	0
Ausbau und Renovierungen	2.895	2.895	0	0	4.552	4.510	42	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	49	2	47	0	373	326	47	0
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenchaftsankauf)	0	0	0	0	2.846	1.850	996	0
Übrige	11.112	10.135	971	6	9.969	8.935	1.026	8
Summe sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	64.603	26.704	28.097	9.802	89.341	52.464	23.910	12.967
Finanzamt	10.017	10.017	0	0	14.695	14.695	0	0
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	22.448	21.864	518	66	24.006	23.112	894	0
Übrige	29	26	3	0	23	16	7	0
Summe sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	32.494	31.907	521	66	38.724	37.823	901	0
Summe	199.025	158.123	30.976	9.926	242.656	201.976	27.708	12.972

Die zum 31. Dezember 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 1.4 zu finden.

4.15 RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags angesetzt. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zu diesem Termin zahlen müsste. Bei der bestmöglichen Schätzung einer Rückstellung sind die unvermeidbar mit vielen Ereignissen und Umständen verbundenen Risiken und Unsicherheiten zu berücksichtigen. Für die Bewertung wird daher zum Teil auf Sachverständige zurückgegriffen. Zudem werden insbesondere Erfahrungswerte aus der Vergangenheit, Wahrscheinlichkeiten über den Ausgang von Rechtsstreitigkeiten oder von abgabenrechtlichen Verfahren, zukünftige Kostenentwicklungen, Zinssatzannahmen usw. berücksichtigt.

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

Die Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt:

Werte in TEUR	2018
Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	58.853
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3 und 2.4)	-218
Währungsumrechnung	-11
Zugänge	28.079
Auflösung	-10.278
Verbrauch	-21.182
Umbuchungen	1.126
Stand am Ende des Geschäftsjahres	56.369
Davon kurzfristig	38.433
Davon langfristig	17.936

Die Rückstellungen setzen sich aus Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten i.H.v. EUR 21,9 Mio. (2017: EUR 23,8 Mio.), Rückstellungen für Fertigstellungsleistungen nach der Übergabe von Wohnimmobilien im *Gerling Quartier* i.H.v. EUR 6,8 Mio. (2017: EUR 12,3 Mio.) sowie sonstigen Rückstellungen zusammen. Die sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuerrisiken (insbesondere aus Umsatz- und Grundsteuern), vertragliche Verpflichtungen sowie Verpflichtungen gegenüber Dienstnehmern (z.B. aus Prämien und nicht konsumierten Urlauben).

In Bezug auf das Grundstück, auf dem ein rumänisches Tochterunternehmen ein Einkaufszentrum errichtet hat, sowie in Bezug auf Teile eines anderen rumänischen Grundstücks laufen Restitutionsverfahren, was de facto die Verfügungsmacht darüber beschränkt. An der Beilegung dieser Restitutionsverfahren wird gearbeitet.

Detaillierte Angaben zu den Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten werden gemäß IAS 37 unterlassen, da dadurch die Position der IMMOFINANZ unter Umständen nachteilig beeinträchtigt werden könnte.

5. Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

5.1 ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

5.1.1 MIETERLÖSE

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

Werte in TEUR	2018	2017
Büro	104.154	113.295
Einzelhandel	111.574	103.489
Sonstige	21.177	17.710
Summe	236.905	234.494

Sämtliche Leasingverhältnisse der IMMOFINANZ als Leasinggeber sind als Operating-Leasing-Verhältnisse zu qualifizieren, weshalb das gesamte vermietete Immobilienvermögen in der Bilanz der IMMOFINANZ angesetzt ist. Die hieraus resultierenden Mieterlöse werden linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags erfasst. Die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags umfasst sowohl die unkündbaren Vertragsperioden als auch Optionsperioden, wenn zu Beginn des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Verlängerungsoption bereits hinreichend sicher ist. Anreize, die für den Abschluss oder die Verlängerung von Mietverträgen gewährt werden, wie z.B. die Gewährung von mietfreien Zeiten, reduzierten Mieten für einen bestimmten Zeitraum, Staffelmieten, die über die Vertragslaufzeit sprunghaft anwachsen, der Einbau mieterindividueller Ausstattungen (fit outs) oder die Übernahme von Umzugskosten, werden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie berücksichtigt und linear verteilt über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung der vereinnahmten Mieterlöse erfasst. Vertraglich vereinbarte inflationsbedingte Mietpreisanpassungen werden ab dem Zeitpunkt der Anpassung erfasst und nicht über die Gesamtlaufzeit des Vertrags linearisiert. Ebenso werden bedingte Mieterlöse (in aller Regel Umsatzmieten) erst im Zeitpunkt ihrer Feststellung erfasst. Die bedingten Mieterlöse betragen EUR 12,1 Mio. (2017: EUR 9,3 Mio.) und sind in den Mieterlösen der Assetklasse Einzelhandel enthalten. Von Mietern im Falle der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen erhaltene Abschlagszahlungen werden im Zeitpunkt des Anfalls als Mieterlös erfasst.

Werden Mietverträge neu verhandelt, ergänzt oder geändert, die zu einer wesentlichen Änderung der über die Restlaufzeit des Mietverhältnisses erzielbaren Cashflows führen, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen – mit Ausnahme der weitergenutzten „fit outs“ – mieterlösmindernd ausgebucht. Liegt keine wesentliche Veränderung des Mietverhältnisses vor, dann werden die bisherigen Abgrenzungen aus Anreizvereinbarungen unverändert mittels linearer Verteilung fortgeführt. Im Falle eines substantiell geänderten Mietverhältnisses sind die allgemeinen Regelungen über die Erfassung von Mieterlösen wie beim erstmaligen Abschluss eines Mietvertrags entsprechend anzuwenden.

Die vereinbarten Mieterlöse aus zum 31. Dezember 2018 bestehenden Verträgen stellen sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2018	2017
Bis 1 Jahr	218.862	246.960
Zwischen 1 und 5 Jahren	508.875	642.329
Über 5 Jahre	359.325	423.701
Gesamt	1.087.062	1.312.990

Die vereinbarten Mieterlöse aus bestehenden Verträgen wurden unter Berücksichtigung von zukünftigen Indexanpassungen ermittelt. Die zukünftigen Mieterlöse sind um Mietverträge, die zum Bilanzstichtag einer Veräußerungsgruppe bzw. dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet sind, bereinigt. Sonderkündigungsrechte und zusätzliche Mieterlöse aus Umsatzmieten wurden nicht berücksichtigt. Für unbefristete Mietverträge wurde eine durchschnittliche Vertragsdauer von 15 Jahren unterstellt.

5.1.2 WEITERVERRECHNETE BETRIEBSKOSTEN UND BETRIEBSKOSTENAUFWENDUNGEN

Im Ergebnis aus Asset Management kommt es zu einem Nettoausweis der Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten und den Betriebskostenaufwendungen. Aus Gründen einer transparenteren Darstellung werden diese in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung jedoch in gesonderten Zeilen innerhalb des Ergebnisses aus Asset Management dargestellt. Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten stellen Erlöse i.S.v. IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar, deren Erfassung zeitraumbezogen erfolgt. Die Weiterverrechnung der Betriebskosten erfolgt in der Regel auf monatlicher Basis und enthält keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Verteilung der Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten auf die regionalen Kernmärkte von IMMOFINANZ ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Die Erträge aus weiterverrechneten Betriebskosten i.H.v. EUR 90,8 Mio. (2017: EUR 83,5 Mio.) übersteigen die Betriebskostenaufwendungen, weil insbesondere in einzelnen Ländern (z.B. Ungarn, Slowakei, Polen) in den Erträgen u.a. auch vertraglich vereinbarte pauschale Verwaltungskosten oder Aufschläge auf die Betriebskostenaufwendungen enthalten sind, die zusätzlich zu den Betriebskosten von den Mietern eingehoben werden.

In den Betriebskostenaufwendungen sind EUR -87,2 Mio. (2017: EUR -78,6 Mio.) an Betriebskosten enthalten, die auch an Mieter weiterverrechnet werden sowie Aufwendungen aus Leerstand i.H.v. EUR -8,5 Mio. (2017: EUR -12,1 Mio.). Weiters sind in den weiterverrechneten Betriebskosten auch Personalkosten (siehe 5.6) aus der Eigenverwaltung von Immobilien i.H.v. EUR 0,5 Mio. (2017: EUR 0,6 Mio.) enthalten.

5.1.3 SONSTIGE UMSATZERLÖSE

Die sonstigen Umsatzerlöse enthalten im Wesentlichen Erlöse für Werbeflächen und für Telekommunikationsanlagen, die auf Immobilien der IMMOFINANZ errichtet wurden.

5.1.4 AUFWENDUNGEN AUS DEM IMMOBILIENVERMÖGEN

Werte in TEUR	2018	2017
Provisionsaufwendungen	-1.374	-1.074
Instandhaltungsaufwendungen	-23.990	-28.858
Hauseigentümergebetriebskosten	-12.596	-13.024
Immobilienmarketing	-6.295	-6.329
Personalaufwand aus Asset Management (siehe 5.6)	-5.113	-6.337
Sonstige Aufwendungen aus Asset Management	-4.039	-6.347
Pachtzinsen und Leasingaufwendungen	-2.048	-2.714
Ausbaukosten	-2.544	-9.889
Forderungsabschreibungen aus Asset Management	-2.742	-2.175
Sonstiger Aufwand	-3.247	-6.150
Summe	-63.988	-82.897

Unter dem Posten „Leerstand“ wurden in den Vorjahren Betriebskosten ausgewiesen, die aufgrund einer Nichtvermietung von der IMMOFINANZ als Eigentümer zu tragen sind. Diese werden unter den Betriebskosten ausgewiesen, und der Vorjahresausweis wurde entsprechend angepasst. Die Umgliederungen betragen im Geschäftsjahr EUR 8,5 Mio. (2017: EUR 12,1 Mio.). Die Hauseigentümergebetriebskosten beinhalten nicht an Mieter weiterverrechenbare Teile von Betriebskosten.

Die Instandhaltungsaufwendungen entfallen zum einen auf die Umsetzung des Bürokonzepts „myhive“ und die Rebranding-Maßnahmen in Zusammenhang mit der Einkaufszentrenmarke VIVO! sowie reguläre Gebäudeinstandhaltungsmaßnahmen.

Im Rahmen von Operating-Leasing-Verträgen wurden für das Geschäftsjahr 2018 Aufwendungen für Pachtzinsen und Gebäudemieten i.H.v. EUR 2,6 Mio. (2017: EUR 3,3 Mio.) getätigt. Die Mindestleasingzahlungen aus zum 31. Dezember 2018 bestehenden Operating-Leasing-Verhältnissen stellen sich über die Laufzeit wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2018	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	192.400	3.281	12.568	176.551
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	527	234	293	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	1.008	365	556	87
Summe	193.935	3.880	13.417	176.638

Werte in TEUR	31.12.2017	Fällig bis 1 Jahr	Fällig in 1 bis 5 Jahren	Fällig nach über 5 Jahren
Mindestleasingzahlungen für Grund und Boden	174.966	3.114	11.647	160.205
Mindestleasingzahlungen für Gebäude	793	268	525	0
Mindestleasingzahlungen für Mobilien	499	256	240	3
Summe	176.258	3.638	12.412	160.208

Die Operating-Leasing-Verträge betreffen überwiegend Pachtverträge für Grundstücke. Die durchschnittliche Laufzeit der Pachtverträge beträgt 66,3 Jahre (2017: 66,1 Jahre). Die Verträge weisen üblicherweise eine Indexierung auf bzw. es erfolgt eine Anpassung der Pachten gemäß der Entwicklung der Grundstückspreise. Die Pachtverträge enthalten in der Regel keine Kaufoptionen.

5.2 ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Werte in TEUR	2018	2017
Büro	193.685	91.771
Einzelhandel	8.894	62.079
Sonstige	37.303	56.614
Summe Erlöse aus Immobilienverkäufen	239.882	210.464
Abzüglich Buchwertabgänge	-239.373	-210.464
Summe Buchgewinn/-verlust aus Immobilienverkäufen	509	0
Summe Ergebnis aus Endkonsolidierung (siehe 2.3)	33.214	32.946
Verkaufsprovisionen	-1.029	461
Personalaufwand aus Immobilienverkäufen (siehe 5.6)	-1.044	-1.388
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwand aus Immobilienverkäufen	-828	-779
Vorsteuerberichtigungen aus Immobilienverkäufen	-427	77
Sonstige Aufwendungen	-4.762	-535
Summe Aufwendungen aus Immobilienverkäufen	-8.090	-2.164
Summe Neubewertungsergebnis von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	1.568	-4.797
Summe	27.201	25.985

Die Erlöse aus Immobilienverkäufen zeigen die Einnahmen aus Asset Deals. Diese repräsentieren den beizulegenden Zeitwert der Immobilien im Transaktionszeitpunkt. Deshalb stehen ihnen grundsätzlich Buchwertabgänge in gleicher Höhe gegenüber. Die Differenzen zwischen dem Verkaufserlös und den Buchwerten zum letzten Abschlusstichtag werden in den Neubewertungen von verkauftem (und zur Veräußerung gehaltenem) Immobilienvermögen erfasst. Abweichungen zwischen den Verkaufserlösen und Buchwertabgängen resultieren in 2018 aus nachträglichen Kaufpreiseingängen für Verkäufe aus Vorperioden. Die Erlöse aus Immobilienverkäufen fallen nicht unter die gewöhnliche Geschäftstätigkeit der IMMOFINANZ und stellen daher auch keine Erlöse i.S.v. IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) dar.

Aufwendungen aus Immobilienverkäufen beinhalten sämtliche Personal- und Sachaufwendungen, die in direktem Zusammenhang mit dem Verkaufsprozess von Immobilien bzw. Immobiliengesellschaften stehen.

5.3 ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in TEUR	2018	2017
Summe Verkaufserlös aus Immobilienvorräten	6.621	30.852
Summe Herstellkosten der verkauften Immobilienvorräte	-6.663	-26.045
Marketing für Immobilienvorräte	0	-2
Maklergebühren Immobilienvorräte	-24	-383
Sonstige Transaktionskosten Immobilienvorräte	-1.110	-3.248
Wertaufholungen von Immobilienvorräten	21	1.009
Wertminderung von Immobilienvorräten	-11.957	-46.614
Erträge und Aufwendungen aus abgeschriebenen Kaufpreisforderungen aus Immobilienvorräten	-350	0
Drohverluste aus Terminverkäufen von Immobilienvorräten	1.509	-589
Hauseigentümergebühren Immobilienvorräte	-630	-6.353
Sonstige Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-4.633	0
Summe Aufwendungen aus Immobilienvorräten	-17.174	-56.180
Summe Aufwendungen aus der Immobilienentwicklung	-4.397	-5.824
Summe Neubewertungsergebnis von in Bau befindlichem Immobilienvermögen (siehe 5.7)	17.281	28.395
Summe	-4.332	-28.802

Die Verkäufe von Immobilienvorräten werden unter den Erträgen aus der Immobilienentwicklung ausgewiesen. Aufgrund des ab 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden IFRS 15 erfolgt die Erlösrealisierung statt wie bisher zeitpunktbezogen (Zeitpunkt der Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums) nunmehr zeitraumbezogen, 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. Dies ist regelmäßig bei Wohnbauimmobilien, die bereits ab Plan bzw. in Bau befindlich verkauft werden. Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen erfolgt eine Teilgewinnrealisierung nach dem Fertigstellungsgrad, insoweit der Buchwert der betroffenen Vorratsimmobilien über dem vereinbarten Nettoveräußerungswert abzüglich Transaktionskosten liegt. Wenn eine alternative Nutzung oder kein durchsetzbarer Zahlungsanspruch besteht, dann erfolgt weiterhin eine zeitpunktbezogene Erlösrealisierung im Zeitpunkt der Übergabe des wirtschaftlichen Eigentums, wobei dies regelmäßig der Zeitpunkt der Übergabe ist, da zu diesem Zeitpunkt auch die Chancen und Risiken und die wirtschaftliche Verfügungsmacht übergehen.

Infolge des seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden IFRS 15 werden die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten um EUR 13,6 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 13,6 Mio. niedriger ausgewiesen. Eine zusammengefasste Darstellung der aus IFRS 15 resultierenden Effekte wird in 1.4 gezeigt.

Die Verkaufserlöse aus Immobilienvorräten setzen sich im Geschäftsjahr 2018 in Bezug auf den Erlösrealisierungszeitpunkt wie folgt zusammen.

Werte in TEUR	Q3 2018	Q4 2018
Zeitpunktbezogene Verkaufserlöse	5.393	5.393
Zeitraumbezogene Verkaufserlöse	2.172	1.227
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	7.565	6.620

Die Verteilung der Erlöse aus Verkäufen von Immobilienvorräten i.H.v. EUR 6,6 Mio. auf die regionalen Kernmärkte von IMMOFINANZ ist aus der Segmentberichterstattung (siehe 3.6) ersichtlich.

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind auch Umlagen für Personalkosten i.H.v. EUR 2,4 Mio. (2017: EUR 3,6 Mio.) enthalten.

5.4 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2018	2017
Weiterverrechnungen	454	878
Versicherungsvergütungen	256	298
Erträge aus ausgebuchten Verbindlichkeiten	2.635	2.415
Rückvergütung für Pönalen	208	40
Übrige	2.587	5.069
Summe	6.140	8.700

Im Geschäftsjahr 2018 entfallen die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge überwiegend auf Vergleichsansprüche aus ehemaligen Rechtsstreitigkeiten in Rumänien.

5.5 SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2018	2017
Verwaltungsaufwendungen	-310	-745
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	-9.256	-11.596
Pönalen	-2.403	-93
Steuern und Gebühren	432	-1.775
Werbung	-2.972	-2.248
Weiterverrechnungen	-19	-252
Miet- und Leasingaufwendungen	-580	-590
EDV- und Kommunikationsaufwand	-4.249	-3.589
Gutachten	-708	-552
Personalaufwand (siehe 5.6)	-25.102	-21.794
Dotierung/Auflösung Drohverlustrückstellung	732	37
Sonstige Abschreibungen	-695	-817
Übrige	-4.819	-5.151
Summe	-49.949	-49.165

Ein positiver Effekt aus Steuern und Gebühren ergibt sich aus einer Auflösung von Rückstellungen für Umsatzsteuerrisiken in rumänischen Gesellschaften, welche im Geschäftsjahr nicht mehr erforderlich waren.

5.6 PERSONALAUFWENDUNGEN

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

Werte in TEUR	2018	2017
Löhne	0	-277
Gehälter	-26.795	-29.609
Soziale Aufwendungen	-7.379	-10.094
Summe	-34.174	-39.980

Von den sozialen Aufwendungen entfallen EUR 0,1 Mio. (2017: EUR 0,1 Mio.) auf Altersversorgung, EUR 1,0 Mio. (2017: EUR 1,5 Mio.) auf Abfertigungen und betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen und EUR 5,8 Mio. (2017: EUR 6,1 Mio.) auf gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge.

Die gesamten Personalaufwendungen wurden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wie folgt zugeordnet:

Werte in TEUR	2018	2017
Ergebnis aus Asset Management	5.595	6.969
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1.044	1.388
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	2.433	3.581
Sonstige betriebliche Aufwendungen	25.102	21.794
Summe fortgeführter Geschäftsbereiche	34.174	33.732
Aufgegebener Geschäftsbereich Einzelhandelsportfolio Moskau	0	6.248
Summe Personalaufwand	34.174	39.980

In den operativen Funktionsbereichen werden nur die direkt zurechenbaren Personalaufwendungen erfasst. Insoweit eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, werden die Personalaufwendungen unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt.

Der durchschnittliche Mitarbeiterstand der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

	2018	2017
Angestellte	345	382
Arbeiter	0	7
Summe fortgeführter Geschäftsbereiche	345	389
Angestellte	0	81
Arbeiter	0	0
Summe aufgegebener Geschäftsbereiche	0	81
Gesamt	345	470

Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zahlen des Personalaufwands sind in den durchschnittlichen Mitarbeiterständen keine karenzierten Mitarbeiter enthalten. Die durchschnittlichen Mitarbeiterstände des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

5.7 BEWERTUNGSERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERMÖGEN UND FIRMENWERTE

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilienvermögen und Firmenwerte setzt sich zusammen aus der Bewertung von EUR 6,0 Mio. (2017: EUR 4,1 Mio.) und nachträglichen Kaufpreisanpassungen i.H.v. EUR -0,1 Mio. (2017: EUR 0,0 Mio.). Im Vorjahr war eine Firmenwertabschreibung von EUR -0,9 Mio. enthalten.

Die Neubewertungen von Immobilien verteilen sich wie folgt auf Neubewertungsgewinne (Aufwertungen) und -verluste (Abwertungen):

Werte in TEUR	2018			2017		
	Aufwertung	Abwertung	Summe	Aufwertung	Abwertung	Summe
Immobilienvermögen	68.393	-62.338	6.055	80.251	-75.318	4.933
In Bau befindliches Immobilienvermögen	28.263	-10.982	17.281	42.524	-14.129	28.395
Verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	13.596	-12.028	1.568	27.074	-31.871	-4.797
Summe	110.252	-85.348	24.904	149.849	-121.318	28.531

Für Details zu dem in Bau befindlichen Immobilienvermögen siehe 5.3 und für verkauftes und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen 5.2.

5.8 ERGEBNISANTEILE AUS NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN BETEILIGUNGEN

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2018
Anteil am Periodenergebnis	2.803	61.537	64.340
Sonstige Anpassung	2.127	-24.396	-22.269
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	0	-776	-776
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	23	66.843	66.866
Summe	4.953	103.208	108.161

Werte in TEUR	Gemeinschaftsunternehmen	Assoziierte Unternehmen	Summe 2017
Anteil am Periodenergebnis	-353	62.731	62.378
Sonstige Anpassung	2.254	91.549	93.803
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust	37	0	37
Ergebnis aus Verkäufen von nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-115	43.918	43.803
Summe	1.823	198.198	200.021

Im Geschäftsjahr 2018 sind unter Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen neben den anteiligen Periodenergebnissen auch der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der CA Immo Anteile i.H.v. EUR 66,1 Mio. sowie die Wertminderung der S IMMO Anteile i.H.v. EUR 25,1 Mio. enthalten.

Im Geschäftsjahr 2017 sind im Ergebnis aus Verkäufen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen EUR 18,0 Mio. (siehe 4.4.2) aus Aktienverkäufen an der BUWOG AG im Rahmen eines beschleunigten Bookbuilding-Verfahrens sowie EUR 25,9 Mio. (siehe 4.4.2) aus dem Übergang auf eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gemäß IAS 39 infolge des Verlustes des maßgeblichen Einflusses auf die BUWOG Gruppe und der damit verbundenen Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode enthalten. In den sonstigen Anpassungen ist 2017 eine Zuschreibung der Beteiligung an der CA Immo Gruppe i.H.v. EUR 91,9 Mio. enthalten (siehe 4.4.2).

Für zusammengefasste Finanzinformationen zu den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen siehe 4.4.

5.9 FINANZERGEBNIS

Werte in TEUR	2018	2017
Für finanzielle Verbindlichkeiten AC	-58.948	-83.743
Für derivative Finanzinstrumente	-9.426	-11.109
Summe Finanzierungsaufwand	-68.374	-94.852
Für finanzielle Forderungen AC	7.800	4.160
Für derivative Finanzinstrumente	141	40
Summe Finanzierungsertrag	7.941	4.200
Wechselkursveränderungen	95	-8.448
Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	51	-35.880
Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten ¹	-3.845	22.525
Ausschüttungen	498	1.496
Forderungszu- und -abschreibungen	748	-285
Sonstiges Finanzergebnis	-2.548	-12.144
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen (siehe 5.8)	108.161	200.021
Summe	45.275	88.777

¹ Bedingt durch die Erstanwendung von IFRS 9 wurde die Darstellung dahingehend geändert, dass die Bewertung aller zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumente in dieser Position gezeigt werden, und nicht wie im Vorjahr nur jene, die der Bewertungskategorie Fair-Value-Option nach IAS 39 zugeordnet waren. Hinsichtlich der Vorjahreszahlen ergibt sich somit eine Umgliederung des Bewertungseffektes derivativer Finanzinstrumente von der Position „Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten“ zur Position „Ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten“. AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Der Finanzierungsertrag enthält EUR 0,9 Mio. (2017: EUR 2,4 Mio.) Zinsertrag aus wertgeminderten finanziellen Vermögenswerten.

Die ergebniswirksame Bewertung von zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzinstrumenten setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2018	2017
Bewertungsergebnis aus Immobilienfondsanteilen	2.105	2.922
Bewertungsergebnis aus derivativen Finanzinstrumenten	-6.226	8.317
Bewertungsergebnis aus Unternehmensanteilen	276	11.286
Summe	-3.845	22.525

Vom Bewertungsergebnis derivativer Finanzinstrumente entfallen EUR 0,7 Mio. (2017: EUR -2,3 Mio.) auf das freistehende Derivat aus der Wandelanleihe 2011–2018 und EUR -6,9 Mio. (2017: EUR 10,6 Mio.) auf sonstige Derivate (Zins-Swaps).

2017 sind im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten hauptsächlich die Aufwendungen für die incentivierte Wandlung der Wandelanleihe 2011–2018 enthalten.

Zu den Nettogewinnen und -verlusten aus Finanzinstrumenten siehe 7.1.2.

5.10 STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Als Ertragsteuern sind sowohl die im Mutter- als auch in den Tochterunternehmen gezahlten oder geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen. Zinsen und Strafzuschläge aus entsprechenden abgabenrechtlichen Verfahren sind ebenfalls in den Ertragsteuern erfasst. Zu einer Übersicht der latenten Steueransprüche und -schulden siehe 4.7.

Werte in TEUR	2018	2017
Laufende Ertragsteuern	-23.635	-11.882
Davon aus aktueller Periode	-22.185	-6.962
Davon aus vergangenen Perioden	-1.450	-4.920
Latente Ertragsteuern	37.630	-7.511
Davon aus aktueller Periode	-32.398	-24.214
Davon aus Steuersatzänderungen	-548	82
Davon aus bisher nicht berücksichtigten temporären abzugsfähigen Differenzen und Verlustvorträgen aus vorangegangenen Geschäftsjahren	85.954	22.282
Davon aus der Neubewertung von Immobilienvermögen	-12.434	-2.565
Davon Wertminderungen (bzw. Wertaufholungen früherer Wertminderungen) aktiver latenter Steuern	-2.944	-3.096
Summe	13.995	-19.393

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

Werte in TEUR	2018		2017	
Ergebnis vor Ertragsteuern	204.337		200.406	
Ertragsteueraufwand zum Steuersatz von 25%	-51.084	25,0%	-50.102	25,0%
Auswirkung abweichender Steuersätze	21.477	-10,5%	47.492	-23,7%
Auswirkung von Steuersatzänderungen	-549	0,3%	83	0,0%
Firmenwertabschreibungen bzw. ergebniswirksam erfasste negative Unterschiedsbeträge	0	0,0%	-164	0,1%
Nicht aktivierte Verlustvorträge und Nichtansatz aktiver latenter Steuern	-3.355	1,6%	-77.776	38,8%
Steuerlich nicht wirksame Aufwendungen und Erträge	5.184	-2,5%	-10.561	5,3%
Wertminderungen und -aufholungen aktiver latenter Steuern	82.997	-40,6%	24.268	-12,1%
Aperiodische Effekte	6.658	-3,3%	-4.784	2,4%
Auswirkungen latenter Steuern aus Anteilen an Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen	-46.793	22,9%	15.998	-8,0%
Sonstige nicht temporäre Differenzen	-540	0,3%	36.153	-18,0%
Effektivsteuerbelastung	13.995	-6,8%	-19.393	9,7%

Die Auswirkungen abweichender Steuersätze auf die effektive Steuerbelastung ergeben sich aus dem Unterschied des österreichischen Steuersatzes von 25% zu den lokal gültigen Steuersätzen (siehe 4.7).

Die steuerlich nicht wirksamen Aufwendungen und Erträge setzen sich im Wesentlichen aus steuerlich nicht abzugsfähigen Zinsaufwendungen, steuerfreien Beteiligungserträgen sowie nicht abzugsfähigen Fremdwährungsverlusten zusammen.

Im Geschäftsjahr 2004/05 haben sich die wesentlichen österreichischen Unternehmen zu einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG) zusammengeschlossen. Als Gruppenträgerin fungiert die IMMOFINANZ AG. Zwischen den Gruppenmitgliedern und der Gruppenträgerin besteht eine Steuerumlagevereinbarung, welche im Geschäftsjahr 2011/12 geändert wurde. Nach dem geänderten Steuerumlagevertrag haben die Gruppenmitglieder im Falle eines positiven Ergebnisses eine (positive) Steuerumlage an die Gruppenträgerin i.H.v. 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten. Dieser Prozentsatz beruht auf dem jeweils gültigen Steuersatz gemäß § 22 Abs. 1 KStG. Im Falle von Verlusten von Gruppenmitgliedern wird dieser Verlust für Zwecke der Steuerumlagen evident gehalten und kann in Folgejahren gegen einen steuerlichen Gewinn desselben Gruppenmitglieds zu 100% verrechnet werden. Werden evident gehaltene steuerliche Verluste verrechnet, entfällt eine Zahlung des Gruppenmitglieds an die Gruppenträgerin; eine (negative) Steuerumlage von der Gruppenträgerin an das Gruppenmitglied unterbleibt. Hinsichtlich der steuerlichen Steuergruppe wird derzeit eine routinemäßige Betriebsprüfung für den Veranlagungszeitraum 2012 bis 2014 durchgeführt. Dabei werden auf Basis von Stichproben einzelne Gruppenmitglieder sowie die Gruppenträgerin geprüft.

Seit dem Geschäftsjahr 2009/10 besteht eine weitere Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG. Als Gruppenträgerin fungiert die CPB Enterprise GmbH. Aufgrund der am 22. Dezember 2009 abgeschlossenen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung werden die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder nach der Verrechnung mit eigenen Vorgruppenverlusten der CPB Enterprise GmbH als Gruppenträgerin zugerechnet. Zum Ausgleich für die weitergereichten steuerlichen Ergebnisse wurde im Gruppenvertrag eine Steuerumlage vereinbart. Die Steuerumlagenregelung dieser Steuergruppe ist gleich dem neuen Steuerumlagenvertrag der IMMOFINANZ AG Unternehmensgruppe; sie ist ab dem Geschäftsjahr 2011/12 wirksam.

5.11 ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie wird gemäß IAS 33 ermittelt, indem der auf die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG entfallende Anteil des Konzernergebnisses durch die gewichtete Anzahl der in Umlauf befindlichen Aktien dividiert wird.

	2018	2017
Gewichtete Anzahl der Aktien (unverwässert)	110.243.185	105.183.761
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011–2018	1.704.001	0
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	12.957.230	0
Gewichtete Anzahl der Aktien (verwässert)	124.904.416	105.183.761
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR	217.261.000,00	-534.613.000,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2011–2018	253.000,00	0,00
Verwässerungseffekt IMMOFINANZ Wandelanleihe 2017–2024	7.887.000,00	0,00
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteile in EUR (verwässert)	225.401.000,00	-534.613.000,00
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,97	-5,08
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	1,80	-5,08

Im Geschäftsjahr 2018 haben sich Verwässerungseffekte durch potenzielle Stammaktien aus der Begebung der Wandelanleihe 2011–2018 und der Wandelanleihe 2018–2024 ergeben. Derartige Verwässerungseffekte sind nur dann zu berücksichtigen, wenn diese zu einem geringeren Gewinn je Aktie oder einem höheren Verlust je Aktie führen. Bei der Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie waren im Geschäftsjahr 2017 keine Verwässerungseffekte zu berücksichtigen, da die Effekte aus den Wandelanleihen zu keinem höheren Verlust je Aktie führten. Bei der Berechnung der Aktienzahl waren zum 31. Dezember 2018 eigene Aktien im Ausmaß von 4.942.001 Stück (31.12.2017: 0 Stück) zu berücksichtigen. Die in 2018 durchgeführte Neueinteilung des Grundkapitals der Gesellschaft durch Aktienzusammenlegung (Reverse Stock Split) im Verhältnis 10 : 1 wurde bei der Berechnung der Aktienanzahl für 2017 rückwirkend berücksichtigt.

6. Erläuterungen zur Konzern-Geldflussrechnung

Die Geldflussrechnung der IMMOFINANZ zeigt, wie sich die Zahlungsmittel des Konzerns im Laufe des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Innerhalb der Geldflussrechnung wird zwischen Zahlungsströmen aus dem Ergebnis, aus laufender Geschäftstätigkeit, Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Gezahlte Zinsen werden im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dargestellt. Erhaltene Zinsen und Dividenden werden im Cashflow aus Investitionstätigkeit dargestellt. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Der Fonds der liquiden Mittel setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Liquide Mittel (siehe 4.10)	631.754	477.889
Von Veräußerungsgruppen gehaltene liquide Mittel (siehe 4.8)	252	1.378
Liquide Mittel	632.006	479.267

Die Umrechnung von Cashflows in Fremdwährung erfolgt zum gewichteten durchschnittlichen Devisenmittelkurs der jeweiligen Landeswährung in jedem Quartal. Währungsdifferenzen aus der Umrechnung zwischen diesem Kurs und dem Devisenmittelkurs am Bilanzstichtag werden im Posten Währungsdifferenzen erfasst.

In der Konzern-Geldflussrechnung für 2018 und für 2017 sind auch die Mittelzu- und -abflüsse aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.4) enthalten.

Die in der Konzern-Geldflussrechnung dargestellte erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung der aufgegebenen Geschäftsbereiche sowie von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel setzt sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	2018	2017
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau des Geschäftsjahres (siehe 2.4)	-15	70.145
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau des vorangegangenen Geschäftsjahres	2.601	0
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des Logistikportfolios des vorangegangenen Geschäftsjahres	5.150	8.638
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von aufgegebenen Geschäftsbereichen	7.736	78.783
Netto-Cashflow aus Veräußerungen des Geschäftsjahres (siehe 2.3)	53.865	27.754
Netto-Cashflow aus der Veräußerung des vorangegangenen Geschäftsjahres	23.486	1.638
Erhaltene Gegenleistung aus der Veräußerung von Tochterunternehmen der fortgeführten Geschäftsbereiche abzüglich liquider Mittel	77.351	29.392
Summe	85.087	108.175

Die Überleitung der finanziellen Verbindlichkeiten, Derivate und Eigenkapitals vom 1. Jänner 2018 auf 31. Dezember 2018 stellen sich, unter Berücksichtigung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit, wie folgt dar:

Finanzielle Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten
Bilanz zum 31.12.2017	313.217	2.305.028	1.390
Erstanwendungseffekte IFRS 9			
Erstanwendungseffekte IFRS 15			
Bilanz zum 1.1.2018	313.217	2.305.028	1.390
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit			
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	0	790.242	31
Einzahlung aus der Begebung von Wandelanleihen abzüglich Transaktionskosten			
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten		-937.770	-279
Tilgung von Wandelanleihen	-17.286		
Transaktionskosten zur Begebung von Aktien (Vergleich zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens)			
Incentivierte Rückführung von Wandelanleihen zuzüglich Transaktionskosten			
Derivate			
Gezahlte Zinsen	-6.311	-46.426	
Ausschüttung			
Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilseignern			
Rückkauf eigener Aktien			
Gesamtveränderung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit	-23.597	-193.954	-248
Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen		-4.862	-29.472
Veränderungen aus dem Verlust der Beherrschung über das Einzelhandelsportfolio Moskau			
Auswirkungen von Wechselkursänderungen		50	
Änderungen des beizulegenden Zeitwertes			
Sonstige Änderungen bezogen auf finanzielle Verbindlichkeiten	-4.982	34.469	28.483
Sonstige Änderungen bezogen auf Eigenkapital			
Bilanz zum 31.12.2018	284.638	2.140.731	153

Derivate		Eigenkapital							
Derivate Vermögenswerte	Derivate Verbindlichkeiten	Grundkapital/ Kapitalrücklagen	Eigene Aktien	Kumuliertes übriges Eigenkapital	Erwirtschaftete Ergebnisse	Nicht beherrschende Anteile	Gesamt		
-2.206	10.929	4.568.498	0	-129.961	-1.617.016	-13.478	5.436.401		
				-1.096	2.723		1.627		
					4.633		4.633		
-2.206	10.929	4.568.498	0	-131.057	-1.609.660	-13.478	5.442.661		
							790.273		
							0		
							-938.049		
							-17.286		
							0		
							0		
	-11.215						-11.215		
							-52.737		
					-77.928		-77.928		
					-2.094	244	-1.850		
		-64	-106.414				-106.478		
	-11.215	-64	-106.414		-80.022	244	-415.270		
					-31.798		-66.785		
							-2		
					-7.065	-2.900	-9.915		
1.707	5.229						6.936		
0	8.072						66.042		
		8.910	0	-13.402	219.010	194	214.712		
-499	13.015	4.577.344	-106.414	-183.324	-1.470.672	-16.593	5.238.379		

7. Sonstige Angaben

7.1 ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente der IMMOFINANZ umfassen auf der Aktivseite im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Finanzierungsforderungen, Kredite und sonstige Forderungen, Immobilienfondsanteile, übrige andere Finanzinstrumente und liquide Mittel. Auf der Passivseite enthalten die originären Finanzinstrumente im Wesentlichen die Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die auf der Aktivseite bilanzierten nicht-derivativen Finanzinstrumente werden entweder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet (Immobilienfonds- und Unternehmensanteile) oder zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Von den vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ werden derzeit keine Finanzinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert. Die nicht-derivativen finanziellen Verbindlichkeiten werden mit den fortgeführten Anschaffungskosten angesetzt. Die beizulegenden Zeitwerte ergeben sich aus den Börsenkursen oder werden auf der Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt.

Derivative Finanzinstrumente werden zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus dem operativen Geschäft eingesetzt (siehe 7.2.5).

Finanzinstrumente können aus einem nicht derivativen Basisvertrag und einem derivativen Finanzinstrument zusammengesetzt sein. Handelt es sich bei dem Basisvertrag, in den das Derivat eingebettet ist, um einen finanziellen Vermögenswert, ist das Derivat nicht getrennt, sondern das zusammengesetzte Finanzinstrument als eine Einheit betrachtet zu bilanzieren. Handelt es sich beim Basisvertrag um eine finanzielle Verbindlichkeit, ist das eingebettete Derivat vom Basisvertrag getrennt zu bilanzieren, sofern es nicht als eng mit dem Basisvertrag verbunden angesehen werden kann. Zusammengesetzte Finanzinstrumente, die sowohl Eigen- als auch Fremdkapitalkomponenten enthalten, sind in ihre Bestandteile zu trennen.

7.1.1 KLASSEN UND KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

IFRS 7 verlangt die Aufgliederung der Finanzinstrumente nach Klassen sowie Überleitungsrechnungen zu den in der Bilanz ausgewiesenen Posten. Die Bildung der Klassen wird vom bilanzierenden Unternehmen selbst bestimmt und ist daher in aller Regel anders als die nach IFRS 9 definierten Kategorien, die zum Zweck der Bewertung der Finanzinstrumente erfasst werden.

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

Neben der Einteilung der Finanzinstrumente in Klassen fordert IFRS 7 die Angabe der Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten nach den Kategorien des IFRS 9. Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Klasse sowie auch für jede Kategorie nach IFRS 9 dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über. Da die Bilanzposten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten sowohl Finanzinstrumente als auch nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten enthalten (z.B. Steuerforderungen), ermöglicht die Spalte „Non-FI“ die vollständige Überleitung auf die Bilanzposten.

Aktiva	FVPL				Buchwert	Beizulegender
Werte in TEUR	verpflichtend	AC	Barreserve	Non-FI	31.12.2018	Zeitwert
					31.12.2018	31.12.2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	56.532	0	0	56.532	56.532
Finanzierungsforderungen	0	48.578	0	0	48.578	48.578
Kredite und sonstige Forderungen	0	162.693	0	37.825	200.518	200.518
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	267.803	0	37.825	305.628	305.628
Immobilienfondsanteile	5.025	0	0	0	5.025	5.025
Derivate	499	0	0	0	499	499
Übrige andere Finanzinstrumente	6.445	0	0	0	6.445	6.445
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.969	0	0	0	11.969	11.969
Liquide Mittel	0	0	631.754	0	631.754	631.754
Summe Aktiva	11.969	267.803	631.754	37.825	949.351	949.351

Passiva	FVPL				Buchwert	Beizulegender
Werte in TEUR	verpflichtend	AC	Non-FI		31.12.2018	Zeitwert
					31.12.2018	31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	284.638	0		284.638	297.751
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2.140.731	0		2.140.731	2.143.117
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	153	0		153	153
Finanzverbindlichkeiten	0	2.140.884	0		2.140.884	2.143.270
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	101.928	0		101.928	101.928
Derivate	13.015	0	0		13.015	13.015
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	51.588	32.494		84.082	84.082
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	13.015	153.516	32.494		199.025	199.025
Summe Passiva	13.015	2.579.038	32.494		2.624.547	2.640.046

FVPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Aktiva	FA@FV/P&L						Buchwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	AFS	Fair-Value- Option	HFT	L&R/at Cost	Barreserve	Non-FI		
Werte in TEUR								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	55.681	0	0	55.681	55.681
Finanzierungs-forderungen	0	0	0	46.205	0	0	46.205	46.205
Kredite und sonstige Forderungen	0	0	0	224.222	0	39.029	263.251	263.251
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	0	0	0	326.108	0	39.029	365.137	365.137
Immobilienfondsanteile	206	4.728	0	0	0	0	4.934	4.934
Derivate	0	0	2.206	0	0	0	2.206	2.206
Übrige andere Finanzinstrumente	0	19.820	0	5.055	0	0	24.875	24.875
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	206	24.548	2.206	5.055	0	0	32.015	32.015
Liquide Mittel	0	0	0	0	477.889	0	477.889	477.889
Summe Aktiva	206	24.548	2.206	331.163	477.889	39.029	875.041	875.041

Passiva	FL@FV/P&L				Buchwert 31.12.2017	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017
	Fair-Value- Option	HFT	FLAC	Non-FI		
Werte in TEUR						
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	0	0	313.217	0	313.217	320.450
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	2.305.028	0	2.305.028	2.292.264
Übrige Finanzverbindlichkeiten	0	0	1.390	0	1.390	1.390
Finanzverbindlichkeiten	0	0	2.306.418	0	2.306.418	2.293.654
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	114.591	0	114.591	114.591
Derivate	0	10.929	0	0	10.929	10.929
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	0	0	78.412	38.724	117.136	117.136
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	0	10.929	193.003	38.724	242.656	242.656
Summe Passiva	0	10.929	2.812.638	38.724	2.862.291	2.856.760

AFS: zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&L: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

FL@FV/P&L: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: zu Handelszwecken gehalten

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten, übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet

Non-FI: nicht finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Die in der Tabelle angeführten beizulegenden Zeitwerte ergeben sich je nach Klasse aus den Börsenkursen oder werden auf Grundlage anerkannter Bewertungsmethoden ermittelt (siehe 7.1.3).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind überwiegend als kurzfristig zu sehen bzw. sind unter Berücksichtigung etwaiger Wertberichtigungen angesetzt, weshalb der beizulegende Zeitwert in aller Regel annähernd dem Buchwert entspricht. Gleiches gilt für die liquiden Mittel.

Der beizulegende Zeitwert von Finanzierungsforderungen, Krediten und sonstigen Forderungen sowie jener der übrigen anderen Finanzinstrumente entspricht ebenfalls in aller Regel annähernd dem Buchwert, da Wertberichtigungen bereits entsprechend wertmindernd berücksichtigt worden sind.

Die in obiger Tabelle dargestellten beizulegenden Zeitwerte für die Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen sowie für die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten errechnen sich als Barwert der künftigen Zinszahlungen und Tilgungen. Im Diskontierungszinssatz ist eine Marge für das eigene Kreditrisiko berücksichtigt, weshalb diese Bewertungstechnik der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts jener der Stufe 3 nach IFRS 13 entspricht. Zur Methodik der Bestimmung des Debt Value Adjustments siehe 7.1.3. Für die Barwertberechnung der dargestellten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden die Diskontierungssätze gemäß der folgenden Aufstellung angenommen, welche sich aus den Marktzinssätzen

zum 31. Dezember 2018 und den durchschnittlichen Credit Spreads der zum Bilanzstichtag eingegangenen Kreditverbindlichkeiten des fortgeführten Geschäftsbereichs ergeben.

Diskontierungssätze ab	2018 EUR
1.1.2019	1,728%
1.1.2020	1,918%
1.1.2021	1,848%
1.1.2022	1,979%
1.1.2023	2,119%
1.1.2024	2,263%
1.1.2025	2,397%
1.1.2026	2,523%
1.1.2027	2,639%
1.1.2028	2,742%
1.1.2029	2,839%
1.1.2030	2,920%
1.1.2031	3,109%

Der beizulegende Zeitwert der übrigen sonstigen Verbindlichkeiten entspricht annähernd dem Buchwert.

Im Folgenden werden die Buchwerte der Finanzinstrumente, die als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurden, gegliedert nach den Kategorien des IFRS 9, dargestellt. Es handelt sich dabei um zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Forderungen und Verbindlichkeiten:

Werte in TEUR	31.12.2018 Buchwert	31.12.2017 Buchwert
Finanzielle Vermögenswerte		
Kredite und Forderungen	202	355
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet	366	720
Liquide Mittel	252	1.378

7.1.2 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE

Die Nettogewinne und –verluste, die gemäß IFRS 7 für die nach IFRS 9 definierten Kategorien von Finanzinstrumenten darzustellen sind, setzen sich wie folgt zusammen:

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2018
				Nettogewinn/-verlust
FA-FVPL	753	0	497	1.250
Davon verpflichtend	753	0	497	1.250
FA-AC	0	0	8	8
FL-FVPL	-4.598	0	-44	-4.642
Davon verpflichtend	-4.598	0	-44	-4.642
FL-AC	0	-19	107	88

FVOCI: erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertete finanzielle Vermögenswerte

FA-FVPL/FL-FVPL: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewertende finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

FA-AC/FL-AC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	Fair-Value-Bewertung	Wertminderung	Wertaufholung	Recycling	Ergebnis aus Abgang bzw. Rückkauf	Sonstige Gewinne bzw. Verluste	31.12.2017
							Nettogewinn/-verlust
AFS	0	0	462	0	0	36	498
Davon in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	0	0	462	0	0	36	498
FA@FV/P&L	15.586	0	0	0	0	523	16.109
Davon Fair-Value-Option	14.208	0	0	0	0	523	14.731
Davon HFT	1.378	0	0	0	0	0	1.378
L&R	0	-3.157	697	0	0	928	-1.532
FL@FV/P&L	6.939	0	0	0	0	-84	6.855
Davon HFT	6.939	0	0	0	0	-84	6.855
FLAC	0	0	0	0	-37.661	1.412	-36.249

AFS: zur Veräußerung verfügbar

FA@FV/P&L: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte

FL@FV/P&L: erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

FLAC: zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten

HFT: zu Handelszwecken gehalten

L&R: Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten, übrige andere Finanzinstrumente zu Anschaffungskosten bewertet

Für Informationen zum Zinsaufwand und Zinsertrag siehe 5.9.

7.1.3 BEMESSUNGSHIERARCHIE DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE VON FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Werte in TEUR				31.12.2018
	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Gesamt
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Immobilienfondsanteile	-	-	5.025	5.025
Derivate	-	-	499	499
Übrige andere Finanzinstrumente	6.445	-	-	6.445
Ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Verbindlichkeiten				
Derivate	-	-	13.015	13.015

Werte in TEUR				31.12.2017
	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:

Werte in TEUR	Immobilienfondsanteile		2018	Derivate		Summe
	2018	2017		2017	2018	
Anfangsbestand	4.934	4.253	-8.723	-28.414	-3.789	-24.161
In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst	2.105	3.383	-6.226	8.317	-4.121	11.700
Abgänge	-2.014	-3.097	2.433	11.374	419	8.277
Umbuchung aus dem/in das zur Veräußerung gehaltene/n Vermögen	0	395	0	0	0	395
Endbestand	5.025	4.934	-12.516	-8.723	-7.491	-3.789

Von den in der Tabelle dargestellten Ergebnissen i.H.v. EUR -4,1 Mio. (2017: EUR 11,7 Mio.), die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, sind EUR -5,4 Mio. (31.12.2017: EUR 7,5 Mio.) Finanzinstrumenten zuzurechnen, die am Ende des Geschäftsjahres 2018 gehalten wurden. Der Ausweis dieser erfolgt im sonstigen Finanzergebnis.

Die Bewertungsverfahren und bewertungsrelevanten Inputfaktoren bei der Ermittlung beizulegender Zeitwerte von Finanzinstrumenten (sowohl des fortgeführten als auch des nicht fortgeführten Geschäftsbereichs) sind wie folgt:

Stufe	Finanzinstrumente	Bewertungsverfahren	Wesentliche Inputfaktoren	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren
3	Immobilienfondsanteile	Kapitalwertorientierte Verfahren	Diskontierungszinssatz, erwartete Kapitalrückführungen und Ausschüttungen	Diskontierungszinssatz: 8,50%
3	Derivate (Zinsswaps)	Kapitalwertorientierte Verfahren	Am Markt beobachtbare Zinskurven, Ausfallwahrscheinlichkeiten, Ausfallquoten, Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt	Kreditmarge: 1,00% bis 3,00%

Die IMMOFINANZ berechnet den beizulegenden Zeitwert der Derivate durch die Diskontierung der zukünftigen Zahlungsströme auf Basis kapitalwertorientierter Bewertungsverfahren. Die Zinssätze für die Diskontierung der künftigen Zahlungsströme werden anhand einer am Markt beobachtbaren Zinskurve ermittelt. Zur Berechnung des Credit Value Adjustments (CVA) und des Debt Value Adjustments (DVA) sind folgende drei Parameter notwendig: Ausfallwahrscheinlichkeit (probability of default, PD), Ausfallquote (loss given default, LGD) und die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt (exposure at default, EAD). Die Ausfallwahrscheinlichkeit wird aus Credit-Default-Swaps-Spreads (CDS-Spreads) des jeweiligen Kontrahenten abgeleitet. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate positiv, stellen sie eine Forderung für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine CVA-Ermittlung für diesen Forderungsbetrag vorgenommen. Hierzu werden die Ausfallwahrscheinlichkeiten der Kontrahenten benötigt. Die IMMOFINANZ kontrahiert mit über 10 Finanzinstituten. Für eine große Anzahl sind am Markt beobachtbare CDS-Spreads verfügbar. In den Ausnahmefällen der Nichtverfügbarkeit wurden durchschnittliche Branchen-Benchmarks herangezogen. In der Bemessungshierarchie für beizulegende Zeitwerte entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 1 und 2. Sind die beizulegenden Zeitwerte der Derivate negativ, stellen sie eine Verbindlichkeit für die IMMOFINANZ dar, und somit wird eine DVA-Ermittlung für diese Verbindlichkeit vorgenommen. In diesem Fall muss die eigene Ausfallwahrscheinlichkeit ermittelt werden. Die IMMOFINANZ schließt Derivate zum Großteil auf der Ebene der die Immobilien bewirtschaftenden Objektgesellschaften ab. Für diese gibt es weder am Markt beobachtbare CDS-Spreads, noch lassen sich für diese Benchmarks finden. Als Schätzer für CDS-Spreads werden daher Kreditmargen herangezogen; aus diesen wird die Ausfallwahrscheinlichkeit abgeleitet. Die Ermittlung der Kreditmargen für die IMMOFINANZ erfolgt in zwei Schritten. Im ersten Schritt wird ein Durchschnitt der Margen aus unterschriebenen Kreditverträgen und Term Sheets gebildet. Der Zeithorizont für die verwendeten Margen beträgt 12 Monate. Im zweiten Schritt werden indikative Kreditmargenangebote von Banken eingeholt und diese Werte mit den Kreditvertrags- und Term-Sheet-Werten gemittelt. Diese Angebote werden nach Ländern und Assetklassen gruppiert. Die einzelnen Objektgesellschaften, die Finanzinstrumente abgeschlossen haben, werden gemäß Land und Assetklasse einer Gruppe zugeordnet. Zusätzlich werden die ermittelten Kreditmargen über externe Marktberichte plausibilisiert. Das Ergebnis sind marktkonforme Kreditmargen, die als Schätzer für die Bewertung des Eigenbonitätsrisikos herangezogen werden können. In der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13 entsprechen diese Inputfaktoren der Stufe 3. Die Ausfallquote (LGD) ist jener relative Wert, der zum Zeitpunkt des Ausfalls verloren geht. Die IMMOFINANZ hat zur Berechnung des CVA und DVA eine marktübliche Ausfallquote herangezogen. Die Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt ist jener Wert, der die erwartete Höhe der Forderung oder Verbindlichkeit zum Zeitpunkt des Ausfalls ausdrückt. Die Berechnung der Aushaftung zum Ausfallzeitpunkt erfolgt über eine Monte-Carlo-Simulation.

Der Betrag der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Verbindlichkeiten, der auf das Ausfallrisiko zurückzuführen ist, beträgt insgesamt EUR 0,3 Mio. (31.12.2017: EUR 0,2 Mio.); die Veränderung während des Geschäftsjahres 2018 beträgt EUR 0,1 Mio. (2017: EUR -0,3 Mio.).

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

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

aushaftendem Betrag (Verbindlichkeit) zu einer Verminderung der Verbindlichkeit; ein Sinken der Ausfallwahrscheinlichkeit und -quote führt zum gegenteiligen Effekt.

7.1.4 GEGEBENE SICHERHEITEN

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

- > Hypotheken auf Grundstücke und Immobilien
- > Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- > Verpfändung von Forderungen (aus Mietverträgen, Versicherungsverträgen, Property-Management-Verträgen usw.)
- > Verpfändung von Bankkonten (Mieteingangskonten bzw. weiteren projektrelevante Konten)
- > Wechsel
- > Anteile an Tochterunternehmen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Unternehmen und Immobilie) vereinbart und sind vom Volumen, der Höhe und der Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Für langfristige Fremdfinanzierungen i.H.v. EUR 1.779,6 Mio. (31.12.2017: EUR 1.676,5 Mio.) wurde Immobilienvermögen mit einem Buchwert von EUR 3.924,5 Mio. (31.12.2017: EUR 3.957,7 Mio.) als Sicherstellung verpfändet.

Ebenso dienen in Bau befindliche Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 418,3 Mio. (31.12.2017: EUR 532,0 Mio.) und Immobilienvorräte mit einem Buchwert von EUR 52,0 Mio. (31.12.2017: EUR 67,5 Mio.) als Besicherung. Die korrespondierenden finanziellen Verbindlichkeiten betragen EUR 161,2 Mio. (31.12.2017: EUR 312,4 Mio.) bzw. EUR 67,0 Mio. (31.12.2017: EUR 70,7 Mio.).

Für Immobilienfinanzierungen der IMMOFINANZ dienen zusätzlich zu den hypothekarischen Besicherungen in 47 Fällen (31.12.2017: 54 Fällen) die Anteile am jeweiligen Tochterunternehmen als Besicherung. Die Verfügungsbeschränkung endet entweder durch Tilgung der zugehörigen Finanzverbindlichkeit oder durch Beibringung anderer Sicherheiten.

Darüber hinaus dienen die von der IMMOFINANZ gehaltenen Aktien an der S IMMO als Besicherung für eine Finanzierung mit einem Nominale von EUR 140 Mio.

Im Geschäftsjahr 2018 bzw. in den vorangegangenen Geschäftsjahren hat die IMMOFINANZ Haftungen bzw. Garantien zugunsten Dritter mit einem maximalen Risiko i.H.v. EUR 261,0 Mio. (31.12.2017: EUR 246,7 Mio.) übernommen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Eventualverbindlichkeiten ist an die Erfüllung bzw. Nichterfüllung zukünftiger Bedingungen geknüpft und wurde zum Bilanzstichtag als gering eingeschätzt.

7.2 FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

7.2.1 ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Organisatorisch ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig die Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und dem Einleiten wirtschaftlich geeigneter Gegenmaßnahmen. Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisationen wird das Risikomanagement vom jeweiligen Bereichsleiter oder Country Manager wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und Country Manager ihre Risikolage an den Vorstand; akute Risiken

werden unmittelbar an den Vorstand berichtet. Zusätzlich verbessert die IMMOFINANZ zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend. Das IKS wird im Lagebericht beschrieben.

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

7.2.2 AUSFALL- BZW. KREDITRISIKO

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen gering. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Sofern bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Ein Ausfallereignis wird angenommen, wenn nicht erwartet wird, dass der Schuldner seinen Kreditverpflichtungen in voller Höhe nachkommt, oder der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist und eine eventuelle Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) nicht ausreichend scheint, um die Schuld vollständig zu begleichen.

Eine Abschreibung der Forderung wird dann vorgenommen, wenn die Forderung mehr als 365 Tage überfällig ist und keine Einbringungsmaßnahmen mehr erfolgen oder die Forderung zur Gänze als uneinbringlich angesehen wird, auch wenn sie noch nicht länger als ein Jahr überfällig ist.

Die finanziellen Forderungen werden in der IMMOFINANZ nach folgenden Klassen von Finanzinstrumenten eingeteilt:

- > Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- > Finanzierungsforderungen
- > Kredite und sonstige Forderungen

Im Folgenden werden eine zusammenfassende Darstellung der zum Bilanzstichtag für die jeweiligen Forderungskategorien bestehenden Bruttoforderungen, die gebuchten Wertminderungen und die sich daraus ergebenden Nettoforderungen, eine Überleitungsrechnung vom Anfangsbestand zum Endbestand der Wertberichtigungsbeiträge sowie erklärende Erläuterungen zur Bildung der Wertberichtigungen für jede der drei Forderungsklassen gegeben.

Werte in TEUR	2018			2017		
	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung	Bruttoforderung	Wertminderung	Nettoforderung
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	68.687	-12.155	56.532	68.754	-13.073	55.681
Finanzierungsforderungen	72.660	-24.082	48.578	114.451	-68.246	46.205
Kredite und sonstige Forderungen	168.174	-5.490	162.684	229.435	-5.213	224.222
Summe Veränderung Wertberichtigungen	309.521	-41.727	267.794	412.640	-86.532	326.108

Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Werte in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand vor Anwendung von IFRS 9	-13.073	-
Erstanwendungseffekte IFRS 9	0	-
Anfangsbestand	-13.073	-15.196
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	50	9.708
Währungsänderungen	64	911
Abschreibungen	1.971	3.013
Neubewertung	-1.089	-2.134
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	-78	-9.375
Endbestand	-12.155	-13.073

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in der IMMOFINANZ bestehen aus Mietforderungen, Betriebskostenforderungen und Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten. Zur Berechnung der Wertminderung wird für alle diese Forderungen das vereinfachte Verfahren gem. IFRS 9.5.5.15 angewandt, wonach sowohl beim erstmaligen Ansatz als auch in den Folgeperioden eine Risikovorsorge in Höhe der über die Gesamtlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen ist. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich für Mietforderungen, die Forderungen aus Leasingverhältnissen darstellen, aus der Anwendung des Wahlrechts. Die restlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen fallen in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und enthalten keine wesentlichen Finanzierungskomponenten. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ergibt sich damit zwingend.

Für die Mietforderungen und die Betriebskostenforderungen in der IMMOFINANZ bestehen prinzipiell Besicherungen in der Höhe von 3 Monatsmieten (überwiegend durch Kautionen) sowie Bankgarantien. Aufgrund dieser vorhandenen Besicherungen und aus Wesentlichkeitsgründen bildet die IMMOFINANZ daher für die Überfälligkeiten in den Überfälligkeitsklassen bis zu 90 Tage in der Regel keine Wertminderungen. Erst zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter mit einer Miete mehr als 90 Tage überfällig ist, oder auch schon vorher, falls ein Ausfallereignis angenommen wird, wird eine Wertminderung eingestellt. Wertminderungen werden einerseits anhand von historischen Erfahrungen, basierend auf Überfälligkeitstagen, vorgenommen. Andererseits fließen auch spezifischere Informationen über erwartete Rückflüsse oder zukunftsbezogene Annahmen in die Berechnung der Wertminderungen ein, wenn solche vorliegen und angenommen wird, dass diese die Höhe der Wertminderung beeinflussen. Für die offenen Forderungen aus Verkäufen von Immobilienvorräten, die in der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen i.H.v. EUR 12,5 Mio. enthalten sind, war aufgrund von vorhandenen Besicherungen keine Wertminderung einzustellen.

Im Folgenden werden für die Miet- und Betriebskostenforderungen die Bruttoforderungen und Wertminderungen entsprechend ihrer Überfälligkeitsdauer zum 31. Dezember 2018 dargestellt:

Werte in TEUR	Bruttoforderung	Wertminderung	Wertminderung in %
Nicht fällig	31.274	-1	0,00%
1-30 Tage überfällig	8.222	-267	3,25%
31-60 Tage überfällig	2.501	-16	0,63%
61-90 Tage überfällig	1.015	-56	5,53%
91-180 Tage überfällig	1.478	-613	41,49%
181-365 Tage überfällig	3.039	-2.536	83,47%
über 365 Tage überfällig	8.666	-8.666	100,00%
Endbestand	56.195	-12.155	

Wertberichtigung für Finanzierungsforderungen

Werte in TEUR	2018	2017
Anfangsbestand vor Anwendung von IFRS 9	-68.246	-
Erstanwendungseffekte IFRS 9	0	-
Anfangsbestand	-68.246	-91.648
Abschreibungen	40.389	25.320
Neubewertung	1.283	529
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	2.492	-2.447
Endbestand	-24.082	-68.246

Finanzierungsforderungen umfassen Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen, Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und sonstige Finanzierungsforderungen. Die Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen in der IMMOFINANZ stellen ihrem wirtschaftlichen Gehalt nach eine Erhöhung der Nettoinvestition in das assoziierte oder Gemeinschaftsunternehmen dar. Die assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity Methode bilanziert. Die anteiligen Verluste des assoziierten oder Gemeinschaftsunternehmens, die nicht mehr im Buchwert der nach der Equity Methode bilanzierten Beteiligung erfasst werden können, da sie die Anschaffungskosten des anteiligen Eigenkapitals übersteigen, werden den Forderungen gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen zugeordnet. Nach Zuweisung der anteiligen Verluste auf die Forderungen ist zu prüfen, ob darüber hinaus eine Wertminderung nach den Wertminderungsvorschriften des IFRS 9 zu bilden ist. Dies ist dann der Fall, wenn objektive Hinweise auf eine Wertminderung vorliegen und verlässlich geschätzt werden kann, wie dieser Schadensfall die zukünftigen Zahlungsströme aus der Nettoinvestition beeinflusst. Die IMMOFINANZ wird ab dem 1. Jänner 2019 die Regeln entsprechend der Klarstellung des IAS 28 iZm IFRS 9 umsetzen (siehe 1.5.1). Die Verlustzuweisungen aus der at Equity Bewertung werden bilanziell auf den Wertminderungskonten für die Forderungen dargestellt, die Jahresveränderung daraus ist im Überleitungsposten „Umbuchungen und sonstige Entwicklungen“ dargestellt. Die sonstigen Finanzierungsforderungen sind in der Hauptsache Finanzierungen von Objektgesellschaften, die durch Immobilien und Rückflüsse aus den Immobilien besichert sind, weshalb für diese im Wesentlichen keine Wertminderung einzustellen war. Die in der Tabelle dargestellten Wertberichtigungen betreffen ausschließlich solche, die in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen wurden, da ein Ausfallereignis angenommen wird.

Wertberichtigungen für Kredite und sonstige Forderungen

Werte in TEUR	2018	Über die Laufzeit erwarteter Kreditverlust - beeinträchtigte Bonität	Gesamt	2017
	Erwarteter 12-Monats- Kreditverlust			
Anfangsbestand vor Anwendung von IFRS 9	0	-5.213	-5.213	-
Erstanwendungseffekte IFRS 9	-60	0	-60	-
Anfangsbestand	-60	-5.213	-5.273	-6.181
Abgänge infolge der Veräußerung von Tochterunternehmen (siehe 2.3)	0	62	62	0
Währungsänderungen	0	22	22	-5
Abschreibungen	0	2.035	2.035	1.759
Neubewertung	-9	-2.092	-2.101	-855
Umbuchungen und sonstige Entwicklungen	0	-235	-235	69
Endbestand	-69	-5.421	-5.490	-5.213

Die bei Weitem größte Position der unter den sonstigen Forderungen ausgewiesenen Vermögenswerte machen die gesperrten liquiden Mittel aus. Für diese Guthaben bei Kreditinstituten besteht nur ein geringes Ausfallrisiko, wonach davon ausgegangen wird, dass sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Nach IFRS 9 wird daher der Kreditverlust ermittelt, dessen Eintritt innerhalb der nächsten 12 Monate erwartet wird. Für die restlichen sonstigen Forderungen war aufgrund von Besicherungen keine Wertminderung zu bilden bzw. wurde eine Wertminderung aufgrund eines angenommenen Ausfallereignisses gebildet und somit in Höhe des über die Gesamtlaufzeit des Finanzinstruments erwarteten Verlustes.

7.2.3 LIQUIDITÄTSRISIKO

Liquiditätsrisiken werden durch eine Mittelfristplanung über 5 Jahre, ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget und monatlich revolvierende Liquiditätsplanungen mit Abweichungsanalysen minimiert. Ein täglich betriebenes Liquiditätsmanagement stellt sicher, dass die operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt, Mittel optimal veranlagt werden und die Flexibilität für kurzfristige Akquisitionschancen gewahrt bleibt.

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (interest coverage ratio, debt service coverage ratio) und deren Zeitwerte (loan-to-value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse nicht derivativer und derivativer finanzieller Verbindlichkeiten auf Basis vertraglich vorgesehener Mittelabflüsse des fortgeführten Geschäftsbereichs. Darin sind insbesondere laufende und endfällige Rückzahlungsbeträge aus Finanzverbindlichkeiten, Zinszahlungen sowie die Nettozahlungen aus Derivaten enthalten.

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2018
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	5.944	312.060	0	318.004	284.638
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	373.913	1.774.449	123.783	2.272.145	2.140.731
Übrige	124.799	17.693	9.860	152.352	153.669
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	504.656	2.104.202	133.643	2.742.501	2.579.038
Derivative Finanzinstrumente	6.718	10.819	20	17.557	13.015
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	6.718	10.819	20	17.557	13.015
Summe	511.374	2.115.021	133.663	2.760.058	2.592.053

Werte in TEUR	Mittelabflüsse unter 1 Jahr	Mittelabflüsse zwischen 1 und 5 Jahren	Mittelabflüsse über 5 Jahre	Summe	Buchwert zum 31.12.2017
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	23.614	318.004	0	341.618	313.217
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	524.727	1.657.934	283.737	2.466.398	2.305.028
Übrige	136.951	18.978	13.773	169.702	194.393
Summe nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	685.292	1.994.916	297.510	2.977.718	2.812.638
Derivative Finanzinstrumente	7.949	9.661	0	17.610	10.929
Summe derivative finanzielle Verbindlichkeiten	7.949	9.661	0	17.610	10.929
Summe	693.241	2.004.577	297.510	2.995.328	2.823.567

In den übrigen nicht derivativen finanziellen Verbindlichkeiten sind u.a. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Kautionen enthalten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der IMMOFINANZ sind sowohl regional als auch nach Kontrahenten breit gestreut, sodass die Exposition gegenüber einer geänderten Risikopolitik einzelner Kreditinstitute als gering angesehen werden kann.

7.2.4 FREMDWÄHRUNGSRISSIKO

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage

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

Zum 31. Dezember 2018 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten nur mehr in Euro.

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

Zur Steuerung des strukturell geringen Fremdwährungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente herangezogen. Die derivativen Finanzinstrumente, welche die IMMOFINANZ zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos verwendet, werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente bilanziert; Hedge Accounting im Sinne von IFRS 9 wird nicht bei vollkonsolidierten Unternehmen der IMMOFINANZ

angewendet. Die Bewertung der freistehenden Derivate erfolgt somit ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Zum Bilanzstichtag waren keine Derivate zur Absicherung des Fremdwährungsrisikos im Bestand.

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

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
EUR	531.899	381.904
USD	6.708	7.547
HUF	30.833	20.430
PLN	19.156	20.581
CZK	2.275	8.248
RON	33.432	34.556
RUB	1.861	569
Sonstige	5.590	4.054
Summe	631.754	477.889

7.2.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilieneilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Eine Änderung des Zinssatzes hat im Falle von variabel verzinsten Finanzierungen eine unmittelbare Auswirkung auf das Finanzergebnis des Unternehmens. Die IMMOFINANZ limitiert das Risiko steigender Zinsen, die zu höheren Zinsaufwendungen und zu einer Verschlechterung des Finanzergebnisses führen würden, durch den Einsatz von fix verzinsten Finanzierungsverträgen und derivativen Finanzinstrumenten (v.a. Caps und Swaps). Diese derivativen Finanzinstrumente werden als freistehende Derivate und nicht als Sicherungsinstrumente im Sinne von IFRS 9 bilanziert.

Die Art der Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten (Buchwerte einschließlich Wandelanleihen) stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten	436.404	477.876
Variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten	1.989.118	2.141.759
Summe verzinsten Finanzverbindlichkeiten	2.425.522	2.619.635

Von den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten ist ein Nominale i.H.v. EUR 1.354,3 Mio. durch Zinsswaps abgesichert, wodurch aus dem Gesamtzinseffekt von Finanzverbindlichkeit und Derivat eine fixe Verzinsung resultiert.

Folgende Tabelle zeigt die beizulegenden Zeitwerte und Konditionen sämtlicher zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos erworbener und zum Bilanzstichtag bestehender derivativer Finanzinstrumente:

	Typ	Referenzwert 31.12.2018 in TEUR	Beizulegender Zeitwert inkl. Zinsen in TEUR ¹	Fälligkeit
Zinssatz bis 0,50%	Zins-Swap	47.466	-97	2019
	Zins-Swap	98.885	-454	2020
	Zins-Swap	156.774	-689	2021
	Zins-Swap	404.902	-3.708	2022
	Zins-Swap	296.244	-2.954	2023
	Zins-Swap	110.000	499	2026
Anzahl der Derivate: 66		1.114.271	-7.403	
Zinssatz 0,50% bis 1,00%	Zins-Swap	1.797	-36	2021
	Zins-Swap	138.207	-3.523	2022
Anzahl der Derivate: 11		140.004	-3.559	
Zinssatz größer 1,00%	Zins-Swap	100.000	-2.694	2020
Anzahl der Derivate: 4		100.000	-2.694	
Summe der Derivate: 81 ²		1.354.275	-13.656	

¹ Der beizulegende Zeitwert ist inklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

² Zum Bilanzstichtag weisen 80 Derivate einen negativen Wert von EUR -14,2 Mio. und ein Derivat einen positiven Marktwert von EUR 0,5 Mio. aus.

Der Referenzwert umfasst die Bezugsbasis der zum Bilanzstichtag offenen derivativen Werte. Der beizulegende Zeitwert entspricht jenem Wert, den das jeweilige Unternehmen bei Auflösung des Geschäfts am Bilanzstichtag erhalten würde oder zahlen müsste.

Eine Änderung des Marktzinssatzes beeinflusst die Bewertung von Zinsderivaten. Mit kapitalwertorientierten Verfahren nach der DCF-Methode, die auch für die Derivatebewertung Verwendung finden, erfolgt die Ermittlung des Marktwerts durch Abzinsung der zukünftigen Cashflows mit aktuellen Zinskurven. Steigende Zinsen führen zu einem höheren Diskontfaktor und somit zu einer Reduktion des Barwerts der Derivate. Zinsänderungsrisiken werden mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Marktwerte, Zinszahlungen, Zinserträge und Zinsaufwendungen dar.

Die folgende Sensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkung einer Veränderung des Zinsniveaus auf die beizulegenden Zeitwerte der Zinsderivate (Zins-Swaps). Es wird ein Anstieg des Zinsniveaus um 10 bzw. 25 Basispunkte angenommen, aufgrund des derzeit sehr niedrigen Zinsniveaus wird keine Analyse zu fallenden Zinssätzen durchgeführt. Die beizulegenden Zeitwerte sind inklusive Zinsabgrenzungen und exklusive eines Kreditrisikoaufschlags dargestellt.

Sensitivität der Derivate	Zinssatz		
	Werte in TEUR	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	31.12.2018	-10.429	-3.538
	-13.915		

Sensitivität der Derivate	Zinssatz		
	Werte in TEUR	Δ +10 Basispunkte	Δ +25 Basispunkte
Beizulegender Zeitwert bei Zinserhöhung	31.12.2017	-5.769	744
	-8.826		

Eine weitere Sensitivitätsanalyse zeigt den Einfluss des variablen Marktzinssatzes auf den im Zusammenhang mit Finanzverbindlichkeiten anfallenden Zinsaufwand. Dabei wird der Zinsaufwand dahingehend analysiert, wie sich das Ergebnis vor Ertragsteuern im Geschäftsjahr 2018 unter der Annahme von durchschnittlich um 50 und 100 Basispunkte höheren Marktzinssätzen entwickelt hätte. Die Analyse unterstellt, dass alle anderen Parameter konstant bleiben. Aufgrund des zum Bilanzstichtag sehr niedrigen Zinsniveaus (z.B. 3-Monats-

EURIBOR i.H.v. -0,309%) wurde für das Geschäftsjahr 2018, wie auch schon für das vorangegangene Geschäftsjahr, keine Sensitivitätsanalyse in Bezug auf fallende Zinssätze durchgeführt.

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2018	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	68.374	71.481	74.690

Sensitivität des Zinsaufwands		Zinssatz	
Werte in TEUR	2017	Δ +50 Basispunkte	Δ +100 Basispunkte
Zinsaufwand	94.852	99.876	104.694

Da der Großteil der variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten der IMMOFINANZ durch Zinsswaps abgesichert ist, ist das Risiko eines steigenden Zinsaufwands, der auf Zinssatzänderungen zurückzuführen ist, als gering zu beurteilen.

Hinsichtlich der Konditionen der Finanzverbindlichkeiten wird auf 4.13 verwiesen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen (aus gewährten Darlehen an Dritte), zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

7.2.6 KAPITALMANAGEMENT

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es zum einen, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen, und zum anderen, eine starke Kapitalbasis zu etablieren, um das Vertrauen der Anleger, der Gläubiger und der Märkte zu wahren und eine nachhaltig positive Entwicklung des Konzerns zu gewährleisten. Der Vorstand überwacht regelmäßig die Entwicklung des Aktienkurses, des Abschlags des Aktienkurses zum Nettovermögenswert (Net Asset Value, NAV) und die Höhe der Dividenden, die an die Gesellschafter der IMMOFINANZ AG ausgeschüttet werden. Die IMMOFINANZ-Aktie ist als Dividendenwert positioniert. Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft bekennen sich zu einer nachhaltigen Dividendenpolitik. Details zur beabsichtigten Dividendenpolitik siehe 4.11. Durch Rückkäufe eigener Aktien signalisiert das Management dem Kapitalmarkt, dass die Aktie – zum 31. Dezember 2018 betrug der Abschlag zum EPRA NAV 27,3% (31.12.2017: 24,8%) – deutlich unter ihrem inneren Wert gehandelt wird. Der Zeitpunkt der Rückkäufe ist vom Marktpreis und der vorhandenen Liquidität abhängig. Die Rückkäufe führen zu einem Wertzuwachs, von dem die verbleibenden Gesellschafter der IMMOFINANZ AG profitieren.

Die Kapitalstruktur des Konzerns bestimmt sich aus Finanzverbindlichkeiten inklusive Wandelanleihen und um eigene Aktien bereinigtes Eigenkapital. Die IMMOFINANZ wird ihre Kapitalstruktur weiter optimieren, indem sie neue Finanzierungen aufnimmt, alte Finanzierungen beendet oder prolongiert bzw. restrukturiert und gegebenenfalls Neuemissionen von Schuldverschreibungen vornimmt (siehe 7.6). Die durchschnittlichen Finanzierungskosten der IMMOFINANZ inklusive Derivate zur Zinsabsicherung beliefen sich im Geschäftsjahr 2018 auf 2,1% (2017: 2,3%).

Der Vorstand überwacht mithilfe der LTV-Ratios die Kapitalstruktur des Konzerns. Die LTV-Ratio bestimmt sich aus dem Verhältnis zwischen den Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel und dem Wert des Immobilienportfolios zuzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien. Zum 31. Dezember 2018 beträgt die LTV-Ratio 37,6% (31.12.2017: 40,8%). Die IMMOFINANZ strebt eine LTV-Ratio von bis zu 45% an. Die IMMOFINANZ unterliegt keinen externen Mindestkapitalanforderungen.

7.3 FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

7.3.1 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind mögliche oder bestehende Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen und bei denen ein Ressourcenabfluss nicht wahrscheinlich ist (siehe auch 7.1).

Die in der Bilanz der IMMOFINANZ nicht erfassten Eventualverbindlichkeiten aus Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit überprüft. Ist ein Abfluss von Ressourcen mit wirtschaftlichem Nutzen weder hinreichend wahrscheinlich, sodass eine Rückstellungsbildung geboten ist, noch unwahrscheinlich, so werden die betreffenden Verpflichtungen als Eventualverbindlichkeiten erfasst. Diese Einschätzung wird von den Fachverantwortlichen unter Berücksichtigung von marktbezogenen Inputs (sofern möglich) und Gutachten (in Einzelfällen) vorgenommen.

Sämtliche Klagen gegen frühere Organe wurden im Vergleichsweg bereinigt.

In Bezug auf die Anteile an einem rumänischen Tochterunternehmen mit einem Buchwert des Reinvermögens i.H.v. EUR 84,2 Mio. war zum 31. Dezember 2018 eine einstweilige Verfügung in Kraft, welche die Verfügungsmacht darüber beschränkt. Darüber hinaus können in einzelnen Ländern Osteuropas (z.B. in Rumänien) Rechtsunsicherheiten betreffend Grundeigentumsverhältnissen bestehen.

7.3.2 SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Nachfolgend werden die finanziellen Verpflichtungen aus bereits kontrahierten Bauleistungen, aus Instandhaltungen sowie aus vertraglichen Verpflichtungen zur Errichtung bzw. zum Erwerb von Immobilien dargestellt:

Werte in TEUR	2018	2017
Offene Baukosten	85.178	151.923
Instandhaltungsbestellungen	3.536	3.037
Vertragliche Verpflichtungen zum Errichten oder Erwerb von Immobilienvermögen	12.468	3.781
Summe	101.182	158.741

7.4 BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden (siehe 8). Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die IMMOFINANZ verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG und deren nahe Familienangehörige.

Soweit Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 stattfanden, erfolgte dies ausschließlich zu marktüblichen Konditionen.

Die IMMOFINANZ AG leistet als Entgeltbestandteile für ihre Vorstandsmitglieder Zahlungen an die APK Pensionskasse AG. Es handelt sich dabei um Betriebspensionen der Vorstandsmitglieder zu marktüblichen Bedingungen. Das Aufsichtsratsmitglied Mag. Christian Böhm ist Vorstandsvorsitzender dieses Unternehmens. Für die Summe der im Geschäftsjahr 2018 geleisteten Beiträge siehe 7.4.2.

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen vollkonsolidierten Unternehmen werden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und daher nicht erläutert.

7.4.1 GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Werte in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Forderungen	29.604	30.185
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-7.175	-10.838
Verbindlichkeiten	333	386
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Forderungen	4.550	3.372
Darin enthaltene Wertberichtigungen	-7.343	-6.621
Verbindlichkeiten	261	320
Werte in TEUR	2018	2017
Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen		
Sonstige Erträge	30	597
Zinserträge	4.596	2.108
Forderungswertberichtigungen	3.663	3.024
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	2.127	2.254
Ertragsteuern	-53	-172
Beziehungen mit assoziierten Unternehmen		
Sonstige Erträge	731	733
Sonstige Aufwendungen	-3.233	-4.460
Zinserträge	724	398
Forderungswertberichtigungen	-722	-1.469
Davon die Nettoinvestition in die Beteiligung verändernde Ergebnisanteile	-723	-896
Ertragsteuern	1	-23

Die Transaktionen mit Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen erfolgen zu marktüblichen Preisen und Konditionen. Die Finanzierungen von Gemeinschaftsunternehmen werden zwischen der IMMOFINANZ und ihren Co-Investoren oft in einem von der Beteiligungsquote abweichenden Verhältnis durchgeführt.

Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine weiteren angabepflichtigen Geschäftsfälle mit nahestehenden Personen der IMMOFINANZ.

7.4.2 MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen im Sinne von IAS 24 bestehen ausschließlich aus den Organen der IMMOFINANZ AG und setzen sich wie folgt zusammen:

Vorstand

Dr. Oliver Schumy – Vorstandsvorsitzender

Mag. Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Mag. Stefan Schönauer Bakk. – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Aufsichtsrat

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Christian Böhm – Mitglied

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

Mag. Horst Populorum – Mitglied

KR Wolfgang Schischek – Mitglied

Vom Betriebsrat entsendete Mitglieder des Aufsichtsrats

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair

Werner Ertelthalner (bis 26. März 2019)

Maria Onitcanscaia (seit 26. März 2019)

Larissa Lielacher

An die Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen wurden die nachfolgend dargestellten Vergütungen gewährt:

Werte in TEUR	2018			2017		
	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe	Aufsichtsräte	Vorstände	Summe
Kurzfristig fällige Leistungen	261	3.057	3.318	261	2.535	2.796
Sonderboni	-	4.000	4.000	-	-	-
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	267	267	-	179	179
Summe	261	7.324	7.585	261	2.714	2.975

Die kurzfristig fälligen Leistungen an die Vorstände umfassen sowohl fixe Bezüge (Bruttogehalt und Sachbezüge) als auch variable Bezüge (Bonifikationen). Zusätzlich zum Fixum und dem variablen Bezug hat der Aufsichtsrat den Vorstandsmitgliedern eine Sonderprämie für außergewöhnliche Leistungen für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns im Zeitraum 2015 bis 2017, dessen Abschluss unter anderem der Verkauf des Retail-Portfolios in Russland darstellte, gewährt.

Die in den Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses ausgewiesenen Beträge betreffen die von der IMMOFINANZ an eine Pensionskasse geleisteten Beträge. Die Pensionskassenbeiträge resultieren aus leistungsorientierten Pensionszusagen an die Vorstandsmitglieder, die an eine Pensionskasse ausgelagert wurden.

Die unter den kurzfristig fälligen Leistungen dargestellten Aufsichtsratsvergütungen werden periodengerecht erfasst. Die Auszahlung erfolgt jedoch erst nach der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Aufsichtsratsmitglieder beschließt.

Von den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats werden zum Bilanzstichtag 7.066.330 Stück Aktien (31.12.2017: 70.619.237 Stück) gehalten. Es wurden keine Vorschüsse und Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates gewährt. Es gibt auch keine anteilsbasierten Vergütungen für die Vorstände.

7.5 AUFWENDUNGEN FÜR LEISTUNGEN DES KONZERNABSCHLUSSPRÜFERS

Die für das Geschäftsjahr 2018 angefallenen Aufwendungen für durch Deloitte Österreich erbrachte Leistungen entfallen mit TEUR 417 (2017: TEUR 444) auf die Prüfung des Einzel- und Konzernabschlusses, mit TEUR 376 (2017: TEUR 95) auf sonstige Bestätigungsleistungen, mit TEUR 23,7 (2017: TEUR 27) auf Steuerberatung und mit TEUR 14,5 (2017: TEUR 80) auf sonstige Leistungen.

7.6 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 21. Jänner 2019 hat die IMMOFINANZAG eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Benchmark-Anleihe mit einem Nominale von EUR 500 Mio., einer Laufzeit von 4 Jahren und einer fixen Verzinsung von 2,625% platziert. Der Nettoerlös wird für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden. Die Benchmark-Anleihe notiert am geregelten Markt der Luxemburger Börse. Ein Antrag auf Zulassung der Anleihe am Dritten Markt der Wiener Börse wurde gestellt.

Am 22. Jänner 2019 hat die IMMOFINANZ von S&P Global Rating ein langfristiges Emittenten-Rating BBB- und die Anleihe ein Emissions-Rating von ebenfalls BBB- erhalten.

Infolge des Investment-Grade-Ratings wird der Kupon der von IMMOFINANZ begebenen Wandelanleihe 2024 ab der nächsten Zinsperiode um 0,5% auf 1,5% p.a. gesenkt werden.

Am 29. Jänner 2019 hat die IMMOFINANZ einen 50%-Anteil am Prager Innenstadt-Gebäude *Na Příkopě* 14 um EUR 9,6 Mio. vom Unternehmen LORDSHIP erworben und ist damit nun Alleineigentümerin der Immobilie. Mit dem Ankauf der weiteren 50% von LORDSHIP hat die IMMOFINANZ ihr letztes Joint-Venture in der Tschechischen Republik beendet und besitzt damit 100% aller ihrer Immobilien in diesem Kernland.

Die IMMOFINANZ hat am 21. Januar 2019 im Zuge des Aktienrückkaufprogrammes 2018/2019 die Anteilsschwelle an eigenen Aktien von 5% überschritten.

8. Konzernunternehmen

Die nachfolgende, gemäß § 245a (1) UGB in Verbindung mit § 265 (2) UGB erstellte Liste der Konzernunternehmen umfasst die Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen der IMMOFINANZ AG. In dieser Liste sind außerdem auch einzelne, mangels Wesentlichkeit nicht vollkonsolidierte Tochterunternehmen, nicht nach der Equity-Methode bilanzierte Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierte Unternehmen und sonstige Beteiligungen der IMMOFINANZ mit einem Anteil $\geq 20,00\%$ enthalten.

Jene Gesellschaften, die im aktuellen Geschäftsjahr aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden sind oder den aufgegebenen Geschäftsbereichen (siehe 2.4) angehören, sind in der Spalte Konsolidierungsmethode entweder mit „verkauft“, „liquidiert“, „verschmolzen“ bzw. „Einzelhandelsportfolio (EHP) Moskau“ gekennzeichnet.

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
"Wienerberg City" Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
AAX Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ABSTEM Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Adviso SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Holding Public Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Adama Management Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Adama Romania Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Adama Ukraine Ltd	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
AEDIFICIO Liegenschaftsvermietungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ahava Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Ahava Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Airport Business Center, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
AIRPORT PROPERTY DEVELOPMENT, a.s.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Al Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Aloli Management Services Limited in Liqu.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Alpha Arcadia LLC	UA	Odessa	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Alpha real d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	100,00%	V
Anadolu Gayrimenkul Yatirimciligi ve Ticaret A.S.	TR	Istanbul	64,89%	V	64,89%	V
Appartement im Park ErrichtungsgmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
ARAGONIT s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
ARE 5 Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
ARMONIA CENTER ARAD S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
ARO IBK GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
ARO Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Arpad Center Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Atom Centrum, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Atrium Park Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Aviso Delta GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Aviso Zeta AG i.A.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Banniz Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Barby Holding Sàrl in Liqu.	LU	Valletta	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Baron Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Bauteil M Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile A + B Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Bauteile C + D Errichtungsges.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
BB C - Building GAMMA, a.s.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Berceni Estate Srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Berga Investment Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bermendoca Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bertie Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Bivake Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Bloczek Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Blue Danube Holding Ltd. in Liqu.	MT	Valletta	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Boondock Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Borča Retail Park d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	0,00%	n.a.

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Borisov Holdings Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Brno Estates a.s.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Bucharest Corporate Center s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Business Park Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Business Park West-Sofia EAD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
BUWOG AG	AT	Wien	0,00%	Verkauft	4,21%	NK
C.E. Immobilienprojekte und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
C.E. Management GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
C.I.M. Beteiligungen 1998 GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	33,00%	E-AS
C.I.M. Verwaltung und Beteiligungen 1999 GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	33,00%	E-AS
CA Immobilien Anlagen AG	AT	Wien	0,00%	Verkauft	26,00%	E-AS
Campus Budapest Bt.	HU	Budapest	99,92%	V	99,92%	V
Capri Trade s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CB Richard Ellis Strategic Partners IV, L.P.	US	Los Angeles	2,56%	Fonds	2,56%	Fonds
CENTER INVEST BCSABA Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CENTER INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Central Business Center Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Centrum Opatov a.s. v likvidaci	CZ	Prag	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CEPD Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
CGS Gamma Immobilien Vermietung GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CHB Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Chronos Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
City Tower Vienna Errichtungs- und Vermietungs-GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Constantia Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Constantia Treuhand und Vermögensverwaltungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Contips Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Cora GS s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
COREAL ESTATE RESIDENCE INVEST SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
CPB Advisory GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB ALPHA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Anlagen Leasing Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB BETA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB DELTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	E-GU	100,00%	E-GU
CPB DREI Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Enterprise GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB EPSILON Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB GAMMA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Grundstücks und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Investitionsgüter Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB JOTA Anlagen Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Maschinen Leasing Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Mobilien Leasing Gesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB OMIKRON Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB Pegai Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CPB Realitäten und Mobilien Vermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPB TERTIA Anlagen Leasing GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
CPBE Clearing GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Credo Immobilien Development GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
CREDO Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Dalerise Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
Dapply Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Debowe Tarasy Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Dębowe Tarasy sp. z o.o. w likwidacji IV sp.k. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Dikare Holding Ltd.	RO	Bukarest	22,00%	Fonds	22,00%	Fonds
Dionysos Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
DUS Plaza GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
Ebulliente Holdings Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
EFSP Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
EHL Gewerbeimmobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	0,00%	n.a.
EHL Immobilien Bewertung GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Immobilien Management GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Investment Consulting GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	49,00%	E-AS
EHL Real Estate Slovakia s.r.o. in Liqu.	SK	Istanbul	0,00%	Liquidiert	49,00%	E-AS
EHL Wohnen GmbH	AT	Wien	49,00%	E-AS	0,00%	n.a.
Elmore Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Emolu Trading Ltd.	CY	Nikosia	99,00%	V	99,00%	V
ENIT Lublin Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Equator Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Erlend Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
ESCENDO Liegenschaftshandels-gesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
E-stone Central Europe AT Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	28,00%	NK
E-Stone Central Europe Holding B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verkauft	28,00%	NK
EUREDES Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
EXIT 100 Projektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Eye Shop Targu Jiu s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Fawna Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
Flureca Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Baia Mare Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
FMZ Lublin Sp. z o.o.	PL	Warschau	30,00%	E-AS	30,00%	E-AS
FMZ MB, investicijska družba d.o.o.	SI	Laibach	100,00%	V	0,00%	n.a.
FMZ Sosnowiec Sp. z o.o.	PL	Warschau	45,00%	E-AS	45,00%	E-AS
GAL Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Galeria Zamek Sp. z o.o.	PL	Lublin	100,00%	V	100,00%	V
Gangaw Investments Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Geiselbergstraße 30-32 Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA DREI Immobilienholding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
GENA ELF Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA SIEBEN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Gena Vier Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
GENA ZEHN Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Gendana Ventures Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
GF Amco Development srl	RO	Ilfov	22,00%	NK	22,00%	NK
Gila Investment SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Global Emerging Property Fund L.P.	GB	Jersey	25,00%	Fonds	25,00%	Fonds
Global Trust s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Globe 13 Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Globe 3 Ingtatlanfejlesztő Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
GORDON INVEST Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Gordon Invest Netherlands B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Grand Centar d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
GVG Gewerbepark Langen GmbH & Co KG in Liqu.	DE	Frankfurt	0,00%	Liquidiert	60,00%	NK
Hadas Management SRL	RO	Bukarest	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Haller Kert Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Hamlingate Investments Limited	CY	Nikosia	100,00%	NK	100,00%	NK
Harborside Imobiliara s.r.l.	RO	Bukarest	90,00%	V	90,00%	V
HDC Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Herva Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IE Equuleus NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E Immoeast Real Estate GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IE Narbal NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
I-E-H Immoeast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMAK CEE N.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMAK Finance B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF Campus Verwaltungs GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMF Casa Stupenda GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Casa Stupenda Verwaltungs GmbH	DE	Düsseldorf	100,00%	V	100,00%	V
IMF Deutschland GmbH	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMF Königskinder GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMF QUARTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMF SECUNDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOASIA Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOASIA IMMOBILIEN ANLAGEN GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immobilien Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOBILIA Immobilienhandels GmbH & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Bischoffgasse 14/Rosagasse 30 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Immobilien L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Viriotgasse 4 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
IMMOEAST Acquisition & Management GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST ALLEGRO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Baneasa Airport Tower srl	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Bulgaria 1 EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Cassiopeia Financing Holding Ltd.	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
IMMOEAST Despina I B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Despina II B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Immobilien GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Iride IV Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Polonia Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia sp. z o.o. w likwidacji III sp.k. w likwidacji	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Immoeast Polonia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji 1 sp.k.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST PRESTO Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Abdallo Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almansor Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Almaria Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Amfortas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ANDROMACHE Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Annus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Arbaces Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Aries Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Babekan Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Barbarina Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Beta Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Caelum Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOEAST Projekt Cassiopeia Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cepheus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt CIMAROSA Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cinna Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Circinus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Cygnus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Decimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Delta Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt DESPINA Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Dorabella Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Ducentesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Epsilon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Equuleus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Eridanus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Fenena Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Gamma Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hekuba Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hüon Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hydrus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Hylas Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Idamantes Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Jota Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Kappa Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Lambda Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt MASETTO Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Montano Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Moskau Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Narbal Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Nonus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Octavus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Omega Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Pantheus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quartus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Quindecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Radames Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Rezia Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt ROSCHANA Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Secundus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Semos Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septendecimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Septimus Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sexagesimus Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sextus Holding GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Sita Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Tertius Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt TITANIA Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Titurel Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Trecenti Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOEAST Projekt Zerlina Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOEAST Silesia Holding Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ AG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOFINANZ ALPHA Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Artemis Immobilien Vermietung GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Beta Liegenschafts-vermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ BETEILIGUNGS GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ CAMPUS GmbH & Co. KG	DE	Köln	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOFINANZ Carlsquartier GmbH	DE	Düsseldorf	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Immofinanz Center Management Romania SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Deutschland GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Enodia Realitäten Vermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Epsilon Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ Float GmbH & Co. KG	DE	Düsseldorf	100,00%	V	94,90%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier GmbH	DE	Köln	92,70%	V	92,70%	V
IMMOFINANZ Friesenquartier II GmbH	DE	Köln	100,00%	V	92,70%	V
Immofinanz Gamma Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ Hungária Harmadik Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Ismene Immobilien Vermietungs-Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ JOTA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ KAPPA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ LAMBDA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Medienhafen GmbH	DE	Köln	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ MONTAIGNE Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ OMEGA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ OMIKRON Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz Polska Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Real Estate Slovakia s.r.o. in Liqu.	SK	Bratislava	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOFINANZ Residential Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Hungary Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
IMMOFINANZ SITA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immofinanz zwei Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOKRON Immobilienbetriebsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	80,00%	E-GU
ImmoPoland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST Beteiligungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IMMOWEST IMMOBILIEN ANLAGEN GMBH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
ImmoWest Lux II S.à.r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
IMMOWEST Lux III S.à.r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux IV S.à.r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Immowest Lux V S.à.r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VI S.à.r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VII S.à.r.l. in Liqu.	LU	Luxemburg	100,00%	V	100,00%	V
Immowest Lux VIII Sarl in Liqu.	LU	Luxemburg	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
IMMOWEST OVERSEAS REAL ESTATE GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
IMMOWEST PROMTUS Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Infinitas ProjektentwicklungsgesmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
IPOPEMA 78 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych	PL	Warschau	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Irascib Holdings Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IRIDE S.A.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Itteslak Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
IWD IMMOWEST Immobilienholding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
J.H. Prague a.s.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
JUNGMANNOVA ESTATES a.s.	CZ	Prag	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Kastor Real Sp. z o.o. in Liqu.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Kibiq Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Klio Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Klyos Media s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Koral Residence EOOD	BG	Sofia	100,00%	V	100,00%	V
Lagerman Properties Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasianthus Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Lasuvu Consultants Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LeasCon Anlagen Leasing und Beteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
LeasCon Holding GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
LeasCon Maschinen Leasing und Handels GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
LENTIA Real (1) Hungária Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Leutselinge Ltd	CY	Nikosia	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Lonaretia Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Loudaumcy Investments Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
LUB Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
M.O.F. Immobilien AG	AT	Wien	20,00%	Fonds	20,00%	Fonds
Maalkaf BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Malemso Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
MBP I Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
MBP II Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Medin-Trans LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Merav Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Merav Finance BV	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
Metropol Consult SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Mill Holding Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Mollardgasse 18 Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	50,00%	E-GU
Monorom Construct SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Nimbus Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime Services Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Norden Maritime SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
NP Investments a.s.	CZ	Prag	50,00%	E-GU	50,00%	E-GU
Nuptil Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Nutu Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Objurg Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OCEAN ATLANTIC DORCOL DOO	RS	Belgrad	80,00%	NK	80,00%	V
OFFICE CAMPUS BUDAPEST Kft.	HU	Budapest	75,00%	V	75,00%	V
OOO IMMOconsulting	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
OOO Real Estate Investment Management	RU	Moskau	0,00%	EHP Moskau	100,00%	EHP Moskau
OPTIMA-A Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Oscepar Consultants Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
OSG Immobilienhandels G.m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
PBC Liegenschaftshandelsgesellschaft m.b.H. & Co Projekt "alpha" KG	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Perlagonia 1 Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Pivuak Trading Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Polluks Real Sp. z o.o. in Liqu.	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Polonia Property Fund L.P.	GG	Guernsey	0,00%	Liquidiert	19,99%	Fonds
Polus a.s.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Polus Tower 2, a.s.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Polus Tower 3, a.s.	SK	Bratislava	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Polus Transilvania Companie de Investitii S.A.	RO	Floresti	100,00%	V	100,00%	V
PRAGUE OFFICE PARK I, s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Prelude 2000 SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Prinz-Eugen-Straße Liegenschaftsvermietungs GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Probo Management LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
ProEast Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Progeo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Promodo Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Quixotic Trading Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Real Habitation s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Rekan Estate d.o.o. in Liqu.	HR	Zagreb	100,00%	V	100,00%	V
Remsing Investments Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
RentCon Handels- und Leasing GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Retail Park d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	0,00%	n.a.
Retail Park Four d.o.o. Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	0,00%	n.a.
REVIVA Am Spitz Liegenschafts GmbH	AT	Wien	0,00%	Verkauft	100,00%	V
Rezidentim s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Riverpark Residential Sp. z o.o. in Liqu.	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Ronit Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Roua Vest SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Russia Development Fund L.P.	GB	Cayman Islands	0,00%	Liquidiert	50,66%	Fonds
S IMMO AG	AT	Wien	29,14%	E-AS	0,00%	n.a.
S.C. Baneasa 6981 s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Brasov Imobiliara S.R.L.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Flash Consult Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IE Baneasa Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. IMMOEAST Narbal Project s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Meteo Business Park s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Retail Development Invest 1 s.r.l.	RO	Baia Mare	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Stupul de Albine s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S.C. Union Investitii S.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Sadira Ltd.	CY	Nikosia	49,45%	E-GU	49,45%	E-GU
Sapir Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
SARIUS Liegenschaftsvermietungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
SBF Development Praha spol.s r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
SCPO s.r.o. in Liqu.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
SCT s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
Secunda Immobilienanlagen GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Shaked Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Shark Park Holding Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Shopping Center Tri d.o.o. Beograd-Novi Beograd	RS	Belgrad	100,00%	V	0,00%	n.a.
Silesia Residential Holding Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Silesia Residential Project Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
SITUS Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

Unternehmen	Land	Sitz	2018		2017	
			Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode	Anteil am Kapital	Konsolidierungsmethode
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co Seidengasse 39 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Kaiserstraße 44-46 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
SITUS L Liegenschafts Vermietungs GmbH & Co. Neubaugasse 26 KG	AT	Wien	100,00%	NK	100,00%	NK
Snagov Lake Rezidential SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
S-Park Offices s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Starmaster Limited	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
Stephanshof Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop d.o.o.	HR	Zagreb	100,00%	V	0,00%	n.a.
Stop Shop Holding GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Poland Sp.z.o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
STOP SHOP RO RETAIL ONE SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Romania I B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Stop Shop Romania II B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP SHOP SERBIA d.o.o.	RS	Belgrad	100,00%	V	100,00%	V
Stop Shop Ungarn GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP GNS Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP Kiszvárd Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP OHÁZA Kft.	HU	Budapest	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP STARJÁN Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP TB Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. CZ s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP. Slovakia s.r.o.	SK	Bratislava	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic I B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Czech Republic II B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Holding B.V.	NL	Amsterdam	100,00%	V	100,00%	V
STOP.SHOP.Hungary B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Serbia B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia I B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovakia II B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
STOP.SHOP.Slovenia B.V.	NL	Amsterdam	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
Sunkta Ltd	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
SZÉPVÖLGYI BUSINESS PARK Kft.	HU	Budapest	100,00%	V	100,00%	V
Taifun Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V
Talia Real Sp. z o.o.	PL	Warschau	0,00%	Verschmolzen	85,00%	V
Tamar Imob Investitii SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Termaton Enterprises Limited	CY	Nikosia	75,00%	E-GU	75,00%	E-GU
Topaz Development SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
TradeCon Leasing- und Unternehmensbeteiligungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Tripont Invest s.r.l.	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Utility Park West s.r.o.	CZ	Prag	0,00%	Verkauft	31,32%	NK
Váci út 184.Business Center Kft.	HU	Budapest	38,90%	E-AS	38,90%	E-AS
Vastator Limited	CY	Nikosia	99,36%	V	99,36%	V
VCG Immobilienbesitz GmbH	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Ventane Ltd.	CY	Nikosia	98,71%	V	98,71%	V
Ventane Ukraine LLC	UA	Kiew	0,00%	Verkauft	98,71%	V
Ventilatorul Real Estate SRL	RO	Bukarest	100,00%	V	100,00%	V
Vertano Residence Sp. z o.o. w likwidacji	PL	Warschau	0,00%	Liquidiert	100,00%	V
Vitrust Ltd.	CY	Nikosia	100,00%	V	100,00%	V
VIV Gebäudeerrichtungs GmbH	AT	Wien	0,00%	Verschmolzen	100,00%	V
VIVO! Poland Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	86,00%	V
W zehn Betriebs- & Service GmbH in Liqu.	AT	Wien	100,00%	V	100,00%	V
Walkabout Beteiligungs GmbH in Liqu.	DE	Rodgau	66,67%	E-AS	66,67%	E-AS
WINNIPEGIA SHELF s.r.o.	CZ	Prag	100,00%	V	100,00%	V
Xantium Sp. z o.o.	PL	Warschau	100,00%	V	100,00%	V

V = Vollkonsolidierung, E-GU = Gemeinschaftsunternehmen, E-AS = Assoziierte Unternehmen, NK = Nicht konsolidierte Unternehmen

9. Freigabe des Konzernabschlusses

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand der IMMOFINANZ AG am 1. April 2019 aufgestellt, und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Wien, am 1. April 2019

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, und ihrer Tochterunternehmen (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Neubewertung von Immobilienvermögen

Sachverhalt und Problemstellung

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.1 und 5.7 sowie im Konzernlagebericht unter Kapitel Immobilienbewertung)

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien beträgt im Geschäftsjahr insgesamt EUR 6 Mio. bei einem Buchwert des Immobilienvermögens von EUR 3.894 Mio., welcher die bedeutsamste Vermögensposition der Bilanz darstellt.

Bei der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte pro Immobilie zum Stichtag durch die gesetzlichen Vertreter werden für nahezu alle Immobilienobjekte unabhängige Sachverständige herangezogen. Neben von der Gesellschaft bereitgestellten stichtagsaktualisierten Unterlagen fließen in diese Bewertungen zahlreiche Annahmen zu verschiedenen „Inputfaktoren“, insbesondere zu den Marktmieten, erwarteten Leerstellungen, zukünftigen Wiedervermietungen und künftig erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungssätze auf Basis der Renditen von vergleichbaren Objekten ein, welche die zukünftige Ertragskraft der Immobilie bestmöglich abbilden sollen. Diese Einschätzungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Bewertung der Immobilie.

Wegen der hohen Bedeutung des Immobilienvermögens im Konzernabschluss und die mit den Einschätzungen künftiger Entwicklungen verbundenen erhöhten Bewertungsunsicherheiten haben wir die Neubewertung des Immobilienvermögens als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Wir haben zur Beurteilung der Angemessenheit der Neubewertung des Immobilienvermögens im Wesentlichen folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse des Prozesses der Immobilienbewertung hinsichtlich dem allgemeinen Ablauf, der Ausgestaltung und Funktionsweise von Kontrollen bei der Verarbeitung der Ergebnisse im Abschluss
- > Evaluierung der fachlichen Eignung und Objektivität der vom Vorstand beauftragten Sachverständigen
- > Auswahl einer Stichprobe von Immobiliengutachten auf Basis der Größe der Objekte, der Veränderung des Fair Values von Objekten über ein definiertes Ausmaß sowie von Objekten mit Veränderungen von wesentlichen Inputfaktoren ohne die damit erwartete Veränderung des Fair Values
- > Kritische Würdigung der Methoden und der wesentlichen in den Gutachten getätigten Annahmen für die Stichprobe sowie Vergleich mit aktuellen, öffentlichen Daten und Marktentwicklungen
- > Kommunikation mit den externen Sachverständigen sowie den Asset-Managern und Controllern zur Klärung etwaiger Unplausibilitäten aus den zuvor genannten Prüfungshandlungen
- > Analyse der Anhangsangaben zum Immobilienvermögen hinsichtlich der Angemessenheit von Angaben zu Schätzungsunsicherheiten und Sensitivitäten

Latente Steuererstattungsansprüche*Sachverhalt und Problemstellung*

(siehe Ausführungen im Konzernanhang unter Kapitel 4.7. und 5.10.)

Aktive latente Steuern (vor Saldierung EUR 661 Mio.) und passive latente Steuern (vor Saldierung EUR 941 Mio.) werden einerseits für temporäre Differenzen, die zu zukünftigen steuerpflichtigen oder abzugsfähigen Beträgen führen, andererseits für zukünftige Steueransprüche aus der Verwertung von Verlustvorträgen gebildet. Für latente Steuerschulden werden alle steuerbaren temporären Differenzen berücksichtigt. Latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, als es wahrscheinlich ist, dass in ausreichendem Maße passive latente Steuern bestehen bzw. steuerbare Gewinne in Zukunft zur Verfügung stehen, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können.

Die IMMOFINANZ-Gruppe ist in verschiedenen Steuerjurisdiktionen tätig und besitzt eine komplexe Konzern- und Finanzierungsstruktur. Die Konzernstruktur unterliegt, insbesondere durch das im Jahr 2017 initiierte Projekt „Vereinfachung der Konzernstruktur“ laufenden Veränderungen. Dies hat entsprechende Auswirkungen auf die zukünftige Ertragsentwicklung und Steuerbelastung der einzelnen Konzerngesellschaften.

Die Bewertung der aktiven latenten Steuern basiert auf wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter hinsichtlich zukünftiger Geschäftsentwicklungen, einschließlich der notwendigen Berücksichtigung bereits eingeleiteter oder geplanter Änderungen der Konzern- und Finanzierungsstruktur, und muss laufend sowohl prospektiv als auch retrospektiv evaluiert werden. Die Berechnungen sind aufgrund der anwendbaren steuerlichen Regelungen und Gestaltungsmöglichkeiten sowie der notwendigen subjektiven Schätzungen und der darin enthaltenen Unsicherheiten komplex.

Folglich haben wir den Wertansatz der latenten Steuererstattungsansprüche als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Im Rahmen der Prüfung der Werthaltigkeit der aktiven latenten Steuern haben wir unsere Prüfungshandlungen auf folgende Sachverhalte fokussiert:

- > Abstimmung der der Steuerplanung zu Grunde liegenden Planungsrechnungen pro Gesellschaft mit dem vom Aufsichtsrat genehmigten Gesamtbudget
- > Analyse der Plandaten und deren Entwicklung, insbesondere der konzerninternen Vorgänge sowie der steuerrechtlich bedingten Anpassungen
- > Analyse der Einmaleffekte (insbes. Verkäufe) in den Plandaten und deren Auswirkung auf weitere Planjahre
- > Analyse der Berechnungsmethodik und Konsistenz der einzelnen Berechnungsschritte
- > Vergleich der wesentlichen Annahmen der Steuerplanung mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen (insbesondere Steuersätze und Möglichkeit der Verwertbarkeit von Verlustvorträgen)
- > Zusammenfassende Würdigung der angesetzten aktiven latenten Steuern

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen in der im Konzernlagebericht enthaltenen konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung, die wir bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erhalten haben, sowie im Geschäftsbericht und Jahresfinanzbericht (ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk), die uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab. Bezüglich der Informationen im Konzernlagebericht außerhalb der konsolidierten nichtfinanziellen Erklärung verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Konzernlagebericht“.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir, basierend auf den Arbeiten, die wir zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erhaltenen sonstigen Informationen durchgeführt haben, zur Schlussfolgerung gelangen, dass diese sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- > Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- > Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- > Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- > Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- > Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde. Die im Konzernlagebericht enthaltene konsolidierte nichtfinanzielle

Erklärung ist nicht Gegenstand der Abschlussprüfung; unsere diesbezügliche Verantwortung ist im Abschnitt „Sonstige Informationen“ näher beschrieben.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

URTEIL

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

ERKLÄRUNG

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH ARTIKEL 10 DER EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Mai 2018 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr gewählt und am 14. Juni 2018 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer des Konzerns.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von dem Konzern gewahrt haben.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüller.

Wien, am 1. April 2019

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

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

Erklärung des Vorstands

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

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

Wien, am 1. April 2019

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Mag. Stefan Schönauer Bakk.
CFO



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Dietmar Reindl
COO

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2018	202
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018	204
Anhang	205
Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB	218
Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018	219
Bestätigungsvermerk	230

Bilanz zum 31. Dezember 2018

		31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
		EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Markenrechte und Software		392.585,56	175
II. Sachanlagen			
1. Bauten auf fremdem Grund	487.292,56		713
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.755,68		416
		751.048,24	1.129
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.436.992.466,29		3.751.962
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00		7.017
3. Beteiligungen	366.387.576,75		850
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26		1.001
5. Sonstige Ausleihungen	9.306.110,43		11.406
		3.813.686.852,73	3.772.236
		3.814.830.486,53	3.773.540
B. Umlaufvermögen			
I. Forderungen			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.046,43	80
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	8.046,43		80
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		401.636.824,43	475.430
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	272.724.313,42		393.577
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	128.912.511,01		81.853
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		15.747,62	285
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	199,12		217
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	15.548,50		68
4. Sonstige Forderungen		3.156.659,86	2.368
davon Restlaufzeit < 1 Jahr	1.258.919,98		12
davon Restlaufzeit > 1 Jahr	1.897.739,88		2.356
		404.817.278,34	478.163
II. Wertpapiere und Anteile			
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile		0,00	16.425
III. Guthaben bei Kreditinstituten			
1. Bankguthaben		320.559.442,00	35.740
		725.376.720,34	530.328
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.047.352,57	18.514
		4.554.254.559,44	4.322.382

		31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
		EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Eingefordertes und einbezahltes Grundkapital		108.643.268,00	1.116.174
Gezeichnetes Grundkapital	112.085.269,00		1.116.174
Nennbetrag eigene Anteile	-3.442.001,00		0
II. Kapitalrücklagen			
1. Gebundene		403.576.221,85	1.149.879
2. Nicht gebundene		1.683.928.005,73	0
III. Gewinnrücklagen			
1. Rücklage eigene Anteile		3.442.001,00	0
IV. Bilanzgewinn		518.801.356,58	325.898
davon Gewinnvortrag	247.438.650,91		1.848
		2.718.390.853,16	2.591.951
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Abfertigungen		48.762,24	49
2. Steuerrückstellungen		8.789.387,72	4.054
davon latente Steuerrückstellung	0,00		0
3. Sonstige Rückstellungen		6.834.379,27	4.255
		15.672.529,23	8.358
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		299.919.583,55	339.600
davon konvertibel	299.919.583,55		339.600
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	2.719.583,55		42.400
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	297.200.000,00		297.200
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		163.222.507,70	23.917
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.005.777,78		800
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	162.216.729,92		23.117
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.294.927,67	2.690
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	2.294.927,67		2.690
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.353.741.597,32	1.352.784
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.242.513.661,97		1.246.330
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	111.227.935,35		106.454
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		10.929,18	34
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	10.929,18		34
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
6. Sonstige Verbindlichkeiten		991.765,36	3.017
davon aus Steuern	344.859,83		2.336
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	275.351,67		302
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	991.765,36		3.017
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	0,00		0
		1.820.181.310,78	1.722.043
davon mit einer Restlaufzeit < 1 Jahr	1.249.536.645,51		1.295.272
davon mit einer Restlaufzeit > 1 Jahr	570.644.665,27		426.771
D. Rechnungsabgrenzungsposten		9.866,27	30
		4.554.254.559,44	4.322.382

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

		2018 EUR	2017 TEUR
1. Umsatzerlöse		31.696.240,81	36.231
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	10.000,00		42
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	161.645,17		576
c) Übrige	99.240.905,89		16.824
		99.412.551,06	17.442
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-9.345,57	-23
4. Personalaufwand			
a) Gehälter		-18.557.967,59	-15.767
b) Soziale Aufwendungen		-5.093.541,50	-5.311
davon für Altersversorgung	-160.000,00		-140
davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-916.686,39		-1.202
davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-3.573.059,60		-3.488
		-23.651.509,09	-21.078
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-539.564,39	-547
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 16 fallen		-304.219,07	-379
b) Übrige		-98.364.406,87	-31.019
		-98.668.625,94	-31.398
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)		8.239.746,88	628
8. Erträge aus Beteiligungen		1.049.082.796,48	260.960
davon aus verbundenen Unternehmen	1.045.562.664,14		242.594
9. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens		405.287,96	684
davon aus verbundenen Unternehmen	156.131,62		217
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.295.698,69	16.634
davon aus verbundenen Unternehmen	10.120.259,93		14.165
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		29.035.029,02	89.530
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-893.377.482,54	-399.994
davon Abschreibungen	-891.175.413,96		-399.942
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-868.247.749,99		-399.942
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-42.685.883,94	-59.780
davon betreffend verbundene Unternehmen	-31.127.352,09		-27.622
14. Kursdifferenzen		0,00	-12
15. Zwischensumme aus Z 8 bis 14 (Finanzergebnis)		152.755.445,67	-91.979
16. Ergebnis vor Steuern		160.995.192,55	-91.351
17. Steuern vom Einkommen		110.367.513,12	11.347
davon latente Steuern	0,00		0
davon Erträge aus Steuergutschriften	49.752.690,37		11.990
davon Erträge aus Steuergutschriften Liquidationen	65.661.877,42		0
18. Jahresüberschuss/-fehlbetrag		271.362.705,67	-80.004
19. Auflösung von Kapitalrücklagen			
a) Nicht gebundene		0,00	404.054
20. Gewinnvortrag Vorjahr		247.438.650,91	1.848
21. Bilanzgewinn		518.801.356,58	325.898

ANHANG

1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG (die Gesellschaft) zum 31. Dezember 2018 wurde gemäß den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt. Die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln, wurden beachtet.

Das vorliegende Geschäftsjahr der IMMOFINANZ AG umfasst den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis 31. Dezember 2018.

Aussagen zur IMMOFINANZ beziehen sich auf den IMMOFINANZ-Konzern. Die Gesellschaft ist Mutterunternehmen gemäß § 189a Z 6 UGB des IMMOFINANZ Konzerns.

Die Angabe der Vorjahreszahlen erfolgte gemäß § 223 (2) UGB in 1.000 EUR.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde dadurch Rechnung getragen, dass insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen waren – wie in der Vergangenheit auch – nicht notwendig.

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

Geringwertige Vermögensgegenstände werden gem. § 204 Abs. 1a UGB im Jahr ihrer Anschaffung oder Herstellung voll abgeschrieben.

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet. Die Wertminderungen von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen exklusive jene an der S IMMO Gruppe werden durch den Vergleich der Buch-

werte mit dem Eigenkapital der Beteiligung zuzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven aus den einzelnen Immobilien bewertet zum beizulegenden Zeitwert bzw. anhand der für die Bewertung üblichen Indikatoren ermittelt. Die Bewertung erfolgt konzernweit für jede Konzerntochter und spiegelt sich dadurch auch in Summe in der Konzernmutter IMMOFINANZ AG wider. Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen zur Berücksichtigung von Wertminderungen, bewertet.

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Finanzanlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind.

Die Forderungen wurden mit Nennwerten, abzüglich allfällig erforderlicher Wertberichtigungen, bilanziert. Die Wertberichtigung der Konzernforderungen erfolgt auf Basis des zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitals der finanzierten Gesellschaft, analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Soweit beim Darlehensnehmer ein negatives Eigenkapital, bewertet zum beizulegenden Zeitwert, vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

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

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

Verbindlichkeiten werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Betreffend die Wandelanleihe 2024 wurde das Wandlungsrecht über die gesamte Laufzeit bewertet und als Disagio in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sowie im Eigenkapital bilanziert. Das Disagio wird über die Laufzeit aufgelöst.

Die Rückstellungen für Abfertigungen werden für die gesetzlichen und vertraglichen Ansprüche der Mitarbeiter gebildet. Sie werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der Projected-Unit-Credit-Methode gemäß IAS 19 unter Zugrundelegung des gesetzlichen Pensionsantrittsalters und unter Berücksichtigung eines zum Bilanzstichtag gültigen Rechnungszinssatzes gebildet.

Steuerrückstellungen werden insbesondere für Verpflichtungen aus der Steuerumlagenvereinbarung gebildet und mit dem Nominalbetrag angesetzt.

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

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis des aktuellen Körperschaftsteuersatzes von 25% gebildet. Für Unterschiede zwischen unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bei Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen oder in Zukunft zu einer Steuerentlastung führen werden, wird nach der Methode der Gesamtdifferenzenbetrachtung ein Saldo gebildet. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern für bestehende steuerliche Verlustvorträge in jenem Ausmaß angesetzt, als ausreichende passive latente Steuern vorhanden sind, wobei die 75%ige Verlustverwertungsgrenze hierbei berücksichtigt wird. Angesichts der historischen Verluste der Gesellschaft lagen keine ausreichenden substantiellen Hinweise auf zukünftige steuerpflichtige Gewinne vor, sodass zum 31. Dezember 2018 nicht über die Ausübung des Wahlrechts zur weiteren Aktivierung von Verlustvorträgen zu entscheiden war.

3. Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

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

	Nutzungsdauer in Jahren
Immaterielle Vermögensgegenstände	3-10
Sachanlagen	2-10

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind aufgrund der Anschaffung der Lizenzen für das Finanzplanungs- und Stammdatenapplikationen angestiegen.

Die Abschreibung der Sachanlagen ist mit dem Vorjahr in etwa vergleichbar.

Im folgenden Absatz werden die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen beschrieben:

Der wesentlichste Posten unter den Anteilen an verbundenen Unternehmen beinhaltet die Anteile an der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH mit einem Buchwert in Höhe von EUR 2.359.290.000,00 (VJ: TEUR 2.907.419).

Die Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 866,0 Mio. und ist im Wesentlichen auf die ausschüttungsbedingte Abschreibung der 100%igen Töchter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 548,1 Mio. und GENA ELF Immobilienholding GmbH in Höhe von EUR 296,9 Mio. zurückzuführen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden an die Gesellschaften IMMOFINANZ Services Poland Sp.z.o.o., IMMOFINANZ Services Hungary Kft., IMMOFINANZ Services Slovak Republic s.r.o., IMMOFINANZ Services Czech Republic s.r.o. und IMMOFINANZ Services Romania s.r.l. Zuschüsse in Höhe von EUR 510,6 Mio. (VJ: EUR 252,5 Mio.) geleistet. Die im Vorjahr durchgeführte Abschreibung bei der IMMOFINANZ Services Slovak Republic s.r.o in Höhe von EUR 13,8 Mio. wurde im laufenden Geschäftsjahr wieder zugeschrieben.

Außerdem hat die IMMOFINANZ AG kurz vor Jahresende mittels Share Deal vier serbische Gesellschaften zugekauft. Die Anschaffungskosten betragen in Summe EUR 15.659.133,00. Die vier Gesellschaften sind Teil der Expansion der Fachmarktmarke STOP SHOP.

Im Zuge der Umstrukturierung der IMMOFINANZ Gruppe wurde eine Gruppe von Gesellschaften, die im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen im Geschäftsjahr 2010/11 von der Constantia Packaging B.V. übernommen wurden, die im Vorjahr zum beizulegenden Wert erworben wurden, liquidiert. Zum 31. Dezember 2018 befindet sich nur noch eine von 40 Gesellschaften im Finanzanlagevermögen.

Am 18. April 2018 hat die IMMOFINANZ AG 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. Die Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten betragen EUR 390.667.068,75.

Die Aktien der S IMMO notieren am Prime Market der Wiener Börse. Im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung wurde der erzielbare Betrag des Aktienpakets auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Die Basis bildet dabei der an der Wiener Börse zum 30. September 2018 gebildete Börsenkurs zuzüglich eines Paketzuschlags. Der so ermittelte erzielbare Betrag – er entspricht dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 371,6 Mio. (EUR 19,1 je Aktie) abzüglich 1,75%iger Veräußerungskosten – beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 365,5 Mio. Im Periodenergebnis wurde eine Wertminderung in Höhe

von EUR 25,1 Mio. erfasst. Zum 31. Dezember 2018 lagen keine objektiven Hinweise auf eine dauernde Wertminderung der S IMMO Beteiligung vor.

Die Wertpapiere des Anlagevermögens beinhalten Anteile an der Wiener Börse in Höhe von EUR 1.000.699,26 (VJ: TEUR 1.001).

Unter den Posten sonstige Ausleihungen ist ein Betrag in Höhe von EUR 2.100.000,00 (VJ: TEUR 11.406) innerhalb eines Jahres fällig.

UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen

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

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

	31. Dezember 2018 EUR	31. Dezember 2017 TEUR
Forderungen zu Direktdarlehen	428.165.894,91	513.382
Wertberichtigungen zu Forderungen Direktdarlehen	-79.847.508,91	-130.526
Forderungen zu Treuhanddarlehen gegenüber der Immofinanz Corporate Finance Consulting GmbH	0,00	9.538
Wertberichtigungen zu Forderungen Treuhanddarlehen	0,00	-8.879
Forderungen aus Leistungsverrechnung	1.900.527,69	6.930
Wertberichtigung zu Forderungen aus Leistungsverrechnungen	0,00	0
Forderungen aus Steuerumlagen	49.719.323,91	11.907
Sonstige	1.698.586,83	73.077
Gesamt Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	401.636.824,43	475.429

Die Methode zur Einschätzung der Wertberichtigungen wird in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen beschrieben.

Wertpapiere und Anteile

Die zum 31. Dezember 2017 im Bestand gehaltenen 1.570.312 Stück Wandelanleihen 2018 der IMMOFINANZ AG mit einem Nominale von EUR 5.708.719,81 wurden am 8. März 2018 planmäßig getilgt. Zum 31. Dezember 2017 hatte die IMMOFINANZ AG 689.381 Stück BUWOG-Aktien in ihrem Bestand, davon wurden 252.938 Stück für Wandlungen der Wandelanleihe 2018 verwendet. Die nach den Wandlungen der Wandelanleihe 2018 verbliebenen 436.443 BUWOG-Aktien wurden im 1. Quartal 2018 im Rahmen des Übernahmeangebots an die Vonovia verkauft.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzung ist im Wesentlichen auf die Ausgabe der Wandelanleihe 2024 der IMMOFINANZ AG zurückzuführen. Gemäß § 198 Abs 7 UGB ist das Disagio (Wandlungsrecht als Differenz zwischen abgezinsten Wert der „reinen“ Anleihe und Erfüllungsbetrag) als Rechnungsabgrenzungsposten zu aktivieren und planmäßig auf die Laufzeit der Anleihe abzuschreiben. Zum 31. Dezember 2018 beträgt das Disagio EUR 13.357.043,64 (VJ: TEUR 17.710).

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Das Grundkapital in der Höhe von EUR 112.085.269,00 ist in 112.085.269 Stückaktien eingeteilt, von denen jede am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt ist.

Im 1. Quartal 2018 wurden 4.678.921 Stück neue Aktien zur Bedienung der Wandelanleihe 2011–2018 aus dem bedingten Kapital ausgegeben. Hierdurch erhöhte sich das Grundkapital um EUR 4,7 Mio. und die gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 3,7 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 zehn bestehende IMMOFINANZ-Stückaktien zu einer IMMOFINANZ-Stückaktie zusammengelegt werden. Diese Aktienzusammenlegung wurde mit Firmenbucheintragung vom 23. Juni 2018 wirksam. Durch diese 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) in Höhe von EUR 750.000.000,00 und im Anschluss eine Herabsetzung des Grundkapitals in Höhe von EUR 1.758.767.430,00 (zum Zweck der Einstellung in die nicht gebundene Kapitalrücklage und zur Wiederherstellung des anteiligen Betrages am Grundkapital pro Aktie auf EUR 1,00) beschlossen. Aus dieser Kapitalherabsetzung ergab sich eine Erhöhung der nicht gebundenen Kapitalrücklagen um EUR 1.758.767.430,00.

In der 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 wurde eine Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 0,07 je Aktie beschlossen. Dies entspricht EUR 0,70 nach Aktienzusammenlegung. Am 17. Mai 2018 wurden insgesamt EUR 78,5 Mio. ausgeschüttet.

Anlässlich der Begebung der Wandelanleihe 2017–2024 war ein Eigenkapitalanteil in Höhe von EUR 21,7 Mio. in den gebundenen Kapitalrücklagen zu erfassen.

Ermächtigungsbeschlüsse der Hauptversammlung im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung eigener Aktien

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.

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 31. Dezember 2018 wurden bereits 3,4 Mio Stück IMMOFINANZ Aktien zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 74,8 Mio. rückerworben.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung vom 30. September 2014 hat den Vorstand bis zum 29. Jänner 2020 ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 225.790.537,00 durch Ausgabe von bis zu 225.790.537 neuen Aktien gegen Bar- oder Sacheinlagen zu erhöhen. Das genehmigte Kapital kann auch unter Ausschluss der Bezugsrechte ausgeübt werden, etwa durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage bis zu 10% des Grundkapitals zum Ausnutzungszeitpunkt sowie bei Sacheinlage, Mehrzuteilungsoptionen oder für den Ausgleich von Spitzenbeträgen bis zu 20% des Grundkapitals. Auf diese 20%-Grenze sind neue Aktien anzurechnen, die aufgrund einer während der Laufzeit des genehmigten Kapitals unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandelschuldverschreibung auszugeben sind. Diese Ermächtigung ist zum Teil für die Ausgabe von 13.037.257 Aktien als Teil der Vergleichsleistung zur Beendigung des Überprüfungsverfahrens des Umtauschverhältnisses im Vorjahr ausgenutzt worden. Der verbleibende Ermächtigungsumfang beträgt 212.753.280 Aktien.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für Steuern in Höhe von EUR 8,8 Mio. (VJ: EUR 4,1 Mio.), Prüfungs-, Steuerberatungs- und Rechtsberatungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,7 Mio. (VJ: EUR 0,7 Mio.) und Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube und Boni in Höhe von EUR 2,3 Mio. (VJ: EUR 2,3 Mio.). Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018 gibt es in der IMMOFINANZ AG keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten.

VERBINDLICHKEITEN

Wandelanleihen

Zum 31. Dezember 2018 hat die IMMOFINANZ AG eine Wandelanleihe mit einem Nominale in Höhe von EUR 297,2 Mio. zu einem Buchwert von EUR 299,9 Mio. aushaftend.

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 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 23,8 Mio.) planmäßig getilgt.

Der Gewinn aus dem Abgang der 252.938 Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 3,5 Mio., aufgrund der oben angeführten Wandlungen, wurde erfolgswirksam unter den Erträgen aus dem Abgang von Finanzanlagen ausgewiesen.

Wandelanleihe 2017–2024

Mit Wirkung vom 24. Jänner 2017 hat die IMMOFINANZ AG 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 AG ein Investment-Grade-Rating von S&P, Moody's oder Fitch erhält 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 in Höhe von EUR 0,07 pro Aktie wurde der Wandlungspreis der Wandelanleihe 2017-2024 auf EUR 2,22 je Aktie angepasst. Eine weitere Anpassung erfolgte mit dem am 23. Juni 2018 wirksam gewordenen Reverse Stock Split, wodurch der Wandlungspreis der Wandelanleihe zum 30. Juni 2018 EUR 22,20 pro Aktie beträgt. Das Wandlungsrecht kann bis zum 10. Jänner 2024 ausgeübt werden. Der Eigenkapitalanteil abzüglich anteiliger Transaktionskosten betrug EUR 21,7 Mio. und wurde in den gebundenen Kapitalrücklagen ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten beinhalten einen Kredit gegenüber der Raiffeisen Bausparkasse in Höhe von EUR 23.116.729,92, davon haben EUR 17.316.729,92 eine Restlaufzeit von über fünf Jahren. Außerdem wurde eine Ankaufsfinanzierung für die S IMMO-Beteiligung in Höhe von EUR 140 Mio. abgeschlossen. Aufgrund der Aufnahme einer Anleihe im Jahr 2019 wurde die Ankaufsfinanzierung bereits Anfang Februar 2019 vorzeitig getilgt.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen, für die keine Fristigkeit vereinbart wurde, werden als kurzfristig ausgewiesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten ausschließlich sonstige Verbindlichkeiten und betreffen im Wesentlichen Darlehen von verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.353.108.433,27 (VJ: TEUR 1.250.285), davon haben EUR 33.809.698,25 (VJ: TEUR 32.724) eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der planmäßigen Tilgung der Wandelanleihe 2011–2018 sowie der zusätzlichen Aufnahme des Margin Loans in den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten betreffen vorwiegend Verbindlichkeiten von Steuern in Höhe von EUR 344.859,83 (VJ: TEUR 2.336) und Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von EUR 275.351,67 (VJ: TEUR 302), welche im Wesentlichen erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

Haftungsverhältnisse

Es wurden von der IMMOFINANZ AG zur Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit Patronatserklärungen zugunsten einzelner Tochtergesellschaften erstellt. In diesen Patronatserklärungen verpflichtet sich die IMMOFINANZ AG, dafür Sorge zu tragen, dass die betreffenden Gesellschaften über ausreichende Zahlungsmittel verfügen, um ihre Schulden bei Fälligkeit begleichen zu können. Weiters verpflichtet sich die

IMMOFINANZ AG, alle sonstigen Maßnahmen zu treffen, die im Sinne der anwendbaren insolvenzrechtlichen Bestimmungen notwendig sind. Darüber hinaus ist die IMMOFINANZ AG für sämtliche gegenüber der IMMOFINANZ AG bestehenden Verbindlichkeiten, die aus Sicht der betreffenden Gesellschaft Fremdkapital darstellen, die Verpflichtung eingegangen, hinter allen anderen Gläubigern, die nicht Gesellschafter der betreffenden Gesellschaft sind oder sonst nachrangig gestellt sind, zurückzustehen.

Weiters bestehen Garantien bzw. Verpfändungen für Tochtergesellschaften (in geringem Umfang auch für ehemalige Tochtergesellschaften) zugunsten von Kreditinstituten in Höhe von EUR 12.367.781,07 (VJ: TEUR 267.750). Die IMMOFINANZ AG hat weiters Haftungen für verbundene Unternehmen gegenüber Dritten von EUR 137.310.000,00 (VJ: TEUR 124.300) übernommen.

	31. Dezember 2018 EUR	31. Dezember 2017 TEUR
Garantien für Bankkredite	12.367.781,07	267.750
Sonstige Haftungsverhältnisse	137.310.000,00	124.300
Summe	149.677.781,07	392.050
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	149.677.781,07	392.050
davon gegenüber assoziierten Unternehmen	0,00	0,00

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen an Konzerngesellschaften weiterverrechnete Verwaltungsgebühren sowie Versicherungsprovisionen.

Die IMMOFINANZ AG und die IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH erbringen als geschäftsleitende Holdinggesellschaften Management-Dienstleistungen an Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Für die leistungsorientierte Aufteilung der Kostenbasis ist zwischen den beiden Gesellschaften eine fremdübliche Ausgleichszahlung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Erlös für die Ausgleichszahlung von IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH an IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 30.185.641,26 (VJ: TEUR 38.051) in Rechnung gestellt, da die IMMOFINANZ AG entsprechende Kosten getragen hat, die wirtschaftlich der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zuzurechnen sind. Im Jahr 2019 kam es zu nachträglichen Anpassungen der Ausgleichszahlung für das Geschäftsjahr 2018. Es wurde eine Abgrenzung in Höhe von EUR 1.698.585,83 gebildet. Außerdem kam es zu nachträglichen Anpassungen der Ausgleichszahlung für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von EUR 2,9 Mio, die erfolgsmindernd erfasst wurde.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge bestehen im Wesentlichen aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 50.739.118,32 (VJ: TEUR 12.752) sowie Vergütungen aus Schadensfällen in Höhe von EUR 0,00 (VJ: TEUR 2.066).

Weiters ist ein Einmaleffekt aus der Vereinbarung zwischen Aviso Zeta AG i.A. und IMMOFINANZ AG über die Regulierung gegenseitiger Ansprüche in Höhe von rund EUR 46,4 Mio. (VJ: EUR 0 Mio.) enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Wertberichtigungen und Ausbuchungen zu Forderungen in Höhe von EUR 78.521.111,02 (VJ: TEUR 9.849) vorgenommen. Im Zuge der Liquidation sämtlicher IMMOEAST Gesellschaften hat die IMMOFINANZ AG auf die entstandenen Steuerforderungen in Höhe von EUR 65,7 Mio. verzichtet.

Des Weiteren beinhaltet diese Position Aufwendungen für Beratungsaufwand in Höhe von EUR 5.502.416,16 (VJ: TEUR 6.709), Miet- und Leasingaufwand in Höhe von EUR 763.600,40 (VJ: TEUR 1.797), EDV-Kosten in Höhe von EUR 4.188.264,33 (VJ: TEUR 3.734) sowie Werbeaufwand in Höhe von EUR 2.413.649,27 (VJ: TEUR 3.541).

Bezüglich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der IMMOFINANZ verwiesen (www.immofinanz.com/de/investor-relations/finanzberichte).

Die Bezüge der Mitglieder des Aufsichtsrats werden im Geschäftsjahr für das jeweils vorangegangene Wirtschaftsjahr genehmigt und ausbezahlt. Für die Mitglieder des Aufsichtsrats wurde für das Geschäftsjahr 2018 ein Betrag in Höhe von EUR 260.939,38 rückgestellt.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

In der Position „Erträge aus Beteiligungen“ werden im Wesentlichen die Dividende 2017 der IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von EUR 508.300.000,00 (VJ: TEUR 201.286) und der GENA ELF Immobilienholding GmbH in Höhe von EUR 534.262.664,14 (VJ: TEUR 0) ausgewiesen.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Treuhanddarlehen der IMMOFINANZ Corporate Finance Consulting GmbH in Höhe von EUR 120.636,28 (VJ: TEUR 482), Zinsen aus Konzernforderungen in Höhe von EUR 31.794.114,45 (VJ: TEUR 19.943). Die Zinserträge aus Konzernforderungen wurden in Höhe von EUR 21.840.061,05 (VJ: TEUR 6.929) wertberichtigt.

ERTRÄGE AUS DEM ABGANG VON UND DER ZUSCHREIBUNG ZU FINANZANLAGEN UND WERTPAPIEREN DES UMLAUFVERMÖGENS

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens beinhalten den Gewinn aus dem Abgang von insgesamt 436.443 Stück Aktien der BUWOG AG in Höhe von EUR 5.893.957,17 (VJ: TEUR 75.126) sowie die Zuschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 13.772.083,00 (VJ: TEUR 14.405).

AUFWENDUNGEN AUS FINANZANLAGEN

Im Geschäftsjahr 2018 wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 866.045.921,96 (VJ: TEUR 399.942) sowie auf Beteiligungen in Höhe von EUR 25.129.492,00 (VJ: TEUR 0) vorgenommen, siehe Anlagevermögen unter Erläuterungen zur Bilanz.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

In diesem Posten sind Zinsaufwendungen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 31.127.352,09 (VJ: TEUR 27.622) sowie Zinsaufwendungen zu begebenen Wandelanleihen in Höhe von EUR 10.721.393,93 (VJ: TEUR 24.540) enthalten.

STEUERN VOM EINKOMMEN

Der Posten „Steuern vom Einkommen“ setzt sich wie folgt zusammen:

	31. Dezember 2018 EUR	31. Dezember 2017 TEUR
Körperschaftsteuer	-9.134.667,22	-346
Körperschaftsteuer Vorjahre	351.778,98	-226
KESt Vorperioden	0,00	0
Quellensteuer	-5.232,62	0
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	0,00	-51
Steueraufwand (Gruppenbesteuerung)	0,00	0
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung)	115.414.567,79	11.923
Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) aperiodisch	0,00	44
Latenter Steueraufwand	-5.666.965,76	-5.109
Latenter Steueraufwand aperiodisch	0,00	-38
Latenter Steuerertrag	5.666.965,76	5.147
Latenter Steuerertrag aperiodisch	0,00	0
Rückstellungsbewegung für negative Steuerumlagen für Gruppenmitglieder	3.731.704,87	-20
Bildungsprämie	9.361,32	23
Summe	110.367.513,12	11.347

Im Steuerertrag (Gruppenbesteuerung) sind in Höhe von EUR 65,7 Mio. Erträge enthalten, die aus der Liquidation bestimmter IMMOEAST Gesellschaften angefallen sind. Die IMMOFINANZ AG hat auf die in diesem Zusammenhang entstandene Steuerforderung verzichtet.

Die latenten Steuern resultieren aus folgenden temporären Differenzen zwischen den steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansätzen für folgende Posten:

	31. Dezember 2018 EUR	31. Dezember 2017 TEUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	-35.855,55	-34
Sachanlagevermögen	-185.770,71	-217
Beteiligungen	22.330.214,86	1.196
Wertpapiere des Umlaufvermögen	0,00	-1.903
Abfertigungsrückstellungen	30.980,26	31
Geldbeschaffungskosten	2.436.122,32	2.675
Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube	0,00	170
Saldo Gesamtdifferenzenbetrachtung	24.575.691,18	1.918
zuzüglich 75% steuerliche Verlustviträge	0,00	0
abzüglich Bemessung Überhang aktive latente Steuern	-24.575.691,18	-1.918
Summe	0,00	0
davon 25% KöSt = Stand passive latente Steuern	0,00	0

Die aktiven latenten Steuern wurden nur in Höhe der passiven latenten Steuern gebildet. Somit sind zum 31. Dezember 2018 in der Bilanz keine aktiven latenten Steuern ausgewiesen.

Sonstige Angaben

ANGABEN ZU DEN GRÖSSENMERKMALEN GEM. § 221 UGB

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB.

ANGABEN ZUR GRUPPENBESTEUERUNG GEM. § 9 KStG

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

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

Der Stand der Rückstellung für Verlustevidenzen von Gruppenmitglieder zum 31. Dezember 2018, die zu einer zukünftigen Steuerbelastung in der Gruppe führen, beträgt EUR 0,00 (VJ: TEUR 3.732).

GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM SINNE DES § 238 Z 12 UGB

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

VERPFLICHTUNGEN AUS DER NUTZUNG VON IN DER BILANZ NICHT AUSGEWIESENEN SACHANLAGEN

	31. Dezember 2018 EUR	31. Dezember 2017 TEUR
Verpflichtungen des folgenden Jahres	671.922,07	700
Verpflichtungen der folgenden fünf Jahre	1.969.134,02	2.635

DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER ARBEITNEHMER

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
Angestellte	174	197
Gesamt	174	197

ANGABEN ZU BETEILIGUNGSGESELLSCHAFTEN

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen enthält nur wesentliche Gesellschaften (Buchwert zum 31.12.2018 über EUR 1,00) und stellt sich wie folgt dar:

Gesellschaft	Stichtag	Kapital- anteil	Eigenkapital zum Stichtag		Jahresüberschuss / -fehlbetrag	
IMBEA IMMOEAST Beteiligungs- verwaltung GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	2.342.547.857,07	EUR	-184.953.954,13	EUR
IMMOWEST Immobilien Anlagen GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	61.734.433,57	EUR	14.360.491,17	EUR
EHL Immobilien GmbH, Wien	31. Dezember 2017	49%	7.304.943,56	EUR	7.183.943,56	EUR
GENA NEUN Beteiligungsverwal- tung GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	7.745,72	EUR	-1.788,88	EUR
Immoeast Acquisition & Manage- ment GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	29.077,24	EUR	292,89	EUR
GENA ELF Beteiligungsverwal- tung GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	540.038.793,39	EUR	124.293,39	EUR
Immofinanz Gamma Liegen- schafts- und Mobilienvermie- tungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2017	100%	186.178,24	EUR	1.038.277,68	EUR
Sarius Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	238.524,86	EUR	-1.652,10	EUR
Immofinanz Services d.o.o., Novi-Belgrad	31. Dezember 2017	100%	6.263,00	TRSD	1.353,00	TRSD
Immofinanz Services Poland Sp. z o.o., Warschau	31. Dezember 2017	100%	6.997.063,59	PLN	748.924,54	PLN
IMMOFINANZ Services Hungary Kft., Budapest	31. Dezember 2017	100%	7.593.248.000,00	HUF	17.936.000,00	HUF
IMMOFINANZ Services Slovak Republic, s.r.o., Bratislava	31. Dezember 2017	99%	49.263.036,00	EUR	-371.274,00	EUR
IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., Praha	31. Dezember 2017	100%	3.853.951.000,00	CZK	4.309.000,00	CZK
IMMOFINANZ Services Romania s.r.l., Bucharest	31. Dezember 2017	99%	1.821.623,00	RON	1.474.831,00	RON
PBC Liegenschaftshandelsgesell- schaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2017	100%	146.422,17	EUR	10.986,12	EUR
IMF PRIMA Liegenschafts- und Mobilienvermietungsgesellschaft m.b.H., Wien	31. Dezember 2017	100%	116.910,45	EUR	165,43	EUR
Immobilien L Liegenschafts Ver- mietungs GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	41.591,61	EUR	18.049,50	EUR
SITUS Holding GmbH, Wien	31. Dezember 2017	100%	64.716,04	EUR	11.389,45	EUR
S IMMO AG, Wien	31. Dezember 2018	29,14%	489.515.838,85	EUR	57.371.864,34	EUR
Retail Park d.o.o., Beograd	31. Dezember 2017	100%	585.603,00	TRSD	63.203,00	TRSD
Shopping Center Tri d.o.o., Beograd - Novi Beograd	31. Dezember 2017	100%	25.733,00	TRSD	8.058,00	TRSD
Borca Retail Park d.o.o., Beograd	31. Dezember 2017	100%	114.150,00	TRSD	166.109,00	TRSD
Retail Park Four d.o.o., Beograd	31. Dezember 2017	100%	341,00	TRSD	336,00	TRSD

ANGABEN ÜBER ORGANE

Die Organe der IMMOFINANZ AG sind:

VORSTAND:

Dr. Oliver Schumy – Vorstandsvorsitzender

Mag. Dietmar Reindl – Mitglied des Vorstands, Immobilienbewirtschaftung

Mag. Stefan Schönauer – Mitglied des Vorstands, Finanzen

Die Mitglieder des Vorstands haben im Geschäftsjahr 2018 Vergütungen in Höhe von EUR 7.056.511,14 (VJ: EUR 2,53 Mio.) bezogen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung der IMMOFINANZ in Höhe von EUR 4,0 Mio. zurückzuführen. Es wurden Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 107.199,64 (VJ: TEUR 39) sowie Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 160.000,00 (VJ: TEUR 140) geleistet.

AUFSICHTSRAT:

Dr. Michael Knap – Vorsitzender

Dr. Rudolf Fries – Stellvertreter des Vorsitzenden

Mag. Christian Böhm – Mitglied

Nick J.M. van Ommen, MBA – Mitglied

Mag. Horst Populorum – Mitglied

KR Wolfgang Schischek – Mitglied

Der Betriebsrat der IMMOFINANZ AG hat nachfolgende Betriebsratsmitglieder in den Aufsichtsrat entsandt:

Mag. (FH) Philipp Amadeus Obermair – Mitglied

Werner Ertelthalner – Mitglied bis 26. März 2019

Larissa Lielacher – Mitglied

Maria Onitcanscaia – Mitglied seit 26. März 2019

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 21. Jänner 2019 hat IMMOFINANZ AG eine festverzinsliche, unbesicherte, nicht nachrangige Benchmark-Anleihe mit einem Nominale von EUR 500 Mio, einer Laufzeit von 4 Jahren und einer fixen Verzinsung von 2,625% platziert. Der Nettoerlös wird für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden. Die Benchmark-Anleihe notiert am geregelten Markt der Luxemburger Börse. Ein Antrag auf Zulassung der Anleihe am Dritten Markt der Wiener Börse wurde gestellt.

Am 22. Jänner 2019 hat IMMOFINANZ von S&P Global Rating ein langfristiges Emittenten-Rating BBB- und die Anleihe ein Emissions-Rating von ebenfalls BBB- erhalten.

Infolge des Investment-Grad-Ratings wird der Kupon der von IMMOFINANZ begebenen Wandelanleihe 2024 ab der nächsten Zinsperiode um 0,5% auf 1,5% p.a. gesenkt werden.

ERGEBNISVERWENDUNG

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 beträgt EUR 518.801.356,58. Für das Geschäftsjahr 2018 ist eine Dividende in Höhe von EUR 0,85 je Aktie geplant. Der restliche Bilanzgewinn wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Wien, am 1. April 2019

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Entwicklung des Anlagevermögens gemäß § 226 (1) UGB

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Werte in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand 31. Dezember 2018
	Stand 1. Jänner 2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
1. Markenrechte und Software	1.743.976,57	334.960,00	0,00	0,00	2.078.936,57
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.743.976,57	334.960,00	0,00	0,00	2.078.936,57
1. Bauten auf fremdem Grund	1.655.674,69	0,00	67.271,26	0,00	1.588.403,43
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.867.584,91	111.539,39	49.886,72	0,00	1.929.237,58
Sachanlagen	3.523.259,60	111.539,39	117.157,98	0,00	3.517.641,01
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	6.352.414.163,94	540.441.107,21	3.136.603,91	0,00	6.889.718.667,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.017.395,13	156.131,62	7.173.526,75	0,00	0,00
3. Beteiligungen	850.000,00	390.667.068,75	0,00	0,00	391.517.068,75
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	0,00	0,00	0,00	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	11.406.110,43	76.483,76	2.176.483,76	0,00	9.306.110,43
Finanzanlagen	6.372.688.368,76	931.340.791,34	12.486.614,42	0,00	7.291.542.545,68
Summe Anlagevermögen	6.377.955.604,93	931.787.290,73	12.603.772,40	0,00	7.297.139.123,26

Kumulierte Abschreibungen

Werte in EUR	Kumulierte Abschreibungen				Stand 31. Dezember 2018
	Stand 1. Jänner 2018	Zugänge	Abgänge	Zuschreibung	
1. Markenrechte und Software	1.569.014,17	117.336,84	0,00	0,00	1.686.351,01
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.569.014,17	117.336,84	0,00	0,00	1.686.351,01
1. Bauten auf fremdem Grund	942.206,21	158.904,66	0,00	0,00	1.101.110,87
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.451.539,09	263.322,89	49.380,08	0,00	1.665.481,90
Sachanlagen	2.393.745,30	422.227,55	49.380,08	0,00	2.766.592,77
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.600.452.361,99	866.045.921,96	0,00	13.772.083,00	3.452.726.200,95
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Beteiligungen	0,00	25.129.492,00	0,00	0,00	25.129.492,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanzanlagen	2.600.452.361,99	891.175.413,96	0,00	13.772.083,00	3.477.855.692,95
Summe Anlagevermögen	2.604.415.121,46	891.714.978,35	49.380,08	13.772.083,00	3.482.308.636,73

Buchwerte

Werte in EUR	Buchwerte	
	31. Dezember 2018	31. Dezember 2017
1. Markenrechte und Software	392.585,56	174.962,40
Immaterielle Vermögensgegenstände	392.585,56	174.962,40
1. Bauten auf fremdem Grund	487.292,56	713.468,48
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	263.755,68	416.045,82
Sachanlagen	751.048,24	1.129.514,30
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.436.992.466,29	3.751.961.801,95
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	7.017.395,13
3. Beteiligungen	366.387.576,75	850.000,00
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.000.699,26	1.000.699,26
5. Sonstige Ausleihungen	9.306.110,43	11.406.110,43
Finanzanlagen	3.813.686.852,73	3.772.236.006,77
Summe Anlagevermögen	3.814.830.486,53	3.773.540.483,47

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

A. ALLGEMEINES

Die IMMOFINANZ AG ist ein börsennotierte Immobilienkonzern in Österreich mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 11, und das oberste Mutterunternehmen des IMMOFINANZ-Konzerns. Die Geschäftsaktivitäten umfassen die Vermietung, die Entwicklung, den Ankauf sowie die bestmögliche Verwertung von Immobilien.

Die IMMOFINANZ AG notiert im ATX (ISIN AT 0000A21KS2) der Wiener Börse und an der Warschauer Börse. Zum Stichtag 31. Dezember 2018 waren 112.085.269 stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien im Umlauf. Die Marktkapitalisierung betrug bei einem Schlusskurs von EUR 20,90 per 31. Dezember 2018 rund EUR 2,34 Mrd. Die Aktien der IMMOFINANZ AG befinden sich überwiegend im Streubesitz. Die größten Einzelaktionäre sind im Kapitel „Bedeutende Beteiligungen“ näher erläutert.

B. TÄTIGKEIT

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen mit seiner internationalen Marke myhive ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Das Immobilienportfolio der IMMOFINANZ hat per 31. Dezember 2018 einen Buchwert von EUR 4,3 Mrd. und umfasst 226 Objekte. Ziel ist der Aufbau und die Erhaltung eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

C. GESCHÄFTSVERLAUF

Vermögenslage

Das Vermögen der IMMOFINANZ AG besteht im Wesentlichen aus Finanzanlagen und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Bilanzsumme beträgt EUR 4.554.254.559,44. Diese hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 231.872.456,27 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die Zuschüsse von Beteiligungen sowie die Aufnahme des Margin Loan zum Erwerb der S-IMMO Anteile zurückzuführen. Gegenteilig wirkte sich die Abschreibung auf Anteile an verbundenen Unternehmen aus. Die Eigenkapitalquote beträgt 59,69% (VJ: 59,97%).

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss beträgt EUR 271.362.705,67 (VJ: TEUR -80.004). Dies ist im Wesentlichen auf das gestiegene Finanzergebnis zurückzuführen.

Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes beträgt TEUR 284.819 (VJ: TEUR 9.405). Der Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich auf TEUR 715.636 (VJ: TEUR 183.690). Der Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -800.434 (VJ: TEUR -109.009). Der Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 369.618 (VJ: TEUR -65.276) und beruht im Wesentlichen auf der Aufnahme des Margin Loan sowie zusätzlichen Aufnahme von internen Darlehen.

	2018 in TEUR	2017 in TEUR
Nettogeldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	271.363	-80.004
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	540	546
Abschreibungen auf Finanzanlagen	891.175	399.942
Zuschreibungen zu Finanzanlagen	-13.772	-14.405
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-10	0
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen	-2.783	-75.126
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Finanzumlaufvermögen	-9.430	0
Veränderung Forderungswertberichtigungen	-59.458	4.030
Auflösung Rückstellungen	-162	-576
Unbare Forderungsabschreibung	67.060	14.681
Unbare Zinserträge und -aufwendung	29.622	14.558
Unbare Steuerumlage	-110.675	-11.669
Unbare Zuschreibung Forderungen	0	-673
Unbare Dividende	-334.263	-112.594
Unbare Kosten Abgang eigene Aktien	0	257
Unbare Management Fee	1.699	908
Unbare Auflösung Wertberichtigung Wertpapiere des Umlaufvermögens	0	-3.653
Veränderung der Forderungen	85.632	48.602
Veränderung der Verbindlichkeiten	-103.730	-2.315
Veränderung der Rückstellungen	2.736	1.131
Veränderung der Rechnungsabgrenzungsposten	93	48
Summe	715.636	183.690
Nettogeldfluss aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-446	-453
Investitionen in Finanzanlagen	-931.341	-218.597
Forderungen Darlehen	103.327	10.101
Erlöse aus Abgang der Wertpapiere des Umlaufvermögens	12.679	0
Erlöse aus Abgängen von Sachanlagen	78	14
Erlöse aus Abgängen von Finanzanlagen	15.270	99.926
Summe	-800.434	-109.009
Nettogeldfluss aus Finanzierungstätigkeit		
Tilgung/Aufnahme Kredite	139.202	-210.700
Tilgung/Aufnahme Anleihen	-22.487	18.134
Verbindlichkeiten Darlehen	406.202	190.441
Aktienrückkauf	-74.839	0
Ausschüttungen	-78.460	-63.152
Summe	369.618	-65.276
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	284.819	9.405
Veränderung Finanzmittelbestand		
Am Anfang der Periode	35.740	26.335
Am Ende der Periode	320.559	35.740
Summe	284.819	9.405

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren/Umweltbelange

Die IMMOFINANZ achtet auf den verantwortungsvollen Umgang mit natürlichen Ressourcen, den Einsatz klimafreundlicher Technologien, eine konsequente Energieeinsparungsstrategie, die laufende Sanierung und Instandhaltung der Bausubstanz und die Errichtung effizienter Neubauobjekte. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet.

Ziele sind eine konsequente Senkung des Energieverbrauchs sowie eine Erhöhung der Energieeffizienz im Bestandsportfolio und damit verbundene Einsparungen. Bevor mit neuen Aktivitäten oder Projekten begonnen wird, werden Umwelteinwirkungen abgeschätzt und die Ergebnisse dieser Abschätzung in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Des Weiteren soll eine schrittweise Ausweitung der Nachhaltigkeitszertifizierungen für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien erfolgen. Die Zertifizierungen dienen der umweltfreundlicheren Flächennutzung und der Erhöhung der Effizienz.

D. ANGABEN ZUM KAPITAL

Das Grundkapital der IMMOFINANZ AG beträgt zum 31. Dezember 2018 EUR 112.085.269,0 (31. Dezember 2017: EUR 1.116.173.778,0) und ist in 112.085.269 (31. Dezember 2017: 1.116.173.778) stimmberechtigte, nennbetragslose Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je EUR 1,00 unterteilt.

Das Grundkapital und die Aktienanzahl haben sich durch folgende Maßnahmen verändert:

Durch Wandlungen der im März 2018 ausgelaufenen Wandelanleihe 2018 wurden im April 2018 insgesamt 4.678.921 Stück IMMOFINANZ-Aktien durch Kapitalerhöhung aus bedingtem Kapital ausgegeben.

Zur ausstehenden Wandelanleihe 2024 wird auf die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses Kapitel „Wandelanleihen 2017-2024“ verwiesen.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft vom 11. Mai 2018 hat die Neueinteilung des Grundkapitals durch Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1 sowie die ordentliche Herabsetzung des Grundkapitals der Gesellschaft beschlossen. Diese Maßnahmen wurden mit Firmenbucheintragungen vom Juni 2018 wirksam. Seitdem beträgt das Grundkapital EUR 112.085.269,0 und ist in 112.085.269 Stückaktien zerlegt.

EIGENE AKTIEN

BESTAND AN EIGENEN AKTIEN UND AKTIENRÜCKKAUF

Zum 31. Dezember 2018 halten IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ 4.942.001 eigene Aktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 4.942.001,0. Das entspricht einem Anteil am Grundkapital von 4,41%. Von diesem Bestand werden 1.500.000 Stück von der 100%-Tochter IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH und 3.442.001 Stück von IMMOFINANZ gehalten. Zum 31. Dezember 2017 hielten IMMOFINANZ und Tochtergesellschaften der IMMOFINANZ keine eigenen Aktien.

Aktienrückkaufprogramm 1/2018

Mit dem Aktienrückkaufprogramm 1/2018 hat IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung GmbH zwischen 14. März 2018 und 15. Juni 2018 insgesamt 15 Mio. Stück Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 2,105 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 31.574.104,35.

Das Aktienrückkaufprogramm 1/2018 erfolgte gemäß Ermächtigung nach § 65 Abs. 1 Z 8 AktG, beschlossen in der Hauptversammlung am 1. Juni 2017. Auf die rückerworbenen Aktien entfallen EUR 15 Mio. des Grundkapitals.

Aktienrückkaufprogramm 2018/2019

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms 2018/2019 hat IMMOFINANZ zwischen 16. Juli 2018 und 28. Dezember 2018 3.442.001 Stück eigene Aktien zum gewichteten Durchschnittspreis von EUR 21,743 pro Aktie erworben. Der Gesamtkaufpreis belief sich auf EUR 74.839.425,5.

Das Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 erfolgt gemäß Ermächtigung der Hauptversammlung vom 11. Mai 2018 nach § 65 Abs 1 Z 8 AktG. Auf die bis zum Stichtag 31. Dezember 2018 erworbenen Aktien entfallen EUR 3.442.001 des Grundkapitals.

KONTROLLWECHSELBESTIMMUNGEN

Wandelanleihe 2024

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2017 emittierten Wandelanleihe 2024 wird der Wandlungspreis abhängig von der Restlaufzeit der Wandelanleihe reduziert, wenn eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt wird. Die Anleihegläubiger sind auch zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zu diesem Stichtag angefallenen Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Wandelanleihe 2024 enthalten (siehe Angaben im Anhang „Wandelanleihen 2017-2024“).

Unternehmensanleihe 2023

Gemäß den Emissionsbedingungen der im Jänner 2019 emittierten EUR-500-Mio.-Anleihe 2023 sind die Gläubiger für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der gemäß Satzung der Gesellschaft herabgesetzten Schwelle) erlangt und ein Pflichtangebot ausgelöst wird, zur Kündigung ihrer Schuldverschreibungen berechtigt und können die sofortige Rückzahlung zu 101% des Nennbetrags zuzüglich angefallener Zinsen verlangen. Details zu diesen Bestimmungen sind in den Emissionsbedingungen der Anleihe 2023 enthalten.

Investitionskredit („Margin Loan“)

Zur teilweisen Finanzierung des Anteilerwerbs an der S IMMO AG hat IMMOFINANZ AG im September 2018 einen Kreditvertrag („Margin Loan“) über EUR 140 Mio. abgeschlossen. Dieser enthielt Kündigungsrechte des Kreditgebers im Falle eines Kontrollwechsels. Der Kredit wurde nach dem Berichtszeitraum mit Anfang Februar 2019 vollständig zurückgeführt.

Vorstand und Aufsichtsrat

In allen Vorstandsverträgen sind „Change of Control“-Klauseln enthalten, die gegebenenfalls zu einer Vertragsbeendigung führen können. Für den Fall, dass eine übernahmerechtlich kontrollierende Beteiligung (unter Berücksichtigung der in der Satzung der Gesellschaft vorgesehenen herabgesetzten Schwelle) erlangt wird, bestehen zwischen der Gesellschaft und dem Vorstand Entschädigungsvereinbarungen. Je nach Restlaufzeit des Vorstandsmandats bleiben die Ansprüche der Vorstandsmitglieder aus den jeweiligen Dienstverträgen maximal bis zu zwei Jahre aufrecht.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrats oder Arbeitnehmer gibt es keine entsprechenden Vereinbarungen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen der Gesellschaft, die im Falle eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

ÄNDERUNGEN DER SATZUNG DER GESELLSCHAFT, ORGANBESTELLUNGEN UND -ABBERUFUNGEN

Nach § 21 der Satzung beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals, sofern das Gesetz nicht zwingend eine andere Mehrheit vorschreibt. Dies gilt auch für Satzungsänderungen und die vorzeitige Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrats.

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

Der in diesem Geschäftsbericht enthaltene und um den konsolidierten Corporate-Governance-Bericht erweiterte Corporate-Governance-Bericht ist auf der Unternehmens-Website unter www.immofinanz.com abrufbar.

Bedeutende Beteiligungen

Nach den der Gesellschaft bekannt gegebenen Informationen bestanden per 31. Dezember 2018 folgende Beteiligungen bzw. börsenrechtlich zurechenbare Stimmrechtsanteile, die sich auf über 4% des Grundkapitals beliefen (Basis Grundkapital zum Stichtag 31. Dezember 2018 unter Berücksichtigung der Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1):

- > S IMMO AG (über CEE Immobilien GmbH): 11,94%
- > Fries-Stiftung (und Gesellschaften und Mitglieder der Familie Fries): 6,23%
- > Erste Asset Management GmbH (gemeinsam mit kontrollierten Unternehmen): 4,94%
- > CA Immobilien Anlagen AG (über PHI Finanzbeteiligungs und Investment GmbH): 4,89%

E. FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die IMMOFINANZ tätigt keine Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

F. ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die IMMOFINANZ hat keine Zweigniederlassungen.

G. FINANZINSTRUMENTE UND RISIKOBERICHTERSTATTUNG

RISIKOMANAGEMENT

Die IMMOFINANZ ist als international tätiger Immobilieninvestor und Projektentwickler in ihrer Geschäftstätigkeit und Steuerung des IMMOFINANZ-Konzerns unterschiedlichen allgemeinen sowie branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Mit einem integrierten Risikomanagement verfügt der Konzern über eine solide Grundlage, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und mögliche Folgen daraus einzuschätzen.

Auf Basis der bereits im Einsatz befindlichen Sicherungs- und Steuerungsinstrumente sind zurzeit keine wesentlichen bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In gesamthafter Beurteilung ist die Risikosituation für das Geschäftsjahr 2018 sowie den Beginn des Geschäftsjahres 2019 als im Wesentlichen unverändert einzustufen.

Der Umgang mit Risiken im Unternehmen ist in einem konzernweiten Risikomanagementsystem verankert. Dieses ist in die operativen Abläufe und Berichtswege integriert und wirkt sich auf Prozesse und strategische Entscheidungen aus. Es wird auf allen Ebenen wahrgenommen und besteht aus internen Richtlinien, Reporting-Systemen und einem von der Internen Revision geprüften Internen Kontrollsystem (IKS).

STRUKTUR DES RISIKOMANAGEMENTS

Ziel des Risikomanagements ist es, die vom Vorstand vorgegebene Strategie so risikoarm wie möglich umzusetzen. Die strategischen Ziele des Konzerns werden dabei auf operative Abläufe übertragen, in die Maßnahmen zur Identifikation, Prävention und Steuerung von Risiken eingebettet sind.

Die Struktur des Risikomanagements begründet sich auf den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) und dem Integrated Framework des COSO ERM¹, einem international anerkannten Rahmenkonzept zur Ausgestaltung von Risikomanagementsystemen.

Verantwortungen und Berichtswege



Der Gesamtvorstand trägt die Verantwortung für das unternehmensweite Risikomanagement und legt die Geschäftsziele und die daraus abgeleitete Risikostrategie fest.

Funktionell ist das Risikomanagement dem Finanzvorstand als Stabsstelle zugeordnet. Diese überwacht bereichsunabhängig Unternehmensrisiken, aggregiert Risikodaten und -berichte und unterstützt die Bereichs- und Länderorganisationen aktiv bei der Identifikation von Risiken und wirtschaftlich geeigneten Gegenmaßnahmen. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an den Finanzvorstand sowie mindestens einmal pro Jahr an den Aufsichtsrat.

¹ Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission – Enterprise Risk Management. www.coso.org

Auf Ebene der Bereichs- und Länderorganisation wird das Risikomanagement vom jeweiligen Leiter des Bereichs oder der Landesorganisation wahrgenommen. Mindestens einmal pro Quartal kommunizieren die Bereichsleiter und das Ländermanagement ihre Risikolage an den Vorstand. Akute Risiken werden unmittelbar an den Vorstand berichtet.

Risikomanagementprozess

Der erste Schritt im Risikomanagementprozess ist die Identifikation von Risiken. Jeder Mitarbeiter ist dafür verantwortlich, Risiken innerhalb seines Verantwortungsbereichs zu identifizieren. Diese Risiken werden in einen Risikokatalog aufgenommen, bewertet und fließen in den Budgetierungsprozess ein. Im Zuge der Risikoberichterstattung findet auch eine Überprüfung auf Vollständigkeit der Risiken statt.

Insofern dies angebracht ist, werden von den Bereichs- und Landesrisikomanagern Frühwarnindikatoren, wie z. B. Besucherzahlenmessungen oder Mieterbefragungen, etabliert.

Die identifizierten Risiken werden je nach Art und potenzieller Auswirkung gesteuert und, wenn möglich, vermieden oder unmittelbar bewältigt. Risiken, bei denen dies nicht möglich ist, werden mit wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen gemindert, auf Dritte übertragen oder selbst getragen und laufend überwacht.

Im Zuge der regulären Risikokommunikation werden diese Risiken gesammelt an den Vorstand berichtet. Für akute wesentliche Risiken besteht eine unmittelbare Berichtspflicht.

Finanzielles Risikomanagement

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

Ausfall-/Kreditrisiko

Ausfall- bzw. Kreditrisiken ergeben sich, wenn ein Vertragspartner der IMMOFINANZ seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und infolgedessen ein finanzieller Schaden für die Gruppe droht. Das maximale Risiko entspricht den auf der Aktivseite ausgewiesenen Bilanzposten. Ausfallrisiken wird durch entsprechende Wertberichtigungen Rechnung getragen.

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

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Mietern ist im Allgemeinen überschaubar. Von den Mietern wird regelmäßig eine liquiditätsnahe Sicherheit – bei Wohnimmobilien sind dies zumeist Barkautionen, bei Gewerbeimmobilien Bankgarantien oder Barkautionen – verlangt. Außerdem wird die Bonität der Mieter laufend überprüft. Soweit bei den Forderungen ein erhöhtes Ausfallrisiko besteht, wird dies bei der Ermittlung der Einzelwertberichtigungen entsprechend berücksichtigt.

Das Ausfallrisiko bei Forderungen gegenüber Banken ist ebenfalls als gering einzustufen, da sämtliche Finanzgeschäfte mit Finanzinstituten guter Bonität abgeschlossen werden. Das Kontrahentenrisiko wird durch ein laufendes Monitoring, fixe Veranlagungslimits und Diversifikation der Finanzinstitute gering gehalten.

Liquiditätsrisiko

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

Daneben setzt die IMMOFINANZ auf langfristige Finanzierungen, bei denen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Immobilien (Interest Coverage Ratio, Debt Service Coverage Ratio) und deren Zeitwerte (Loan-to-Value ratio) durch entsprechende Kreditvertragsklauseln berücksichtigt werden.

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

Fremdwährungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist Fremdwährungsrisiken in unterschiedlicher bilanzieller und zahlungswirksamer Ausprägung ausgesetzt. Zum einen können Wechselkursveränderungen die Ertragslage beeinflussen, und zum anderen beeinflussen diese die Vermögenslage des Konzerns.

Zinsänderungsrisiko

Die IMMOFINANZ ist als international agierendes Unternehmen den Zinsänderungsrisiken in den jeweiligen Immobilieneilmärkten ausgesetzt. Zinserhöhungen können das Ergebnis des Konzerns in Form von höheren Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen beeinflussen.

Neben Kreditverbindlichkeiten können auch Wertpapiere und Forderungen, insbesondere Forderungen aus Finanzierungen, zinssensitiv sein. Die bestehenden Forderungen aus Finanzierungen sind überwiegend fix verzinst, weshalb sich aus diesen kein bzw. nur ein geringes Zinsänderungsrisiko ergibt.

Kapitalmanagement

Das Ziel des Managements der IMMOFINANZ ist es, die kurz-, mittel- und langfristige Liquidität sicherzustellen. Außerdem wird gerade in Zeiten niedriger Zinsen versucht, diese Situation durch zinssichernde Instrumente wie Caps und Swaps auszugleichen. Die IMMOFINANZ strebt eine LTV-Ratio von bis zu 45% an.

MARKTRISIKEN UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Entwicklung der Immobilienmärkte hängt von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte sowie politische, mikro- und makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die IMMOFINANZ tätig ist. Aus diesen Faktoren können sich wesentliche Auswirkungen auf den Marktwert der Immobilien, die Ergebnisse, die Entwicklungspläne und die Investitions- und Verkaufsaktivitäten ergeben.

Mit einer sektoralen und geografischen Diversifikation des Portfolios begegnet die Gesellschaft dem Konzentrations- und dem Immobilienportfoliorisiko. Die IMMOFINANZ fokussiert die beiden gewerblichen Assetklassen Büro und Einzelhandel in Österreich, Deutschland sowie in CEE. Neben einer sektoralen und regionalen Streuung des Portfolios steht eine Diversifikation der Mieterstruktur im Vordergrund. Dementsprechend verfügt die IMMOFINANZ über einen ausgewogenen und diversifizierten Mietermix.

Wesentliche Markt- und immobiliespezifische Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Risiken im Zusammenhang mit der Vermietung	Ertragsausfälle aufgrund von Leerständen	Proaktives Vermietungsmanagement (enge Zusammenarbeit mit Mietern, hohe Service-Orientierung, stete Optimierung des Angebots und des Mietermix)
	Schlechtere wirtschaftliche Gegebenheiten oder Insolvenzen bei Mietern führen zu Mietausfällen	Laufende Überprüfung des Vermietungsstandes, Bonitätsprüfung der Mieter, Sicherheiten, Mieterdiversifikation
	Intensiver Wettbewerb führt zu geringeren Mieterlösen	Auswahl attraktiver Standorte, Gewährung von Mietanreizen für Mieter
	Mietreduktionen oder kostspielige Mietanreize, um Mieter zu halten	Prüfung und Freigabe von Mietverträgen und Mietanreizen laut Kompetenzordnung, Gewährung von zeitlich terminierten Mietreduktionen
	Inflationsrisiko	Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen
	Nutzungseinschränkungen mindern Ertrag	Investitionen in die Qualität, Instandhaltungsmanagement und Auswahl professioneller Dienstleister
Risiken im Zusammenhang mit der Projektentwicklung	Ein Standort entpuppt sich als suboptimal in Bezug auf Nachfrage, Konkurrenzverhalten oder Wirtschaftskraft	Markt-, Konkurrenz- und Standortanalysen, ggf. Rückzug aus gewissen Regionen
	Verzögerungen bei der Erstvermietung	Festlegung von Mindest-Vorvermietungsquoten
	Ein Projekt kann nicht wie geplant realisiert werden, weil z.B. Finanzierungen, Genehmigungen oder der Denkmalschutz zum Problem werden	Umfassende Analysetätigkeit & Projektplanung, frühzeitige Kommunikation mit Banken und Behörden, gründliche Due Diligence
	Baumängel führen zu Verzögerungen und höheren Kosten	Kontinuierliche Überwachung des Baufortschritts und der Qualität
	Probleme mit General- oder Subunternehmen entstehen	Auswahl erfahrener Geschäftspartner und laufende Kontrollen der General- und Subunternehmer
Die Realisierung eines Projekts geschieht nicht planmäßig aufgrund von höheren Kosten oder Verzögerungen	Straffe Projektorganisation, regelmäßige Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen, Auswahl erfahrener Partner, Überwälzung der Risiken	
Risiken der Immobilienbewertung	Große Abhängigkeit vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld, der Berechnungsmethode und den der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen: Die Bewertung sinkt aufgrund des sich negativ entwickelnden Marktumfeldes oder infolge des sinkenden Ertrags der Immobilie	Marktstudien, Analysen und Prognosen, Portfolio-Optimierung, kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung
Transaktionsrisiken	Große Abhängigkeit von der Liquidität der Transaktionsmärkte: Eine Transaktion kommt nicht wie geplant zustande, z.B. weil der Verkäufer ausfällt oder der gewünschte Preis nicht erzielt werden kann	Marktanalyse, rechtliche, wirtschaftliche und technische Due Diligence, Checklisten für den Transaktionsprozess, Analyse der Auswirkung auf das Portfolio

Wesentliche Unternehmens- und sonstige Risiken

Risikobeschreibung	Auswirkung	Maßnahmen
Strategische Unternehmensrisiken	Häufung von gleichartigen Risiken im Portfolio Kapitalmarktbebewegungen behindern die Aufnahme von Eigen- oder Fremdkapital Kredite für Projekte und Transaktionen sind nicht verfügbar	Sektorale und regionale Diversifikation Ausgewogene Eigen- und Fremdkapitalstruktur Mittelfristplanung, Kapital- und Liquiditätsmanagement
Rechtliche und steuerliche Risiken	Rechtsstreitigkeiten mit Mietern, Geschäftspartnern, Investoren oder Behörden Änderungen nationaler Steuersysteme führen zu Nachzahlungsverpflichtungen	Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Bildung von Rückstellungen Laufende Beobachtung der Gesetzgebung, Einhaltung der Offenlegungspflichten
Organisationsrisiken	IT-Risiken werden schlagend, z.B. Ausfall technischer Systeme, unberechtigte Datenzugriffe oder Datenmanipulation Umweltrisiken, wie extreme Wettereinwirkungen, Naturkatastrophen oder menschlich verursachte Schäden wie Grundstücksverunreinigung können Schäden an Immobilien anrichten. HR-Risiken, wie Mitarbeiterfluktuation, führen zum Verlust von Leistungsträgern oder Kapazitätsengpässen Beschaffungsrisiken wie Abhängigkeit gegenüber dem Lieferanten und Insolvenzen von Zulieferern können zu Versorgungsengpässen führen Compliance-Risiken werden schlagend, was zu Strafzahlungen und Reputationsschäden führen kann	Konzernweite IT-Governance und Compliance, laufende Aktualisierung der Sicherheitsstandards, Penetrationstests, Anbindung an geografisch getrenntes Ausfallsrechenzentrum Versicherungen, um eintretende Umweltschäden abzudecken. Personalentwicklung und angemessene Entlohnungs- und Prämiensysteme Optimierung der Lieferantenbasis, Entwicklung von Sourcing-Strategien sowie umfassende und laufende Lieferantenbewertung Strikte Einhaltung der rechtlichen Vorgaben sowie regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter
Beteiligungsrisiken	Bewertungsschwankungen der S-Immo-Beteiligung	Laufende Beobachtung und Bewertung

Überwachung und Kontrolle des Risikomanagementsystems

Das Risikomanagementsystem wird von zwei Instanzen überwacht und kontrolliert. Zum einen bewertet die Interne Revision die Effektivität des Risikomanagements und trägt zu dessen Verbesserung bei.

Zum anderen beurteilt der Abschlussprüfer gemäß Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK, Fassung Jänner 2018) die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und berichtet dem Vorstand darüber.

Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagementsystems

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH, Wien, hat von Dezember 2018 bis Februar 2019 das Risikomanagementsystem der IMMOFINANZ geprüft. Dabei wurden die Gestaltung (Design) sowie die Umsetzung (Implementation) der vom Unternehmen eingerichteten Maßnahmen und organisatorischen Vorkehrungen, nicht aber deren Anwendung im Sinne der operativen Wirksamkeit (Operating Effectiveness), beurteilt. Aufgrund der von Deloitte im Rahmen der durchgeführten Tätigkeiten gewonnenen Erkenntnisse sind keine Sachverhalte bekannt, die zur Annahme veranlassen, dass das von IMMOFINANZ eingerichtete Risikomanagement zum 31. Dezember 2018 – gemessen am übergreifenden Rahmenwerk für ein unternehmensweites Risikomanagement nach COSO – nicht funktionsfähig ist.

MARKTRISIKEN UND IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Risiken, die sich aus der Portfoliozusammensetzung, Vermietung, Projektentwicklung sowie aus Immobilienverkäufen und -zukäufen ergeben, sind in gesamthafter Beurteilung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen als unverändert zu betrachten.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios beträgt zum Bilanzstichtag 95,8%. Das entspricht einer Steigerung von 1,6 Prozentpunkten gegenüber dem 31. Dezember 2017. Im Bürobereich konnte der Vermietungsgrad des Bestandsportfolios dabei auf 93,7% (31. Dezember 2017: 91,9%) gesteigert werden. Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich belief sich auf 98,2% (31. Dezember 2017: 97,2%).

Die von der IMMOFINANZ derzeit aktiv verfolgten Projektentwicklungen (in Bau befindliches Immobilienvermögen) haben einen Buchwert von EUR 277,5 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 312,9 Mio.), sowie die Immobilienvorräte einen Buchwert von EUR 46,9 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 61,2 Mio.). Die offenen Baukosten betragen zum 31. Dezember 2018 EUR 96,0 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 141,3 Mio.).

UNTERNEHMENSRIKIKEN UND SONSTIGE RIKIKEN

Die IMMOFINANZ ist aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit auch sonstigen Risiken ausgesetzt. Rechtliche Risiken, Risiken in Verbindung mit Compliance, Umwelt, Steuern, Informationssicherheit und Human Resources blieben im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 im Wesentlichen unverändert.

Merkmale des Internen Kontrollsystems

Das Interne Kontrollsystem (IKS) der IMMOFINANZ umfasst sämtliche Maßnahmen und Verfahren, die der Sicherung der Vermögenswerte des Unternehmens sowie der Gewährleistung von Genauigkeit und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Rechnungslegung dienen. Ziel ist es, Fehler zu verhindern bzw. aufzudecken und so eine frühzeitige Korrektur zu ermöglichen. Zudem unterstützt das IKS die Einhaltung der wesentlichen rechtlichen Vorschriften und der vom Vorstand vorgeschriebenen Geschäftspolitik.

Das IKS ist in die einzelnen Prozessabläufe integriert. Die Eckpunkte im Rechnungslegungsprozess bestehen dabei aus einer angemessenen Funktionstrennung, der durchgehenden Anwendung des Vier-Augen-Prinzips bei der Bestell- und Rechnungsfreigabe, der Einhaltung interner Richtlinien (z.B. des IMMOFINANZ IFRS Accounting Manual), der Kontrolle der erhaltenen Buchhaltungsdaten durch das Konzern-Controlling in Bezug auf Richtigkeit, Plausibilität und Vollständigkeit und in die Prozessabläufe integrierte, präventive und detektive Kontrollen sowie der Automatisierung wesentlicher Kontrollen über Software-Systemeinstellungen.

Überwachung durch die Interne Revision

Die Interne Revision ist für die unabhängige Überprüfung der Wirksamkeit des IKS zuständig und trägt somit zu seiner Qualitätssicherung bei. Des Weiteren bewertet sie die Effektivität des Risikomanagements und unterstützt dessen laufende Weiterentwicklung. Auf Grundlage eines vom Aufsichtsrat genehmigten, jährlichen Revisionsplans prüft sie unabhängig und regelmäßig operative Prozesse und Geschäftsabwicklungen. Die Prioritäten für den Revisionsplan werden dabei nach Risikokriterien und entsprechend den Organisationszielen festgelegt.

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

I. AUSBLICK

Die IMMOFINANZ hat das Geschäftsjahr 2018 konsequent genutzt, um ihre operativen Kennzahlen zu verbessern und Kosteneinsparungen umzusetzen. Das Profil als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf die beiden Assetklassen Büro und Einzelhandel sowie die drei Marken myhive, STOP SHOP und VIVO! wurde weiter geschärft und der Vermietungsgrad neuerlich erhöht.

Konsequenterweise liegt der Fokus im Geschäftsjahr 2019 auf der weiteren Verbesserung des operativen Kerngeschäfts sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität erlauben der IMMOFINANZ unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten, dies sowohl über Akquisitionen als auch Projektentwicklungen. Die Erlöse aus Verkäufen von nicht strategischen Immobilien dienen der Finanzierung weiteren Wachstums.

BESTANDSIMMOBILIEN UND PROJEKTENTWICKLUNG

Ausgeprägte Kundenorientierung, Investitionen in die Qualität des Immobilienbestands sowie eine kontinuierliche Verbesserung des Serviceangebots für unsere Mieter hatten im zurückliegenden Geschäftsjahr einen weiteren Anstieg des Vermietungsgrads zur Folge. Dieser Weg soll 2019 fortgesetzt werden. Angestrebt werden eine hohe Kundenzufriedenheit sowie ein Beibehalten des sehr soliden Vermietungsgrads des Gesamtportfolios.

Für unsere Kernmärkte rechnen wir mit einer Fortsetzung der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Auf Basis einer Like-for-like-Betrachtung werden über das Gesamtportfolio weitgehend stabile Mieten erwartet.

Im Bereich der Projektentwicklung ist im Geschäftsjahr 2019 die Eröffnung des erneuerten Büro- und Hotel-Towers am Standort *myhive am Wienerberg* in Wien sowie die Fertigstellung von zwei STOP SHOPS in Polen und Serbien geplant. Damit erhöht sich die Anzahl der STOP SHOP-Standorte auf 82.

FINANZIERUNG UND KAPITALMARKT

Das Umfeld für Neufinanzierungen und Refinanzierungen auf Immobilienebene wird weiterhin als vernünftig eingeschätzt, dies gilt auch für Projektentwicklungen. Mit den im Geschäftsjahr 2018 erfolgten Refinanzierungen auf Konzernebene und im Immobilienbereich wurde das aktuelle Zinsniveau langfristig gesichert sowie die Finanzierungskosten erneut gesenkt.

Im 1. Quartal 2019 erfolgte zudem die Emission einer unbesicherten Anleihe mit Investment-Grade-Rating über EUR 500,0 Mio. S&P Global Rating hat die IMMOFINANZ im Zusammenhang mit dieser Emission mit dem langfristigen Emittenten-Rating „BBB-“ mit stabilem Ausblick und die Anleihen mit dem Emissions-Rating „BBB-“ bewertet. Der Nettoerlös aus der Begebung der Anleihe wurde für die Refinanzierung von bestehenden Verbindlichkeiten und für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet. Damit konnte die Hedgingquote weiter erhöht sowie auch der Anteil des unbelasteten Immobilienvermögens gesteigert werden. Infolge des neu erreichten Investment-Grade-Ratings wurde auch der Kupon der ausstehenden Wandelanleihe 2024 der IMMOFINANZ um 0,5% auf 1,5% p.a. gesenkt.

Dieser Ausblick entspricht den Einschätzungen des Vorstands zum 1. April 2019 und enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der IMMOFINANZ beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die zugrunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, so können die tatsächlichen Ereignisse von den hier getroffenen Aussagen abweichen. Mit diesem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren der IMMOFINANZ AG verbunden.

Bedeutende Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums werden auf Seite 216 erläutert.

Wien, am 1. April 2019

Der Vorstand der IMMOFINANZ AG



Dr. Oliver Schumy
CEO



Mag. Stefan Schönauer
CFO



Mag. Dietmar Reindl
COO

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der IMMOFINANZ AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Sachverhalt und Problemstellung

((siehe Ausführungen im Anhang unter Kapitel 2 zu Finanzanlagevermögen und Forderungen sowie unter Kapitel 3 zu Anlagevermögen und Forderungen)

Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 3.437 Mio und wurde im Geschäftsjahr um EUR 866 Mio außerplanmäßig abgeschrieben.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betragen EUR 402 Mio und wurden im Geschäftsjahr mit EUR 100 Mio wertberichtigt.

Die Bewertung der Anteile an und der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist aufgrund der Konzern- und Finanzierungsstruktur der Gruppe ein sehr komplexer Vorgang. Zusätzlich zu den aus dem Rechnungswesen generierten Basisdaten werden in einem standardisierten Bewertungsmodell neben den ertragsorientierten Verkehrswerten der Immobilien Effekte aus latenten Steuern und etwaigen bewertungsrelevanten Aspekten berücksichtigt, die zu einem erheblichen Teil auf Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter über künftige Marktentwicklungen beruhen. Damit ist eine erhöhte Bewertungsunsicherheit verbunden.

Folglich haben wir die Werthaltigkeit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt festgesetzt.

Prüferisches Vorgehen

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Anteile an und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- > Analyse der Angemessenheit der Berechnungslogik des vom Klienten verwendeten Bewertungsmodells
- > Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der in die Berechnung der Werthaltigkeit einfließenden Basisdaten; die Basisdaten enthalten auch die Verkehrswerte der Immobilien sowie der latenten Steuern
- > Kritische Würdigung der wesentlichen Annahmen und Schätzungen im Bereich der Berechnung der Verkehrswerte der Immobilien sowie der latenten Steuern
- > Analyse von signifikanten Veränderungen der Beteiligungswerte gegenüber dem Vorjahr

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss deckt die sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusicherung darauf abgeben. Bezüglich Lagebericht verweisen wir auf den Abschnitt „Bericht zum Lagebericht“.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses ist es unsere Verantwortung, die oben angeführten sonstigen Informationen zu lesen und dabei abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- > Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- > Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- > Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- > Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- > Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH ARTIKEL 10 DER EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 11. Mai 2018 als Abschlussprüfer für das am 31. Dezember 2018 endende Geschäftsjahr gewählt und am 14. Juni 2018 vom Aufsichtsrat mit der Durchführung der Abschlussprüfung beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem am 30. April 2011 endenden Geschäftsjahr Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Art 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Art 5 Abs 1 der EU-VO erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der Gesellschaft gewahrt haben.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Mag. Friedrich Wiesmüller.

Wien, am 1. April 2019

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Friedrich Wiesmüller
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer
Wirtschaftsprüfer

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