
IMMOFINANZ

Auf dem Weg zur IMMOFINANZ-Gruppe

IMMOFINANZ-Aktionäre beschließen
Fusion mit IMMOEAST

Gemeinsam unter die führenden
Immobilienunternehmen Europas

Verbesserte Bilanz- und Finanzierungsstruktur

3. Quartalsbericht

zum 31. Jänner 2010

KENNZAHLEN DER IMMOFINANZ AG

Unternehmenskennzahlen

	31. Jänner 2010	Veränderung in %	31. Jänner 2009
Umsatz in Mio. EUR	552,8	-0,47 %	555,4
Operatives Ergebnis (EBITDA) in Mio. EUR	281,7	32,66 %	212,4
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) in Mio. EUR	246,7	114,06 %	-1.754,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) in Mio. EUR	265,8	108,00 %	-3.320,7
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	252,9	43,64 %	176,1
Eigenkapital in Mio. EUR (einschließlich Fremddanteile)	4.864,1	2,26 %	4.756,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	40,9%	9,82 %	37,2%
Bilanzsumme in Mio. EUR	11.900,2	-6,88 %	12.779,9
Buchwert je Aktie in EUR	4,92	-0,63 %	4,95
Net Asset Value je Aktie in EUR	5,55	-4,90 %	5,84

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

	31. Jänner 2010	Veränderung in %	31. Jänner 2009
Anzahl der Immobilien - Immobilienvermögen	1.683	- 6,19 %	1.794
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	8.300,2	- 0,38 %	8.331,5
Anzahl der Immobilien - In Bau befindliches Immobilienvermögen	98	4,26 %	94
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	411,8	-29,10 %	580,8
Anzahl der Immobilien - Immobilienvorräte	44	- 27,87 %	61
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	267,5	8,82 %	245,8
Nutzfläche in m ²	9.454.911	- 8,07 %	10.284.622

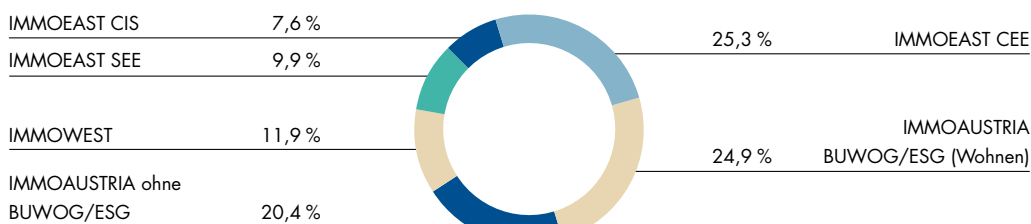
Aktienkennzahlen

	31. Jänner 2010	Veränderung in %	31. Jänner 2009
Ergebnis je Aktie in EUR	0,48	111,80 %	-4,06
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,39	168,54 %	0,89
Anzahl der Aktien	476.750.894	3,86 %	459.050.894
Ultimo Börsenkapitalisierung in Mio. EUR	1.139,4	178,90 %	408,5

Portfolio-Struktur

Verteilung des Immobilienvermögens (Buchwerte Bestandsobjekte) nach Segmenten

Stand: 31.01.2010



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre!

Das 3. Quartal des Wirtschaftsjahrs 2009/10 war das vielleicht wichtigste in der bisherigen Unternehmensgeschichte der IMMOFINANZ. Mit ihrer überwältigend hohen Zustimmung zur Fusion mit der Tochtergesellschaft IMMOEAST zur neuen „IMMOFINANZ Group“ haben die Aktionäre in der außerordentlichen Hauptversammlung am 20. Jänner die entscheidende Weichenstellung für eine erfolgreiche Zukunft vorgenommen. In den kommenden Wochen wird die Fusion auch formell abgeschlossen werden.

Aktionäre stimmen
Fusion von
IMMOFINANZ und
IMMOEAST zu

Auch wenn die beiden Unternehmen im operativen Geschäft bereits seit langem eng zusammenarbeiten und die Vorstände personell weitgehend identisch besetzt sind, kann die Bedeutung des Zusammenschlusses für die weiteren wirtschaftlichen Aussichten gar nicht hoch genug eingeschätzt werden: Komplizierte Strukturen, komplexe konzerninterne Verrechnungskreisläufe, strukturbedingt drohende Interessenkonflikte und nicht zuletzt Kosten verursachende Doppelgleisigkeiten haben bei einem modernen börsennotierten Unternehmen nichts verloren und von der Beseitigung dieser strukturellen Schwäche werden die Aktionäre beider Unternehmen in hohem Maß profitieren.

Parallel zu den umfangreichen Vorarbeiten für die Fusion wurde auch die Bereinigung einer weiteren Altlast weitgehend zum Abschluss gebracht: In den Verhandlungen über einen Generalvergleich mit der Constantia Privatbank sowie der Constantia Packaging B.V. über die Forderungen der IMMOFINANZ-Gruppe wurde im materiellen Sinn mittlerweile eine Einigung erzielt. Die noch offenen juristischen Detailfragen werden voraussichtlich bald gelöst werden können, sodass mit einem Abschluss des Vergleichs noch in diesem Wirtschaftsjahr zu rechnen ist.

Generalvergleich mit
Constantia Privatbank
und Constantia
Packaging B.V. vor
dem Abschluss

Aus heutiger Sicht erscheint es jedenfalls gesichert, dass ein großer Teil der Forderungen von IMMOFINANZ und IMMOEAST sofort bedient werden wird. Zusätzliche Erträge sind in späteren Jahren aus der Verwertung der uns durch den Vergleich zufallenden ehemaligen Constantia Privatbank, nunmehr Aviso Zeta Bank AG, zu erwarten. Die Übernahme dieser Bank gestaltet sich allerdings deutlich schwieriger als angenommen.

Die strukturellen Verbesserungen und die Lösung der aus der Vergangenheit herrührenden Probleme haben auch die notwendigen Finanzierungen deutlich erleichtert. Nach der Restrukturierung eines syndizierten Kredits über EUR 415 Mio. im November 2009 konnte im Februar auch die EUR 250 Mio. umfassende Refinanzierung für ein Teilportfolio der IMMOEAST in Polen abgeschlossen werden.

Große Fortschritte bei
der Refinanzierung

Im operativen Geschäft hat sich die IMMOFINANZ-Gruppe weiterhin einem schwierigen Marktumfeld zu stellen. Die Nachfrage nach Büro-, Einzelhandels- und Logistikflächen hat sich trotz einer leichten Entspannung der Wirtschaftssituation noch nicht erholt und auch die Mieten stehen in zahlreichen Teilmärkten weiter unter Druck. Doch gibt es in steigendem Maß auch positive Signale, und der Abwärtstrend bei den Immobilienwerten ist in den meisten für die IMMOFINANZ relevanten Märkten gestoppt.

Eröffnung des Mega-
Einkaufszentrums
Golden Babylon
Rostokino


Sehr erfreulich ist, dass im Berichtszeitraum das bisher größte Entwicklungsprojekt abgeschlossen werden konnte. Mit der Fertigstellung des Golden Babylon Rostokino besitzt die IMMOFINANZ über ihre Tochter IMMOEAST nun 50 % am größten europäischen Einkaufszentrum und dem neuen Aushängeschild des Moskauer Einzelhandels.

Ebenfalls von großer Bedeutung für die weiteren Ertragsaussichten ist die Internalisierung der Verwaltung der mehr als 250 Objekte der IMMOAUSTRIA. Die Verlängerung der Wertschöpfungskette im Rahmen des eigenen Portfolios eröffnet große Ertragspotenziale und stellt ein vielversprechendes neues Geschäftsfeld dar.

Die Finanzkennzahlen sind ebenfalls zufriedenstellend. Das operative Ergebnis (EUR 281,7 Mio.), und der Cashflow (EUR 252,9 Mio.) wurden deutlich gesteigert. Da die Belastungen aus der Neubewertung von Immobilien und aus Abschreibungen nur mehr einen Bruchteil des Vorjahreswerts betragen und auch das Finanzergebnis drastisch verbessert werden konnte, verbesserte sich das Ergebnis vor Ertragssteuern um nicht weniger als EUR 3,586 Mrd. auf EUR 265,8 Mio.

Zukunftsperspektiven
deutlich verbessert

Die Voraussetzungen für nachhaltige Ertragssteigerungen sind geschaffen und davon wird die IMMOFINANZ im Rahmen der zukünftigen IMMOFINANZ-Gruppe bereits im kommenden Jahr in hohem Maß profitieren.



Dr. Eduard Zehetner
Sprecher des Vorstands



Mag. Daniel Riedl MRICS
Mitglied des Vorstands



Mag. Michael Wurzinger MRICS
Mitglied des Vorstands

FUSION VON IMMOFINANZ UND IMMOEAST

In der außerordentlichen Hauptversammlung am 20. Jänner 2010 beschloss die IMMOFINANZ die Fusion mit ihrer Tochtergesellschaft IMMOEAST. Die IMMOEAST ihrerseits traf einen entsprechenden Fusionsbeschluss im Rahmen der eigenen außerordentlichen Hauptversammlung am 21. Jänner 2010. Die Aktionäre beider Gesellschaften haben der Fusion mit großer Mehrheit (IMMOFINANZ 99,99 %, IMMOEAST 96,2 %) zugestimmt, die erforderliche Dreiviertelmehrheit wurde deutlich übertroffen. Die aus der Fusion entstehende Gesellschaft wird künftig unter dem Namen „IMMOFINANZ Group“ firmieren.

Mehr als 99 %
Zustimmung seitens
der IMMOFINANZ-
Aktionäre zur Fusion

Die Verschmelzung mit der IMMOEAST AG als übertragender und der IMMOFINANZ AG als übernehmender Gesellschaft erfolgt rückwirkend zum 30. April 2009, dem Ende des Wirtschaftsjahres 2008/09.

Im Zuge der Verschmelzung erhalten IMMOEAST-Aktionäre für jeweils zwei IMMOEAST-Aktien drei IMMOFINANZ-Aktien. Diese werden von der IMMOFINANZ im Rahmen einer Kapitalerhöhung in der Höhe von 589 Mio. Euro ausgegeben. Die derzeit rund 45,36 % IMMOEAST-Minderheitsaktionäre (54,64 % hält die IMMOFINANZ selbst) werden nach Abwicklung der Fusion 567,4 Mio. der insgesamt rund 1.044 Mrd. IMMOFINANZ-Aktien und damit rund 54,34 % der IMMOFINANZ-Gesellschaftsanteile halten.

Das Austauschverhältnis zwischen IMMOEAST- und IMMOFINANZ-Aktien wurde von den Vorständen der beiden Gesellschaften auf Basis einer Unternehmensbewertung der beiden Gesellschaften festgelegt. Der Unternehmensbewertung liegen die Nettovermögenswerte (Net Asset Values) zum Bewertungsstichtag 31. Oktober 2009 zugrunde, und das vereinbarte Umtauschverhältnis wurde mit Bewertungen nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren bestätigt. Auch die zum Verschmelzungsprüfer bestellte PwC Wirtschaftsprüfung GmbH prüfte und bestätigte das Umtauschverhältnis. Auch die bei der Fusion beratenden Investmentbanken (Morgan Stanley für die IMMOFINANZ und Deutsche Bank für die IMMOEAST) haben bestätigende Gutachten („Fairness Opinions“) abgegeben.

Austauschverhältnis
auf Basis der Netto-
vermögenswerte
festgelegt

Mit der Fusion von IMMOFINANZ und IMMOEAST kommt es zu einer signifikanten Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der wirtschaftlichen Perspektiven der beiden Gesellschaften:

- Das Beherrschungsverhältnis der IMMOEAST durch die IMMOFINANZ fällt weg und dadurch werden potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Gesellschaften eliminiert.
- Es entsteht eine konsolidierte Aktionärsbasis, die der Gesellschaft deutlich bessere Möglichkeiten für die Finanzierung über die Kapitalmärkte eröffnet.
- Es kommt zu einer Auflösung konzerninterner Forderungen und Verbindlichkeiten und damit zu einer Vereinfachung der Bilanzstruktur.
- Kosteneinsparungen und Synergien werden realisiert.
- Höhere Transparenz und verbesserte Corporate Governance werden geschaffen.
- Die IMMOFINANZ-Aktie wird liquider.
- Der IMMOFINANZ Group eröffnen sich als geeintem und in seinen Märkten Mittel-, Ost- und Südosteuropa führendem Immobilienunternehmen verbesserte Möglichkeiten im operativen Geschäft.
- Die Bereinigung der Finanzstruktur verbessert die Möglichkeiten der Fremdfinanzierung.

Fusion bringt
zahlreiche Vorteile

Im Zeitpunkt der Wirksamkeit der Fusion werden die Geschäftsaktivitäten und die Beteiligungen der IMMOEAST AG in die neu gegründete IMBEA IMMOEAST Beteiligungsverwaltung AG (eine 100 %-Tochter der IMMOEAST AG) abgespalten. Wirtschaftlicher Sinn dieser „Downstream“-Abspaltung ist es, das von der IMMOEAST AG abgegebene Garantieverprechen für die IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2009–2011 zu erhalten.

Fusion wird voraussichtlich noch im Geschäftsjahr 2009/10 rechtswirksam

Die bevorstehende Fusion von IMMOFINANZ und IMMOEAST wird mit der Eintragung in das Firmenbuch rechtswirksam. Bevor diese erfolgen kann, muss von der polnischen Finanzmarktaufsicht ein Prospekt genehmigt werden, da der Aktientausch in Polen als öffentliches Anbot betrachtet wird. Das Verfahren läuft derzeit. Aus heutiger Sicht ist damit zu rechnen, dass es in absehbarer Zeit abgeschlossen wird und die Eintragung bis zum 30. April 2010 und damit im laufenden Wirtschaftsjahr 2009/10 erfolgen kann.

MARKTUMFELD

Situation stabilisiert sich, bleibt aber schwierig

Die für die IMMOFINANZ relevanten Immobilienmärkte befinden sich weiterhin in einer schwierigen Phase, jedoch hat sich die Situation in weiten Bereichen zumindest stabilisiert, in manchen Teilmärkten gibt es auch bereits wieder Anzeichen für eine leichte Besserung der Situation.

Die Immobilienmärkte spiegeln dabei die gesamtwirtschaftliche Situation wider: Nach teilweise massiven Rückgängen der Bruttoinlandsprodukte im Jahr 2009 wird für die meisten Länder heuer ein leichtes Wirtschaftswachstum vorhergesagt. Allerdings können damit die Verluste des Vorjahres erst zu einem kleinen Teil aufgeholt werden. Für die Immobilienmärkte bringt das eine Rückkehr zu einem einigermaßen ausgewogenen Verhältnis von Neuflächenproduktion und Flächennachfrage. Für einen nennenswerten und nachhaltigen Abbau der 2008 und 2009 deutlich gestiegenen Leerstandsraten reicht die leichte wirtschaftliche Erholung in aller Regel aber nicht aus.

Investmentmärkte erholen sich rascher als der Vermietungsmarkt

Bereits deutlich positiver als die Vermietungssituation präsentiert sich die Entwicklung der Immobilienwerte auf den Investmentmärkten. Der Anstieg der Markttrenditen, der (gemeinsam mit Rückgängen des Mietenniveaus) zu einem empfindlichen Rückgang der Immobilienwerte geführt hat, ist in den Kernmärkten der IMMOFINANZ praktisch zum Stillstand gekommen; in einigen Teilmärkten sind insbesondere im Bereich der Spitzenobjekte – ein Marktsegment, in dem die IMMOFINANZ traditionell überdurchschnittlich stark vertreten ist – bereits wieder Renditerückgänge und damit auch eine leichte Erholung der Immobilienwerte zu verzeichnen.

Die raschere Erholung der Investmentmärkte ist vor allem durch zwei Faktoren bedingt: Zum einen spiegeln die Investmentmärkte die (positiven) Erwartungen für die weitere Entwicklung des Vermietungsgeschäfts wider, zum anderen profitieren die Märkte von zusätzlichen Mitteln, die aus den Finanzmärkten abgezogen werden und in direkte Immobilieninvestments fließen. Das ist insbesondere auf die wachsende Sorge vor deutlich steigender Inflation zurückzuführen, und gegen diese bietet die Veranlagung in Immobilien traditionell besonders wirksamen Schutz.

Österreich

Das Mietenniveau auf dem Büromarkt hat sich im wichtigen mittleren Preissegment (EUR 13–15) weitgehend stabilisiert. Rückgänge gibt es noch bei den absoluten Topobjekten, in denen noch knapp mehr als EUR 20 erzielt werden. Die Produktion neuer Flächen wird 2010 auf den tiefsten

Stand seit einem Jahrzehnt sinken, mittelfristig wird die geringe Neubauleistung für eine weitere Entlastung des Marktes sorgen.

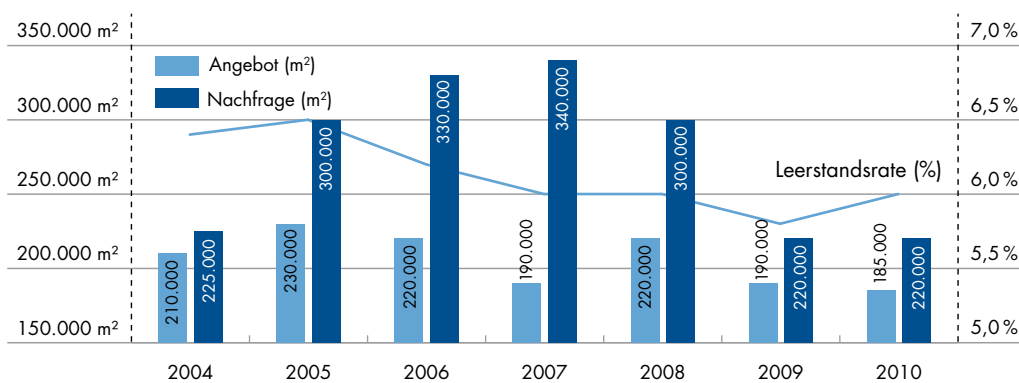
Positiv entwickelt sich der Bereich Wohnen. Auch hier ist die Neubauleistung deutlich gesunken, während die Nachfrage nach Mietwohnungen stabil bis leicht steigend ist. Rückläufige Mietenniveaus bei Wohnungen wurden daher auch in der Wirtschaftskrise nicht registriert.

Auf den Investmentmärkten ist für 2010 mit einer Trendwende zum Besseren zu rechnen. Die Spitzenrenditen haben ihren Höhepunkt überschritten und die Preise für Topobjekte (vollvermietete Bürogebäude in guten Lagen) ziehen leicht an. Eine Erholung des Gesamtmarkts wird aber noch von der schwachen Nachfrage nach Objekten mittlerer und schlechterer Qualität verhindert.

Durchschnittsmieten stabil, Schwäche im Topsegment

Preise für erstklassige Objekte ziehen wieder an

Büromarkt Wien



Quelle: EHL

Polen

Polen hat sich zum wirtschaftlichen Musterschüler Europas entwickelt, und auch die Lage des Immobilienmarktes ist deutlich besser als in anderen Ländern der Region. Die Leerstandsrate ist bereits wieder im Sinken, und in Spitzenlagen steigen die Büromieten. Die Liquidität auf dem Investmentmarkt hat sich, beginnend mit dem zweiten Halbjahr 2009, deutlich verbessert. Die Spitzenrenditen von rund 7,25 % werden sich 2010 voraussichtlich wenig verändern.

Tschechien

Der Prager Büromarkt hat den Tiefpunkt der Krise überwunden. Dank des deutlichen Rückgangs der Flächenproduktion um fast zwei Drittel gegenüber 2009 wird die Leerstandsrate 2010 voraussichtlich leicht sinken. Auch die Durchschnitts- und Spitzenmieten haben sich stabilisiert. Die Nachfrage nach Büroraum ist allerdings deutlich geringer als vor der Wirtschaftskrise. Die Spitzenrenditen für Büroobjekte erreichten zuletzt rund 7,5 %, die Tendenz ist mittlerweile leicht fallend; insbesondere deutsche Immobilienfonds investieren wieder verstärkt.

Büro-Leerstandsrate in Prag wird 2010 sinken

Ungarn

Das noch 2009 knapp am Staatsbankrott vorbeigeschrammte Ungarn hat zwar eine bemerkenswerte Verbesserung seiner Wirtschafts- und Finanzsituation geschafft, was sich aber noch nicht auf den Immobilienmarkt ausgewirkt hat. Die Leerstandsrate bleibt hoch – sie erreichen fast 20 % auf dem Budapester Büromarkt – und bei den 2008 und 2009 deutlich gesunkenen Mieten ist keine Erholung absehbar. Positiv ist zu vermelden, dass der lange Zeit völlig illiquide Investmentmarkt gegen Ende 2009 wieder angesprungen ist. Das signalisiert zunehmenden Optimismus der internationalen Investoren für den ungarischen Immobilienmarkt.

Verbesserte
Wirtschaftssituation
noch ohne
positive Folgen für
Immobilienmarkt

Rumänien

Rumänien ist weiterhin der schwierigste Kernmarkt der IMMOFINANZ-Gruppe. Das Überangebot an Büroflächen in der Hauptstadt Bukarest wird sich durch einen Schub an Fertigstellungen von Objekten im Jahr 2010 weiter vergrößern, dementsprechend bleiben die Mieten unter Druck und die bereits hohen Leerstandsdaten werden weiter steigen. Für Einzelhandelsimmobilien ist die Lage ebenso problematisch. Insbesondere in den regionalen Zentren kämpfen zahlreiche Einkaufszentren mit äußerst hohen Leerstandsdaten, und die negative Kaufkraftentwicklung lässt auch noch kein Ende des Abwärtstrends erwarten.

Hohe Renditen in
Bukarest

Die Renditen sind deutlich höher als in den zentraleuropäischen Ländern. Selbst für Spitzenobjekte im „Central Business District“ der Hauptstadt Bukarest liegen sie über 9,5 %.

Slowakei

Der slowakische Einzelhandelsmarkt ist nicht nur wie alle anderen Märkte durch die globale Wirtschaftskrise stark beeinträchtigt worden: Die Euro-Einführung hat auch die Preisrelationen zu den Nachbarstaaten deutlich verändert, und der Einkaufstourismus aus der Slowakei nach Österreich, Ungarn und Tschechien stellt eine zusätzliche Belastung dar. Besonders betroffen sind die großen Einkaufszentren der grenznah gelegenen Hauptstadt Bratislava. Die Fachmarktzentren in den regionalen Zentren des Landes erweisen sich dank ihrer geographischen Lage und vor allem wegen ihrer Mieterstruktur (Diskonter, preisgünstige Ketten) als robuster.

Deutlich mehr
und größere neue
Einkaufszentren

Russland

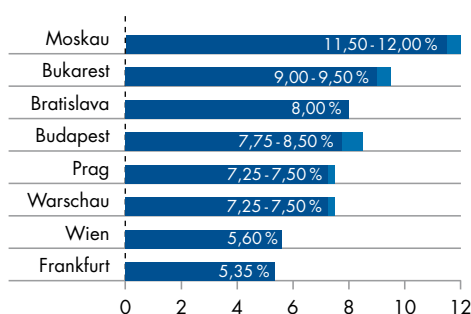
Der für die IMMOFINANZ-Gruppe besonders wichtige Moskauer Einzelhandelsmarkt ist durch stark gestiegene Produktion neuer Einkaufsflächen geprägt. Im Jahr 2010 wird das hohe Niveau des Vorjahres mit fast 500.000 m² voraussichtlich wieder erreicht werden. Das führt dazu, dass neue Zentren mit relativ hohen Leerstandsdaten konfrontiert sind, die Folge sind Verschiebungen, um nicht mit zu geringem Vermietungsstand eröffnen zu müssen. Mit einer deutlichen Reduktion der Fertigstellungen ist ab 2012 zu rechnen, da im Jahr 2009 und in den ersten Monaten 2010 keine neuen Projekte gestartet wurden. Die Moskauer Einzelhandelsmieten, die seit Jahren zu den höchsten in Europa zählen, gehen derzeit leicht zurück und diese Tendenz könnte noch etwas anhalten.

Deutschland

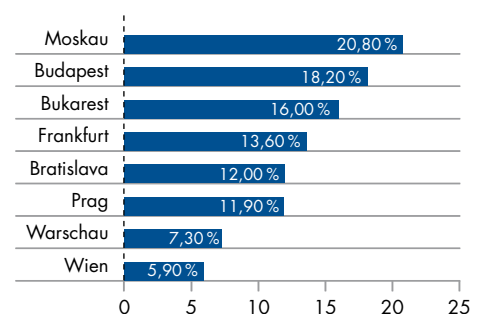
Trotz der Stabilisierung der deutschen Wirtschaft sind auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt erst wenige Anzeichen der Verbesserung zu erkennen. In dem international am meisten beachteten Teilmarkt Frankfurt stieg die Leerstandsrate 2009 um 0,9 Prozentpunkte auf 13,6 %, die Spitzenmieten gingen im Jahresvergleich um rund 10 % zurück. Besonders enttäuschend war, dass der Flächenumsatz, der sich im Lauf des Jahres positiv zu entwickeln schien, im 4. Quartal wieder deutlich unter dem des 3. Quartals lag. Positiv ist hingegen, dass der Renditeanstieg gestoppt wurde und die Spitzenrendite 2009 sogar bereits wieder leicht von 5,4 % auf 5,35 % zurückging.

Werte von - bis

Büro-Spitzenrenditen



Büro-Leerstandsdaten



Quelle: Jones Lang LaSalle,
EHL (Wien, Bratislava)

GESCHÄFTSVERLAUF

Bewertungsergebnis

Das Ergebnis aus der Neubewertung von Liegenschaften, das im ersten Halbjahr noch deutlich positiv ausgefallen war, drehte im 3. Quartal des Wirtschaftsjahrs ins Negative. Das Minus von EUR 33,35 Mio. für das 3. Quartal führte zu einem negativen Neubewertungsergebnis von insgesamt EUR 9,49 Mio. in den ersten drei Quartalen. Obwohl die Marktrenditen im 3. Quartal überwiegend leicht gesunken sind, führte die Aufwertung der für die Tochter IMMOEAST relevanten zentral- und osteuropäischen Währungen zu einem negativen Neubewertungsergebnis.

Wechselkursveränderungen führen zu negativem Bewertungsergebnis

Durchschnittliche Nettorendite der Bestandsobjekte

Länder	Büro	Einzelhandel	Logistik	Wohnen
IMMOEAST CEE	6,75 %	7,48 %	7,42 %	-
IMMOEAST SEE	9,45 %	7,29 %	-	-
IMMOEAST CIS	-	12,45 %	13,94 %	-
IMMOAUSTRIA	4,80 %	8,40 %	-	4,20 %
IMMOWEST	7,10 %	5,50 %	7,50 %	6,30 %

Mietenentwicklung

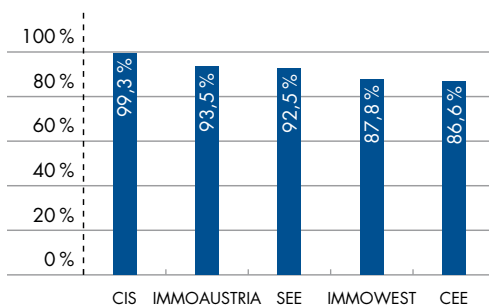
Die Entwicklung des Mietenniveaus war auch im 3. Quartal des Wirtschaftsjahrs 2009/10 in zahlreichen Märkten durch die allgemein schwierige Wirtschaftslage negativ beeinflusst. Dies wirkt sich insbesondere auf die aus fertiggestellten Entwicklungsprojekten erzielbaren Mieterlöse aus. Hier können teilweise die ursprünglich kalkulierten Mieten nicht in vollem Umfang erreicht werden. Im Bereich der Bestandsimmobilien ist die Ertragsstabilität deutlich höher, aber auch hier müssen fallweise bei der Verlängerung von Mietverhältnissen gewisse Abschläge akzeptiert werden.

Entwicklungsprojekte: Kalkulierte Mieten werden teilweise nicht erreicht

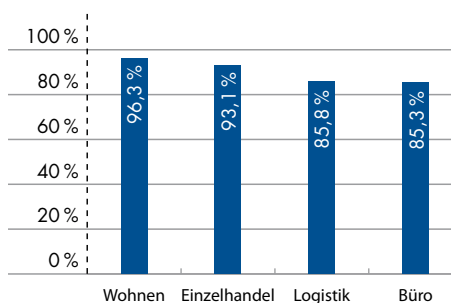
Im Hinblick auf die geographischen und sektoralen Teilmärkte gibt es bedeutende Unterschiede bei der Mieten- und Leerstandsentwicklung. Deutlich überdurchschnittlich entwickelt sich beispielsweise der vor allem in der Tochtergesellschaft IMMOAUSTRIA stark vertretene Wohnungsbereich; unter den zentral-europäischen Märkten präsentiert sich Polen mit einem Leerstand von nur 2,5 % besonders positiv.

Durch aktives Asset-Management konnte der Vermietungsgrad nahezu stabil gehalten werden und liegt mit durchschnittlich 88,9 % (Vorquartal 89,4 %) weiterhin deutlich über dem Marktdurchschnitt. Insgesamt erreichten die Mieteinnahmen in den ersten drei Quartalen EUR 400,81 Mio. und waren damit im Jahresvergleich praktisch unverändert (2008/09: EUR 403,26).

Vermietungsgrad nach Segmenten



Vermietungsgrad nach Sektoren



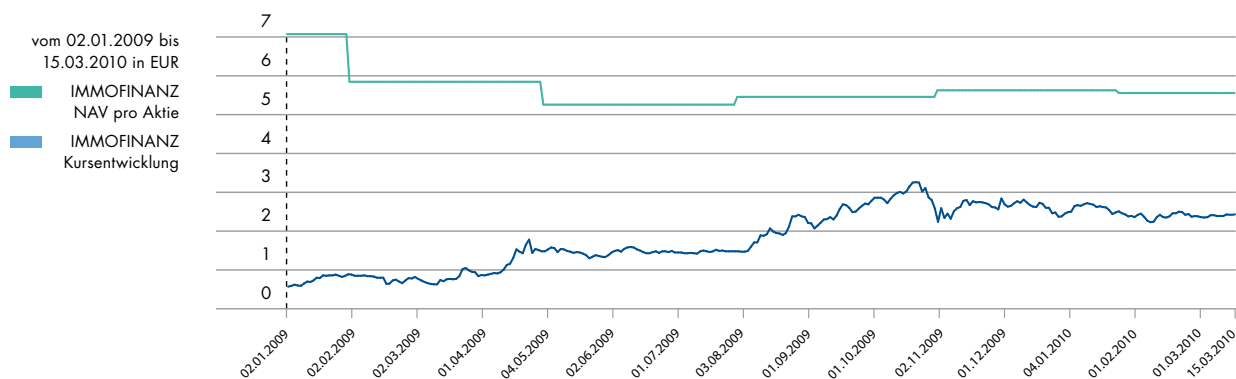
Investor Relations

Zahlreiche Gespräche mit internationalen institutionellen Investoren

Im 3. Quartal 2009/10 wurden zahlreiche Gespräche mit Investoren geführt, teilweise im Rahmen von Road-Shows und teilweise im Rahmen von Direktkontakten mit internationalen institutionellen Anlegern. Die aktuellen Maßnahmen zur Stärkung der Ertragskraft im operativen Geschäft und die bevorstehende Fusion mit der IMMOEAST waren dabei die Hauptthemen der Gespräche.

Der IMMOFINANZ-Kurs entwickelte sich in den ersten drei Quartalen des Wirtschaftsjahrs 2009/10 sehr positiv. Mit EUR 2,39 lag der Schlusskurs am Ende des dritten Quartals um rund 61 % höher als am Ende des vergangenen Wirtschaftsjahrs mit EUR 1,48. Im 3. Quartal kam es allerdings zu einem Rückgang von rund 10 % gegenüber dem Schlusskurs des 2. Quartals von EUR 2,34.

Kursentwicklung IMMOFINANZ im Vergleich mit NAV



Informationen zur IMMOFINANZ-Aktie

Ansprechperson Investor Relations	Mag. Margit Hermentin
Aktionärstelefon	+ 43 (0)5 7111
E-Mail	investor@immofinanz.com
Internet	www.immofinanz.com
Börsennotiz	Wiener Börse: Amtlicher Handel, Marktsegment Prime Market, WP-Kürzel IIA
ISIN	AT0000809058
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV
In folgenden Indizes enthalten	WBI, ATX Prime, Immobilien-ATX, GPR 250

ASSET UND PORTFOLIO MANAGEMENT

IMMOFINANZ-Portfolio im Überblick

	Umsatz in Mio. EUR	Buchwert in Mio. EUR	Buchwertanteil am Gesamtportfolio in %
IMMOEAST CEE	157,8	2.194,1	24,4 %
IMMOEAST SEE	60,3	1.098,2	12,3 %
IMMOEAST CIS	38,2	702,5	7,8 %
IMMOAUSTRIA	224,6	3.931,5	43,8 %
IMMOWEST	71,8	1.053,2	11,7 %
IMMOFINANZ GESAMT	552,8	8.979,5	100,0 %

Bestandsobjekte, Entwicklungsprojekte, Immobilienvorräte

Im Geschäftsjahr 2009/10 liegt der Schwerpunkt der operativen Tätigkeit bei der Fertigstellung der nach der Kürzung der Entwicklungspipeline verbliebenen Entwicklungsprojekte sowie bei Maßnahmen des Asset- und Property-Managements zur Ertragssteigerung und damit Wertoptimierung des Portfolios. Im 3. Quartal wurden darüber hinaus einige Objekte verkauft.

Slowakei

Im **Log Center Nove Mesto** konnten zwei große Vermietungen fixiert werden. Im Dezember 2009 mietete die Kolormax 4.832 m² Lagerflächen und 218 m² Büro für sieben Jahre, knapp nach dem Berichtszeitraum wurden 4.000 m² Lagerflächen und 404 m² Büro an das slowakische Unternehmen Solleers für fünf Jahre vermietet.

Bosnien

Das **Grundstück Srpska+** in Banja Luka wurde knapp nach dem Berichtszeitraum an einen österreichischen Investor verkauft. Auf der Liegenschaft war die Entwicklung einer Büroimmobilie geplant, der Verkauf erfolgte im Zuge der Konzentration der IMMOEAST-Aktivitäten auf die Kernmärkte, zu denen Bosnien nicht zählt.

Beim Verkauf der Wohnungen im Entwicklungsprojekt **Reprovac** konnten bedeutende Fortschritte erzielt werden. Bereits deutlich vor Fertigstellung im Frühjahr 2010 waren 60 % der Gesamtfläche (inkl. eines kleineren Anteils Büro- und Einzelhandelsfläche) verkauft. Die Gesamtnutzfläche beträgt 7.142 m².



Reprovac Banja Luka

Ungarn

Im Dezember 2009 wurden die ausstehenden 90 % der Anteile am Fachmarktzentrum **Stop.Shop. Keszthely** übernommen. Das 7.210 m² große Zentrum, an dem die IMMOEAST bis dahin zu 10 % beteiligt war, ist zu 86 % vermietet.



Stop.Shop. -
Fachmarktzentren

Serbien

Der Verkauf von Eigentumswohnungen im **Wohnbauprojekt Francuska** in Belgrad machte im Berichtszeitraum deutliche Fortschritte. Zum Ende des 3. Quartals waren 32 % der 8.757 m² großen Gesamtfläche (inkl. eines kleineren Anteils Büro- und Einzelhandelsflächen) verkauft, für weitere Wohnungen gibt es Reservierungen. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt über EUR 2.000 pro m². Die Fertigstellung des Projekts erfolgt im 2. Quartal 2010.

Rumänien

Im **Log Center Ploiesti** wurden nach dem Berichtszeitraum dem bestehenden Mieter in Summe ca. 1.100 m² an Kühl- und Büroflächen übergeben, die Halle ist damit praktisch vollvermietet. Die Mietverträge wurden auf 10 Jahre abgeschlossen.

Österreich

Beim **BUWOG-Großprojekt Heller Fabrik** sind die Bauarbeiten im 3. Quartal 2009/10 voll ange-
laufen. Das Gesamtprojekt besteht aus dem Wohnpark mit 239 Wohnungen, einem im Rahmen
einer Public-Private-Partnership mit der Stadt Wien errichteten Pflegeheim mit 265 Plätzen sowie
aus Nahversorgern und Büroflächen. Das Investitionsvolumen für dieses bisher größte Projekt der
BUWOG-Unternehmensgeschichte beträgt EUR 122 Mio.

**Bei den BUWOG-Projekten Waidhausenstraße (1140 Wien), Linzerstraße (1140 Wien) und Mosel-
gasse (1100 Wien)** wurde im 3. Quartal die Dachgleiche erreicht. Die Fertigstellung der drei
Bauvorhaben wird im Zeitraum von Mitte bis Ende 2010 erfolgen, insgesamt entstehen hier
190 Wohnungen.

Die **BUWOG/ESG-Gruppe** verkaufte im 3. Quartal 75 Wohnungen mit 5.846 m² Nutzfläche, ins-
gesamt waren es in den ersten drei Quartalen bereits 206 Wohnungen mit 16.447 m² Nutzfläche.
Daraus konnte ein bedeutender Zusatzertrag für BUWOG und ESG erzielt werden.



Jacquingasse 16–18,
Wien 1030

Im Jänner 2010 wurde das **Büroobjekt Jacquingasse 16–18** (7.300 m² Büro und Lager, 190 Tief-
garagenplätze) im 3. Wiener Gemeindebezirk an einen österreichischen Investor verkauft.

Im Jänner 2010 wurde die **Gewerbeimmobilie Richard-Strauß-Straße 33** im 23. Wiener Gemein-
debezirk ebenfalls an einen österreichischen Investor verkauft.

Deutschland

Bei der Logistiktochter **Deutsche Lagerhaus** konnten im 3. Quartal mehrere große Neuvermietun-
gen abgeschlossen werden. Im **Logistikzentrum Vahingen** wurden 25.652 m² an das Logistikunter-
nehmen Dachser vermietet und das Objekt mit 46.000 m² ist damit zu 100 % vermietet. Im **Logis-
tikzentrum Düsseldorf** wurden 6.368 m² an cosmetics factory vermietet. Im gleichen Zeitraum lief
nur ein Mietvertrag über 19.708 m² im **Logistikzentrum Bülach I** aus, netto konnte die vermietete
Fläche bei der Deutschen Lagerhaus daher um 14.840 m² gesteigert werden.

Im gleichen Zeitraum wurden von der **Deutschen Lagerhaus** auch bestehende Mietverträge für
insgesamt 133.276 m² in den Zentren **Groß-Gerau, Freystadt, Nürnberg I, Niederaula und Eger-
kingen (Schweiz)** verlängert. Die bedeutendste Vertragsverlängerung erfolgte in Egerkingen
(41.435 m² an den Schweizer Handelskonzern Valora).

Der Bebauungsplan für das gemeinsam mit der deutschen Frankonia betriebene **Entwicklungspro-
jekt Andreasquartier in Düsseldorf** wurde von der Stadt Düsseldorf im Dezember 2009 ohne Ein-
schränkung verabschiedet. Die Mieter (Gerichte der Stadt Düsseldorf und des Landes Nordrhein-
Westfalen) werden die Objekte noch bis Ende April 2010 nutzen, danach werden die geplanten
umfangreichen Baumaßnahmen eingeleitet werden.

Niederlande

Im Jänner 2010 wurden die Anteile der IMMOWEST an der in den Niederlanden tätigen **Selfsto-
rage-Kette City Box** um weitere 4,995 % aufgestockt und die IMMOWEST hält nun bereits 95,005 %
der Anteile. City Box besitzt 21 Selfstorage-Zentren mit insgesamt 74.961 m² Nutzfläche.



Logistikzentrum Vahingen,
Deutschland

IMMOFINANZ eröffnet Europas größtes Einkaufszentrum

Im 3. Quartal 2009/10 konnte die IMMOFINANZ-Tochter IMMOEAST AG ihr mit Abstand größtes Entwicklungsprojekt produktiv werden lassen: Im dicht bevölkerten Moskauer Bezirk Sviblovo wurde das Einkaufszentrum Golden Babylon Rostokino eröffnet. Mit 170.000 m² Geschäftsfläche und 240.000 m² Gesamtnutzfläche ist es nicht nur das neue Flaggschiff des Moskauer Einzelhandels, sondern das größte Einkaufszentrum Europas. Insgesamt finden auf zwei Etagen 440 Geschäfte Platz, dazu kommen 6.500 Kundenparkplätze. Das Golden Babylon Rostokino wurde in Zusammenarbeit mit dem Entwickler Patero als lokalem Partner errichtet; bis zum Erreichen eines vereinbarten Vermietungsgrads und bis zum Abschluss aller Bauarbeiten hält Patero jedenfalls 50 % der Anteile.

Golden Babylon
Rostokino: mit
240.000 m²
Nutzfläche Europas
neue Nummer 1

Bereits zum Start waren 75 % der Flächen vermietet bzw. Vorvermietungsverträge abgeschlossen. Für weitere 15 % der Mietfläche werden bereits weit fortgeschrittene Verhandlungen geführt. Zu den Ankermietern zählen renommierte internationale Handelsketten, unter anderem Media Markt, H&M, Inditex (Zara, Zara Home), Maratex (ESPRIT, Orsay), JamilCo (Levi's) sowie Calvin Klein, Frey Wille, Lacoste, Top Shop, die Baumarktkette Castorama, die finnische Warenhauskette Stockmann und der russische Lebensmittel-Hypermarket O'key. Daneben runden ein Kino mit 14 Sälen und zahlreiche Gastronomiebetriebe das Angebot ab.

Das Golden Babylon Rostokino hat vor allem wegen seines starken Einzugsgebiets und der verkehrsgünstigen Lage ausgezeichnete Zukunftsperspektiven. Das Einkaufszentrum befindet sich in zentraler Lage im Bereich der bevölkerungsstarken Bezirke Sviblovo, Rostokino und Yaroslavsky. Die Kreuzung des „Prospekts Mira“ mit dem geplanten „4. Ring“, an der sich das Golden Babylon Rostokino befindet, ist einer der wichtigsten Knotenpunkte des Moskauer Verkehrssystems.

Ausgezeichnete
Verkehrsanbindung

Die durch das Golden Babylon Rostokino lukrierten Mieteinnahmen werden wesentlich zum Cash-flow der IMMOEAST beitragen. Mit projektierten jährlichen Mieteinnahmen von EUR 100 Mio. bei Vollvermietung liegen diese höher als beispielsweise die Gesamtmieteinnahmen aus den rumänischen, ungarischen oder tschechischen IMMOEAST-Objekten im Geschäftsjahr 2009/10.

Die IMMOEAST besitzt in Moskau damit bereits vier Einkaufszentren und ist der führende Investor auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien in der russischen Hauptstadt. Das Golden Babylon 1 (Otradnoe – 25.262 m²), das Golden Babylon 2 (Yasenevo – 8.808 m²) und das 5th Avenue (21.598 m²) sind im Durchschnitt zu 98 % vermietet und bringen jährliche Mieteinnahmen von rund EUR 31,8 Mio.



Golden Babylon Rostokino: 75 % der 170.000 m² Geschäftsfläche vermietet bzw. vorvermietet

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Werte in TEUR	1. November 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. November 2008 - 31. Jänner 2009	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010 ohne Währungseffekte ¹⁾
Umsatzerlöse	190.930,9	552.812,7	191.719,3	555.406,5	552.812,7
Sonstige betriebliche Erträge ²⁾	-6.395,3	51.693,3	2.747,7	62.142,6	51.693,3
Immobilienaufwendungen	-66.202,6	-189.432,3	-66.401,1	-200.321,0	-189.432,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.021,3	-103.082,0	-53.138,4	-170.077,8	-103.082,0
Personalaufwendungen	-6.540,0	-18.784,6	-5.807,5	-16.447,2	-18.784,6
Materialaufwand	-4.000,1	-11.468,1	-13.679,0	-18.330,8	-11.468,1
Operatives Ergebnis (EBITDA)	70.771,6	281.739,0	55.441,0	212.372,3	281.739,0
Neubewertung von Liegenschaften ²⁾	-33.352,1	-9.493,4	176.214,7	-936.457,6	133.143,6
Abschreibungen	-15.343,4	-25.546,9	-101.422,2	-678.379,8	-23.480,8
Dotierung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	-35.329,2	-351.951,3	0,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	22.076,1	246.698,7	94.904,3	-1.754.416,4	391.401,8
Finanzierungsaufwand/-ertrag	-28.560,7	-85.605,7	-49.140,6	-141.835,0	-85.605,7
Sonstiges Finanzergebnis	62.588,7	75.527,0	-613.588,8	-1.086.038,6	-17.192,3
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	2.307,8	29.180,6	-105.277,5	-338.413,4	29.180,6
Finanzergebnis	36.335,8	19.101,9	-768.006,9	-1.566.287,0	-73.617,4
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)	58.411,9	265.800,6	-673.102,6	-3.320.703,4	317.784,4
Steuern vom Einkommen	-813,1	-44.712,0	91.343,3	564.319,3	
Konzernergebnis	57.598,8	221.088,6	-581.759,3	-2.756.384,1	
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	21.111,4	105.642,7	-312.168,7	-1.863.268,5	
Anteil der Minderheiten	36.487,4	115.445,9	-269.590,6	-893.115,6	
Unverwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,30	0,48	-0,72	-4,06	
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR	0,25	0,39	-0,54	-3,10	

¹⁾ Die Bereinigung um die Währungseffekte wird nur für das Neubewertungsergebnis und das Sonstige Finanzergebnis vorgenommen.

Für die übrigen Ergebnisbestandteile ist die Bereinigung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich und wird daher unterlassen.

²⁾ Bei Immobilienverkäufen wurde bisher im Regelfall der Buchwert zum vorangegangenen Geschäftsjahr als Wareneinsatz bzw. Buchwertabgang herangezogen. Nunmehr verwenden wir den Buchwert des Vorquartals, welcher üblicherweise mit dem Verkaufspreis ident sein wird, da sich Verkaufsprozesse über einen längeren Zeitraum hinziehen. Daraus ergibt sich im laufenden Quartal eine Verringerung der sonstigen betrieblichen Erträge und gleichermaßen eine Steigerung des Neubewertungsergebnisses. Wegen Geringfügigkeit wurde auf die Anpassung des Vorjahresquartals verzichtet.

Gesamtergebnisrechnung

Werte in TEUR	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009
Konzernergebnis	221.088,6	-2.756.384,1
Sonstige (im Eigenkapital erfasste) Ergebnisse		
Fair Value Rücklage	1.894,8	-69.935,6
Erfolgsneutrale Steuerabgrenzungen	-552,0	18.027,4
Realisierung unrealisierter Verluste	718,2	367,5
Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen	-170,0	-91,9
Währungsänderungen	36.728,3	-274.497,8
Summe sonstiger (im Eigenkapital erfasster) Ergebnisse	38.619,3	-326.130,4
Gesamtkonzernergebnis	259.707,9	-3.082.514,5
Anteil der Gesellschafter der Muttergesellschaft	128.042,2	-2.049.014,8
Anteil der Minderheiten	131.665,7	-1.033.499,7

Die Gesamtergebnisrechnung ist Ausfluss des geänderten IAS 1. Wir verweisen dazu auf Kapitel 1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Konzern-Bilanz zum 31. Jänner 2010

Werte in TEUR	31. Jänner 2010	30. April 2009
Immobilienvermögen	8.299.685,4	7.890.236,0
In Bau befindliches Immobilienvermögen	411.759,3	572.674,5
Sonstige Sachanlagen	23.200,6	22.382,9
Immaterielle Vermögenswerte	195.140,6	185.018,3
Anteile an assoziierten Unternehmen	164.296,3	144.818,3
Andere Finanzinstrumente	355.906,5	402.605,1
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	702.017,5	629.106,3
Steuerabgrenzungen	240.514,3	184.869,2
Langfristiges Vermögen	10.392.520,5	10.031.710,5
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	674.903,4	680.616,6
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	550,0	5.173,5
Immobilienvorräte	267.488,7	236.466,8
Kurzfristige Finanzinstrumente	1.067,9	1.775,8
Liquide Mittel	563.648,7	712.987,1
Kurzfristiges Vermögen	1.507.658,7	1.637.019,9
AKTIVA	11.900.179,2	11.668.730,4
Grundkapital	494.987,0	476.579,0
Kapitalrücklagen	2.448.999,1	2.432.007,1
Neubewertungsrücklage	113.083,6	113.619,7
Gewinnrücklagen und Konzernergebnis	-628.294,2	-736.431,4
Ausgleichsposten aus der Währungsumrechnung	-83.984,4	-104.418,0
	2.344.791,1	2.181.356,4
Minderheitenanteile	2.519.267,2	2.383.911,2
Eigenkapital	4.864.058,3	4.565.267,6
Finanzverbindlichkeiten	4.764.568,4	4.548.211,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.215,1	4.282,3
Rückstellungen	149.761,2	171.026,8
Sonstige Verbindlichkeiten	221.367,0	241.136,0
Steuerabgrenzungen	902.852,4	794.197,0
Langfristige Verbindlichkeiten	6.041.764,1	5.758.853,3
Finanzverbindlichkeiten	643.566,4	1.008.490,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	66.308,9	72.528,4
Rückstellungen	91.842,9	92.570,3
Sonstige Verbindlichkeiten	192.638,6	171.020,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	994.356,8	1.344.609,4
PASSIVA	11.900.179,2	11.668.730,4

Konzern-Eigenkapitalentwicklung

Geschäftsjahr 2009/10

Werte in TEUR	Grundkapital	Kapital-rücklagen	Neubewer-tungsrücklage	Gewinn-rücklagen	Unterschieds-betrag Währungs-umrechnung	Minderheiten-anteile	SUMME
Stand zum 30. April 2009	476.579,0	2.432.007,1	113.619,7	-736.431,4	-104.418,0	2.383.911,2	4.565.267,6
Fair Value Rücklage				3.362,9		-1.468,1	1.894,8
Erfolgsneutrale Steuerabgrenzungen				-936,4		384,4	-552,0
Realisierung unrealisierter Verluste				409,7		308,5	718,2
Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen				-92,9		-77,1	-170,0
Währungsänderungen				-708,1	20.364,3	17.072,1	36.728,3
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile				2.035,2	20.364,3	16.219,8	38.619,3
Konzernergebnis zum 31. Jänner 2010				105.642,7		115.445,9	221.088,6
Gesamtergebnis				107.677,9	20.364,3	131.665,7	259.707,9
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen	18.408,0	16.992,0					35.400,0
Kapitalerhöhung						18,1	18,1
Ausschüttung						-721,9	-721,9
Strukturveränderungen			-367,7	534,1		4.398,8	4.565,2
Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis			-168,4		65,7	-85,3	-188,0
Abgang Konsolidierungskreis					3,6	5,8	9,4
Common Control Transactions				-74,8		74,8	
STAND ZUM 31. JÄNNER 2010	494.987,0	2.448.999,1	113.083,6	-628.294,2	-83.984,4	2.519.267,2	4.864.058,3

Geschäftsjahr 2008/09

Werte in TEUR	Grundkapital	Kapital-rücklagen	Neubewer-tungsrücklage	Gewinn-rücklagen	Unterschieds-betrag Währungs-umrechnung	Minderheiten-anteile	SUMME
Stand zum 30. April 2008	476.527,7	2.415.451,5	109.364,0	1.346.405,9	480,6	3.528.981,4	7.877.211,1
Fair Value Rücklage				-60.602,8		-9.332,8	-69.935,6
Erfolgsneutrale Steuerabgrenzungen				15.694,2		2.333,2	18.027,4
Realisierung unrealisierter Verluste				367,5			367,5
Realisierung erfolgsneutraler Steuerabgrenzungen				-91,9			-91,9
Währungsänderungen				149,8	-141.263,1	-133.384,5	-274.497,8
Erfolgsneutral erfasste Ergebnisanteile				-44.483,2	-141.263,1	-140.384,1	-326.130,4
Konzernergebnis zum 31. Jänner 2009				-1.863.268,5		-893.115,6	-2.756.384,1
Gesamtergebnis				-1.907.751,7	-141.263,1	-1.033.499,7	-3.082.514,5
Eigenkapital aus der Wandlung von Wandelanleihen	51,3	267,6					318,9
Strukturveränderungen				-23.964,6	-1.420,6	-9.016,8	-34.402,0
Änderung der Einbezugsmethode/ Zugang Konsolidierungskreis			16,1		-2.321,9	-1.911,4	-4.217,2
Abgang Konsolidierungskreis					115,7	37,0	152,7
STAND ZUM 31. JÄNNER 2009	476.579,0	2.415.719,1	109.380,1	-585.310,4	-144.409,3	2.484.590,5	4.756.549,0

Segmentberichterstattung

Segmentierung nach Regionen

Werte in TEUR	IMMOAUSTRIA		IMMOEAST	
	Q3 2009/10	Q3 2008/09	Q3 2009/10	Q3 2008/09
Büro	33.419,7	38.310,3	87.376,0	86.344,5
Logistik/Gewerbe	26.232,2	27.272,4	12.087,6	11.132,8
Einzelhandel	5.539,0	6.035,2	79.852,2	73.108,3
Freizeit/Hotel	5.586,7	4.013,8	380,0	372,9
Wohnung	80.146,0	77.456,6	34,7	33,1
Garage	4.061,7	13.320,0	4.750,1	4.866,2
Mieterlöse	154.985,3	166.408,3	184.480,6	175.857,8
Verkauf von Immobilienvorräten	10.441,1	5.923,0	5.372,9	13.884,3
Weiterverrechnete Betriebskosten	51.260,7	52.024,1	61.745,4	58.128,0
Sonstige	7.963,5	7.366,9	4.703,0	4.847,5
Umsatzerlöse	224.650,6	231.722,3	256.301,9	252.717,6
Sonstige betriebliche Erträge	12.565,4	44.809,0	24.374,7	24.578,1
Immobilienaufwendungen	-95.949,3	-107.261,3	-73.190,5	-75.800,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.870,6	-46.044,0	-41.164,6	-98.991,2
Personalaufwendungen	-10.034,7	-11.450,6	-4.057,1	-1.632,2
Materialaufwand	-7.780,3	-5.821,3	-4.073,3	-12.208,2
Operatives Ergebnis (EBITDA)	88.581,1	105.954,1	158.191,1	88.663,6
Neubewertung von Liegenschaften	24.522,9	-257.789,3	-30.703,7	-507.715,4
davon Aufwertung Immobilienvermögen	35.865,4	6.358,6	143.563,7	120.901,2
davon Aufwertung Anlagen in Bau	330,9	0,0	24.021,7	0,0
davon Abwertung Immobilienvermögen	-10.139,8	-264.147,9	-193.662,9	-628.616,6
davon Abwertung Anlagen in Bau	-1.533,6	0,0	-4.626,2	0,0
Abschreibungen	-4.880,3	-7.997,3	-19.915,3	-634.243,3
Dotierung Drohverlustrückstellung	0,0	0,0	0,0	-351.951,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	108.223,7	-159.832,5	107.572,1	-1.405.246,4
SEGMENTVERMÖGEN	5.300.302,7	6.512.389,9	5.746.152,2	8.408.934,3
SEGMENTVERBINDLICHKEITEN	2.861.969,4	4.950.153,1	2.506.180,3	2.803.583,0

IMMOWEST		Sonstige und Konzerneliminierungen		IMMOFINANZ-Gruppe	
Q3 2009/10	Q3 2008/09	Q3 2009/10	Q3 2008/09	Q3 2009/10	Q3 2008/09
7.674,7	8.702,3	0,0	0,0	128.470,4	133.357,1
36.512,7	36.173,5	0,0	0,0	74.832,5	74.578,7
1.997,5	920,0	0,0	0,0	87.388,7	80.063,5
3.808,2	5.019,0	0,0	0,0	9.774,9	9.405,7
10.643,2	9.441,8	0,0	0,0	90.823,9	86.931,5
710,6	741,5	0,0	0,0	9.522,4	18.927,7
61.346,9	60.998,1	0,0	0,0	400.812,8	403.264,2
205,6	397,0	0,0	0,0	16.019,6	20.204,3
9.671,9	9.390,3	0,0	0,0	122.678,0	119.542,4
635,8	181,2	0,0	0,0	13.302,3	12.395,6
71.860,2	70.966,6	0,0	0,0	552.812,7	555.406,5
24.230,4	307,9	-9.477,2	-7.552,4	51.693,3	62.142,6
-20.292,5	-17.259,2	0,0	0,0	-189.432,3	-200.321,0
-19.559,3	-19.439,4	-7.487,5	-5.603,2	-103.082,0	-170.077,8
-2.230,9	-2.370,9	-2.461,9	-993,5	-18.784,6	-16.447,2
386,7	-261,3	-1,2	-40,0	-11.468,1	-18.330,8
54.394,6	31.943,7	-19.427,8	-14.189,1	281.739,0	212.372,3
-3.312,6	-170.952,9	0,0	0,0	-9.493,4	-936.457,6
34.244,1	8.507,4	0,0	0,0	213.673,1	135.767,2
636,1	0,0	0,0	0,0	24.988,6	0,0
-36.263,9	-179.460,3	0,0	0,0	-240.066,6	-1.072.224,8
-1.928,9	0,0	0,0	0,0	-8.088,7	0,0
-764,7	-36.072,6	13,4	-66,6	-25.546,9	-678.379,8
0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-351.951,3
50.317,3	-175.081,8	-19.414,4	-14.255,7	246.698,7	-1.754.416,4
1.486.453,8	1.687.075,9	-632.729,5	-3.828.487,1	11.900.179,2	12.779.913,0
1.327.546,1	1.455.422,5	340.425,1	-1.185.794,6	7.036.120,9	8.023.364,0

Konzern-Cashflow-Statement

Werte in TEUR	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009
Konzernergebnis vor Steuern	265.800,6	-3.320.703,4
Neubewertung/Abschreibungen/Auflösung negativer Firmenwerte	85.173,9	1.632.509,3
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	-29.180,6	338.413,4
Gewinne/Verluste aus Veräußerung von langfristigen Vermögen	-7.596,9	59.872,7
Gewinne aus der Anteilsveränderung	-11.524,7	-10.055,3
Temporäre Marktwertschwankungen von Finanzinstrumenten	-115.036,3	1.009.494,7
Gezahlte Ertragsteuern	-7.941,3	-27.331,2
Zinsensaldo	83.584,8	142.268,8
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-10.390,3	351.588,7
CASHFLOW AUS DEM ERGEBNIS	252.889,2	176.057,7
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-99.945,0	-364.301,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-9.555,6	-1.823,1
Rückstellungen (ohne Steuer- und Drohverlustrückstellung)	8.515,8	14.010,9
Sonstige Verbindlichkeiten	118.479,3	147.120,3
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	270.383,7	-28.935,6
Erwerb von Immobilienvermögen	-286.088,3	-524.654,6
Erwerb von Objektgesellschaften abzüglich liquide Mittel	-14.131,9	-65.302,4
Erwerb von sonstigen Sachanlagen	-3.763,0	-2.762,9
Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	-1.934,1	-2.536,7
Erwerb von Finanzanlagen	-61.028,4	-343.704,1
Erlöse aus Veräußerung von Objektgesellschaften abzüglich liquide Mittel	58.807,5	36.749,4
Erlöse aus Veräußerung von langfristigen Vermögen	95.020,3	310.173,6
Erlöse aus Veräußerung von Finanzinstrumenten	43.132,0	187.755,7
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	11.119,8	35.668,9
CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-158.866,1	-368.613,1
Geldzufluss aus langfristigen Finanzierungen	189.056,1	268.748,5
Geldzu-/ abfluss aus Anteilsveränderungen	4.429,9	-34.402,0
Tilgung kurzfristiger Finanzierungen	-162.982,5	-234.958,6
Tilgung langfristiger Finanzierungen	-201.791,7	0,0
Gezahlte Zinsen	-103.262,0	-169.600,4
Ausschüttungen	-721,9	0,0
CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-275.272,1	-170.212,5
Differenzen aus der Währungsumrechnung	13.708,2	-34.111,0
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-150.046,3	-601.872,2
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	714.762,9	1.181.331,6
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	564.716,6	579.459,4
VERÄNDERUNG DES FINANZMITTELBESTANDES	-150.046,3	-601.872,2

ANHANG

1. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der von der IMMOFINANZ AG aufgestellte Zwischenbericht zum 31. Jänner 2010 entspricht vollumfänglich den International Financial Reporting Standards (IFRS) in der derzeit gültigen Fassung, soweit sie von der Europäischen Union gemäß Art. 6 Abs. 2 IAS-VO 1606/2002 im Wege des Komitologieverfahrens in den Rechtsbestand der Europäischen Union übernommen wurden. Der Zwischenbericht wurde nach den Regelungen des IAS 34 erstellt.

Hinsichtlich der von der IMMOFINANZ AG zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenabschlusses angewendeten IFRS sowie Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den bereits publizierten Konzernabschluss der Gesellschaft zum 30. April 2009 verwiesen. Diese wurden, mit Ausnahme der nachfolgend angeführten Änderungen, unverändert angewandt.

IMMOFINANZ AG hat die geänderten IAS 40 (Investment Property), IAS 1 (Presentation of Financial Statements) sowie IAS 23 (Borrowing Costs) neu angewendet, welche für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, in Kraft treten.

Die Änderungen des IAS 40 beziehen sich auf die Bewertung von Entwicklungsprojekte, die verpflichtend mit dem Marktwert zu bewerten sind. Diese Änderung hat folgende Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ AG: Zum Bilanzstichtag 30. April 2009 waren in den Entwicklungsprojekten stille Reserven vorhanden, die in den ersten drei Quartalen 2009/10 erfolgswirksam aufgewertet wurden. Die Bewertung dieser Immobilien wird ab 1. Mai 2009 im Neubewertungsergebnis dargestellt und beträgt zum 31. Jänner 2010 insgesamt TEUR 16.900,1 bzw. währungsbereinigt TEUR 24.659,7.

Eine der wesentlichen Änderungen des IAS 1 stellt die Gesamtergebnisrechnung dar, in welcher die erfolgswirksamen Ergebnisbestandteile der Gewinn- und Verlustrechnung sowie die erfolgsneutral direkt im Eigenkapital erfassten Ergebnisbestandteile abgebildet werden.

Gemäß dem geänderten IAS 23 hat die Aktivierung von Fremdkapitalkosten verpflichtend ab 1. Jänner 2009 zu erfolgen. Diese Änderung führt allerdings zu keiner Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, da dies die bereits gewählte Methode des Konzerns war.

Für die Ermittlung der Verkehrswerte der Immobilien der IMMOFINANZ AG wurden zum 31. Jänner 2010 keine externen Gutachten eingeholt.

Der Zwischenabschluss ist in Tausend EURO („TEUR“, gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode) aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2. Konsolidierungskreis

2.1. Erstkonsolidierungen

Folgende Unternehmensneuerwerbe und Neugründungen wurden im Bereich der IMMOFINANZ AG bis zum 31. Jänner 2010 getätigt:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil	Konsolidierungsart	Stichtag Erstkonsolidierung
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Rennweg 54 OG	100,00 %	V	05.05.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	BUWOG - Facility Management GmbH	100,00 %	V	24.08.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	IMMOEAST Immobilien GmbH	100,00 %	V	07.10.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Tertia Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Sexta Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Secunda Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Octo Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Septima Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Quarta Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Quinta Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	10.11.2009
IMMOAUSTRIA	A	Wien	IMBEA Immoeast Beteiligungsverwaltung AG	100,00 %	V	02.12.2009
IMMOEAST	H	Budapest	Center Invest Bcsaba Kft.	100,00 %	V	14.07.2009
IMMOEAST	H	Budapest	Stop.Shop Kisvárdá Kft.	100,00 %	V	14.07.2009
IMMOWEST	F	Paris	EURL DU LOGISTIQUES NICE	100,00 %	V	16.09.2009

V = Vollkonsolidierung

2.2. Endkonsolidierungen

Folgende Gesellschaften wurden in der Berichtsperiode verkauft oder liquidiert bzw. durch Verschmelzung aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	Anteil	Konsolidierungsart	Stichtag
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Business Park Vienna Holding AG	100,00 %	V	19.01.2010
IMMOAUSTRIA	A	Wien	Tertia Immobilienanlagen GmbH	100,00 %	V	26.01.2010
IMMOEAST	PL	Warschau	ImmoPoland Residential I Sp. Z o.o. w likwidacji	47,50 %	Q	09.10.2009
IMMOEAST	PL	Warschau	Residea Tau Sp. z o.o.	50,00 %	Q	25.11.2009
IMMOEAST	RO	Bukarest	NH Entity Corporation SRL	50,00 %	Q	01.08.2009
IMMOEAST	RO	Bukarest	NH Global Time SRL	50,00 %	Q	01.08.2009
IMMOEAST	RO	Bukarest	NH Pacific Corporation SRL	50,00 %	Q	01.08.2009
IMMOEAST	SRB	Belgrad	Bewo International d.o.o. Beograd	50,00 %	Q	26.01.2010
IMMOEAST	L	Luxemburg	Immoeast Luxembourg 1 SARL	100,00 %	V	01.07.2009
IMMOEAST	L	Luxemburg	Multi-ImmoEast Central European Property Fund C.V.	45,00 %	Q	31.07.2009
IMMOEAST	L	Luxemburg	Immoeast Luxembourg 2 SARL	100,00 %	V	05.08.2009
IMMOEAST	KY	George Town	Perlagonia Cayman	100,00 %	V	31.01.2010
IMMOWEST	D	Frankfurt	Immowest Lenbachgärten 1 GmbH & Co. KG	100,00 %	V	09.09.2009
IMMOWEST	D	Frankfurt	Immowest Lenbachgärten 3 GmbH & Co. KG	100,00 %	V	09.09.2009
IMMOWEST	D	Frankfurt	Immowest Lenbachgärten 4 GmbH & Co. KG	100,00 %	V	09.09.2009
IMMOWEST	D	Frankfurt	Immowest Lenbachgärten 2 GmbH & Co. KG	100,00 %	V	10.09.2009
IMMOWEST	D	Frankfurt	Immowest Lenbachgärten 5 GmbH & Co. KG	100,00 %	V	10.09.2009
IMMOWEST	D	Frankfurt	Immowest Lenbachgärten 6 GmbH & Co. KG	100,00 %	V	10.09.2009
IMMOWEST	L	Luxemburg	IMF Luxemburg I S.à.r.l.	100,00 %	V	11.09.2009
IMMOWEST	L	Luxemburg	IMF Luxemburg II S.à.r.l.	100,00 %	V	11.09.2009
IMMOWEST	L	Luxemburg	IMF Luxemburg III S.à.r.l.	100,00 %	V	11.09.2009

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung

2.3. Strukturveränderungen und Übergangskonsolidierungen

Bei folgenden Gesellschaften kam es in der Berichtsperiode zu Anteilsveränderungen:

Segment	Land	Sitz	Gesellschaft	vorher		nachher		Stichtag
				Anteil	Konsolidierungsart	Anteil	Konsolidierungsart	
IMMOAUSTRIA	A	Wien	REVIVA Am Spitz Liegenschafts AG	86,80 %	V	100,00 %	V	01.05.2009
IMMOEAST	CZ	Prag	STOP.SHOP.Rakovnik s.r.o.	50,00 %	Q	100,00 %	V	18.06.2009
IMMOEAST	CZ	Znaim	Nakupni Centrum Trebic s.r.o.	50,50 %	Q	100,00 %	V	30.09.2009
IMMOEAST	CZ	Znaim	Nakupni Centrum AVENTIN Tabor s.r.o.	50,50 %	Q	100,00 %	V	30.09.2009
IMMOEAST	RO	Bukarest	Klyos Media s.r.l.	100,00 %	V	100,00 %	V	29.01.2010
IMMOWEST	NL	Amsterdam	IMMOWEST Storage Holding B.V.	90,02 %	V	95,01 %	V	29.01.2010

V = Vollkonsolidierung, Q = Quotenkonsolidierung

Der Anteil an der REVIVA Am Spitz Liegenschafts AG beträgt 100 % weniger einer Aktie.

3. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Bilanz

3.1. Immobilienvermögen und in Bau befindliches Immobilienvermögen

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

Werte in TEUR	Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2009	7.895.409,4*
Veränderung Konsolidierungskreis	-79.178,2
Änderung Einbezugsmethode	18.857,3
Währungsänderungen	132.113,1
Zugänge	145.709,1
Abgänge	-87.189,0
Neubewertung	-26.393,5
Verbrauch Drohverlustrückstellungen	-4.167,9
Umbuchungen	304.525,1
Stand 31. Jänner 2010	8.299.685,4

* davon entfallen TEUR 5.173,5 auf zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

In der Berichtsperiode wurden im Segment IMMOAUSTRIA sechs Objekte des OIK-Portfolios erworben, darunter eine Immobilie in Graz und fünf Immobilien in Wien. Im Segment IMMOWEST wurden vier Immobilien erworben, darunter zwei Immobilien in Deutschland, eine in Frankreich und eine in den Niederlanden.

Im Rahmen eines Share deals wurde die Jacquingasse 16–18 in Wien verkauft. Weiters wurde die Richard-Strauß-Straße 33 in Wien und das Bürogebäude in Duisburg, Deutschland verkauft.

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

Werte in TEUR	In Bau befindliches Immobilienvermögen
Stand 1. Mai 2009	572.674,5
Veränderung Konsolidierungskreis	-26.559,1
Änderung Einbezugsmethode	817,8
Währungsänderungen	9.776,9
Zugänge	139.714,3
Abgänge	-7.267,1
Neubewertung	16.900,1
Umbuchungen	-293.748,1
Stand 31. Jänner 2010	412.309,3*

* davon entfallen TEUR 550,0 auf zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen

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

3.2. Net Asset Value

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices Policy Recommendations (6.3) der European Public Real Estate Association nach folgenden Prämissen ermittelt:

Das Eigenkapital des IFRS Abschlusses (ohne Minderheitenanteile) wird um die Differenz zwischen den Buchwerten und den Verkehrswerten des Immobilienvermögens, welches nicht zum Zeitwert bewertet werden darf, angepasst. Sollten Finanzinstrumente nicht zum Verkehrswert angesetzt worden sein, erfolgt diesbezüglich eine Anpassung des Eigenkapitals. Im letzten Schritt werden die Steuerabgrenzungen gegen das Eigenkapital verrechnet.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Jänner 2010		30. April 2009		31. Jänner 2009	
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen	2.344.791,1		2.181.356,4		2.271.958,5	
Firmenwerte	-190.606,9		-180.876,9		-201.611,7	
Aktive Steuerabgrenzungen	-57.138,2		-184.869,2		-591.238,3	
Passive Steuerabgrenzungen	781.672,4	2.878.718,4	794.197,0	2.609.807,3	992.427,5	2.471.535,9
In Bau befindliches Immobilienvermögen (Buchwert)	411.759,3		572.674,5		580.849,3	
In Bau befindliches Immobilienvermögen (Zeitwert)	411.759,3	0,0	605.991,9	33.317,3	903.558,7	322.709,4
Immobilienvorräte (Buchwert)	267.488,7		236.466,8		245.825,6	
Immobilienvorräte (Zeitwert)	274.233,4	6.744,7	246.386,4	9.919,5	252.676,1	6.850,5
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Buchwert)	550,0		0,0		97.123,0	
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen (Zeitwert)	550,0	0,0	0,0	0,0	97.123,0	0,0
Anteile an assoziierten Unternehmen (Buchwert)	164.296,3		144.818,3		174.059,8	
Anteile an assoziierten Unternehmen (Zeitwert)	164.296,3	0,0	144.818,3	0,0	174.059,8	0,0
Minderheitenanteile		-238.594,2		-241.214,7		-121.062,4
Net Asset Value		2.646.868,9		2.411.829,4		2.680.033,5
Anzahl Aktien (in 1.000 Stück)		476.750,9		459.050,9		459.050,9
Net Asset Value je Aktie (in EUR)		5,55		5,25		5,84

3.3. Buchwert je Aktie

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

	31. Jänner 2010	30. April 2009	31. Jänner 2009
Eigenkapital vor Minderheitsanteilen in TEUR	2.344.791,1	2.181.356,4	2.271.958,5
Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	476.750,9	459.050,9	459.050,9
Buchwert je Aktie in EUR	4,92	4,75	4,95

3.4. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Werte in TEUR	31. Jänner 2010	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					
Mietforderungen	49.219,4	45.273,6	379,7	3.566,1	36.738,4
Übrige	30.464,7	30.464,7	0,0	0,0	34.793,8
Forderungen gegenüber Joint Venture - Partnern	410.342,9	25.900,0	316.251,9	68.191,0	366.224,3
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	49.402,7	4.158,3	0,0	45.244,4	39.917,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte					
Liquide Mittel gesperrt	80.643,3	80.643,3	0,0	0,0	115.998,2
Finanzierungen	570.410,4	370.570,7	1.656,5	198.183,2	560.682,0
Finanzamt (Verkehrssteuern)	61.996,7	17.575,4	44.421,3	0,0	64.413,8
Verwaltungsgebühren	143,7	143,7	0,0	0,0	104,1
Hausverwaltung	10.110,2	10.016,8	18,9	74,5	6.701,9
Finanzamt (Ertragsteuern)	11.269,9	11.208,1	61,8	0,0	14.693,8
Versicherungen	2.924,3	2.922,7	0,0	1,6	1.186,3
Provisionen	4.571,1	2.388,4	1.878,3	304,4	3.932,3
Zinsabgrenzungen	537,7	537,7	0,0	0,0	1.503,5
Geldbeschaffungskosten	911,7	116,1	429,1	366,5	970,8
Offene Kaufpreisforderungen Immobilienverkauf	19.107,4	18.980,0	127,4	0,0	17.049,1
Offene Kaufpreisforderungen Anteilsverkauf	4.631,4	4.613,4	0,0	18,0	4.863,6
Übrige	70.233,4	49.390,5	12.319,4	8.523,5	39.949,3
SUMME	1.376.920,9	674.903,4	377.544,3	324.473,2	1.309.722,9

In den kurzfristigen Forderungen aus Finanzierungen sind TEUR 350.000,0 gegenüber der IMMOFINANZ Beteiligungs AG/ Constantia Packaging B.V. enthalten.

Im Posten übrige sonstige Forderungen und Vermögenswerte sind Vorsteuerforderungen, Forderungen aus Finanzierungsbeiträgen, sowie Abgrenzungen für Betriebskosten und Sonstiges enthalten.

3.5. Finanzverbindlichkeiten

Werte in TEUR	31. Jänner 2010	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2009
Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe	971.672,7	2.558,6	789.893,7	179.220,4	1.030.299,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.975.416,4	601.018,9	1.805.262,1	1.569.135,4	4.052.276,8
davon garantiert	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
davon besichert	3.406.850,1	545.756,3	1.328.844,7	1.532.249,1	3.546.898,1
davon nicht besichert	568.566,3	55.262,6	476.417,4	36.886,3	505.378,8
Verbindlichkeiten Gebietskörperschaften	376.697,9	20.353,7	80.714,0	275.630,2	373.644,9
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	70.168,7	10.711,8	25.542,2	33.914,7	80.230,9
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	1.505,1	69,8	1.435,3	0,0	3.042,3
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung	7.795,1	7.758,7	0,0	36,4	7.488,7
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	4.878,9	1.094,9	2.831,9	952,1	9.719,3
SUMME	5.408.134,8	643.566,4	2.705.679,2	2.058.889,2	5.556.702,0

Die wesentlichen Konditionen der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Jänner 2010 stellen sich wie folgt dar:

	Währung	Verzinsung fix/variabel	Restschuld pro Gesellschaft		konsolidierte Restschuld pro Gesellschaft ¹⁾		Bilanz in TEUR
			in 1.000	in TEUR	in 1.000	in TEUR	
Verbindlichkeiten aus der Wandelanleihe	EUR					1.062.300,0	971.672,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	CHF	variabel	179.492,1	122.103,5	166.781,9	113.457,1	
(Kredite und Barvorlagen)	CHF	fix	42.594,0	28.975,5	42.594,0	28.975,5	
	CZK	variabel	6.375,8	243,2	3.219,8	122,8	
	EUR	variabel	3.386.394,6	3.386.394,6	2.984.506,9	2.984.506,9	
	EUR	fix	528.998,4	528.998,4	436.044,1	436.044,1	
	PLN	variabel	9.921,1	2.449,7	6.944,8	1.714,8	
	RON	variabel	2.883,7	701,6	2.492,6	606,5	
	USD	variabel	99.620,4	71.157,4	92.352,4	65.966,0	
	USD	fix	199.747,1	142.676,5	111.050,8	79.322,0	
	EUR	variabel	201.296,6	201.296,6	201.296,6	201.296,6 ²⁾	
	EUR	fix	79.966,9	79.966,9	79.966,9	79.966,9 ²⁾	
Summe Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				4.564.963,9		3.991.979,1	3.975.416,4 ³⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften	EUR	fix	564.928,7	564.928,7	564.928,7	564.928,7 ²⁾	376.698,0 ⁴⁾
Verbindlichkeiten aus der Begebung von Anleihen	EUR	variabel	1.453,5	1.453,5	1.453,5	1.453,5 ²⁾	1.505,1
Finanzierungsleasing	EUR					108.524,4	70.168,6 ⁵⁾
Finanzverbindlichkeit Kommanditbeteiligung							7.795,1
Andere							4.878,9
GESAMTSUMME							5.408.134,8

¹⁾ exkl. assoziierte Unternehmen

²⁾ Betrifft BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH

³⁾ Barwert des Zinsvorteils aus niedrigverzinsten Bundesdarlehen in der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH

⁴⁾ Barwert des Zinsvorteils der Verbindlichkeiten gegenüber Gebietskörperschaften in der BUWOG Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH und ESG Wohnungsgesellschaft mbH

⁵⁾ Diskontierter Zinsanteil von Finanzierungsleasing Verbindlichkeiten

Am 1. Dezember 2009 hat die Wandlungsfrist für die Wandelanleihe 2011 begonnen. Bis zum 31. Jänner 2010 wurden Wandelanleihen mit einer Nominal von EUR 35,4 Mio. gewandelt. Es wurden 17.700.000 neue Aktien ausgegeben. Das Grundkapital wurde um TEUR 18.408,0 erhöht.

3.6. Sonstige Verbindlichkeiten

Werte in TEUR	31. Jänner 2010	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	30. April 2009
Zeitwert passiver derivativer Finanzinstrumente	91.046,6	0,0	91.046,6	0,0	105.351,6
Erhaltene Miet- und Leasingvorauszahlungen	63.080,7	46.700,4	13.858,9	2.521,4	54.805,3
Finanzamt (Verkehrssteuern)	14.495,7	14.437,0	2,2	56,5	15.924,7
Hausverwaltung	3.628,7	3.588,7	0,0	40,0	5.276,6
Verbindlichkeiten gegenüber Joint Venture - Partnern	85,6	2,0	0,0	83,6	44,1
Genussrechte und stille Beteiligungen	1.766,9	810,2	0,0	956,7	1.778,4
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	768,4	52,4	687,3	28,7	102,9
Finanzamt (Ertragsteuern)	1.315,9	1.315,9	0,0	0,0	1.234,2
Ausbau- und Sanierung	36.739,9	30.263,8	4.998,2	1.477,9	17.255,9
Erhaltene Einnahmen aus Mietrechtsverkauf	339,9	213,2	98,3	28,4	461,2
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Anteilskauf)	16.506,1	16.459,1	47,0	0,0	20.141,1
Verbindlichkeiten offener Kaufpreis (Liegenschaftsankauf)	555,0	0,0	555,0	0,0	19.367,9
Darlehen von Joint Venture-Partnern	60.944,0	14.832,3	24.136,6	21.975,1	64.700,6
Darlehen von Minderheitenpartnern	13.044,6	12.714,7	329,9	0,0	17.197,1
Darlehen von Dritten	19.297,8	977,8	1.408,0	16.912,0	20.361,8
Kautionen	13.097,5	6.095,9	6.461,7	539,9	16.936,1
Finanzierungsbeiträge und Kautionen BUWOG / ESG	42.282,7	13.682,0	9.746,7	18.854,0	45.111,2
Übrige	35.009,6	30.493,2	2.171,1	2.345,3	6.105,2
SUMME	414.005,6	192.638,6	155.547,5	65.819,5	412.156,0

4. Ausgewählte Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

4.1. Abschreibungen

Werte in TEUR	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009
Abschreibung In Bau befindliches Immobilienvermögen	0,0	192.935,4
Abschreibung Immobilienvorräte	2.833,9	99.283,9
Firmenwertabschreibung	0,0	110.358,8
Forderungsabschreibung	18.623,5	270.022,3
Sonstige Abschreibungen	4.089,5	5.779,4
SUMME	25.546,9	678.379,8

4.2. Sonstige betriebliche Erträge

Werte in TEUR	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009
Auflösung negativer Firmenwerte	0,0	208,8
Abgang von Immobilienvermögen	0,0	8.808,6
Weiterverrechnung	1.477,7	1.273,8
Auflösung von Rückstellungen	5.964,5	2.741,7
Versicherungsvergütung	2.972,1	708,4
Ertrag aus der Endkonsolidierungen	11.524,7	10.055,3
Übrige	29.754,3	38.346,0
SUMME	51.693,3	62.142,6

4.3. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in TEUR	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009
Verwaltungsaufwendungen	37.273,8	70.697,2
Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	20.530,9	32.101,6
Provisionen	2.693,3	6.475,5
Pönalen	1.303,2	1.114,8
Steuern und Gebühren	8.833,4	9.917,7
Werbung	6.463,9	7.945,5
Weiterverrechnungen	654,8	537,0
Miet- und Leasingaufwendungen	463,0	790,8
Verluste aus dem Abgang von Immobilienvermögen	483,3	0,0
Verluste aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	98,8	0,0
Übersetzungsaufwendungen	32,6	57,2
Gutachten	5.894,9	10.552,5
Aufsichtsratsvergütungen	295,5	293,3
Übrige	18.060,6	29.594,7
SUMME	103.082,0	170.077,8

4.4. Finanzergebnis

Werte in TEUR	1. Mai 2009 - 31. Jänner 2010	1. Mai 2008 - 31. Jänner 2009
Zinserträge und ähnliche Erträge	86.587,9	98.064,4
Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-172.193,6	-239.899,4
Zinsensaldo	-85.605,7	-141.835,0
Ergebnis aus Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten	16.278,0	-105.377,2
Beteiligungsergebnis von sonstigen Unternehmen	8.780,5	3.303,9
Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss	-46.913,2	-610.526,8
Erträge aus Ausschüttungen	4.662,3	11.146,8
Wechselkursveränderungen	92.719,4	-384.585,3
Sonstiges Finanzergebnis	75.527,0	-1.086.038,6
Ergebnisanteile an assoziierten Unternehmen	29.180,6	-338.413,4
FINANZERGEBNIS	19.101,9	-1.566.287,0

Im Ergebnis aus Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten ist in Summe ein Ertrag aus dem Rückkauf sowie aus der Wandlung von Wandelschuldverschreibungen in der Höhe von TEUR 32.963,1 enthalten. Es wurden insgesamt Wandelschuldverschreibungen mit einer Nominale von TEUR 57.900,0 zurückgekauft sowie Wandelschuldverschreibungen mit einer Nominale von TEUR 35.400,0 gewandelt.

Die Position „Erfolgswirksame Bewertung von Finanzinstrumenten at fair value through profit or loss“ enthält im Wesentlichen die Abwertung an Russian Development Fund (TEUR 5.490,7), FF&P Russia Real Estate Ltd. (TEUR 5.753,6), Global Emerging Property Fund (TEUR 6.597,1) und Carlyle Realty Halley Coinvestment IV, L.P. (TEUR 10.493,3) sowie die Aufwertung an Carlyle Realty V, L.P. (TEUR 4.008,5) und Triseas Korea Property Fund, L.P. (TEUR 2.669,2).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrifft im Wesentlichen den Gewinn der TriGranit Holding Ltd in Höhe von TEUR 28.568,8.

5. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Incentive-Programm für die Vorstände der IMMOEAST und IMMOFINANZ AG

Im Laufe des Jahres 2009 hat die IMMOFINANZ AG 269 Stück Wandelschuldverschreibungen 2014 (WS2014) und 480 Stück Wandelschuldverschreibungen 2017 (WS2017) im Gesamtnennbetrag von EUR 74.900.000 zu einem Abschlag vom Nominale zurückgekauft. 82 Stück der zurückgekauften WS2014 sowie 88 Stück der zurückgekauften WS2017 wurden im Rahmen eines geplanten langfristigen Incentive-Programms an die Mitglieder des Vorstandes der IMMOFINANZ AG und der IMMOEAST AG veräußert. Zur Finanzierung des Ankaufs der Wandelschuldverschreibungen wurden im Rahmen des geplanten langfristigen Incentive-Programms den Mitgliedern des Vorstands Darlehen in Höhe von rund einer Million EUR pro Vorstandsmitglied zu fremdüblichen Konditionen gewährt und die Rückzahlungsansprüche der IMMOFINANZ AG aus den gewährten Darlehen mit den veräußerten Wandelschuldverschreibungen besichert.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Stichtag 9. Februar 2010 wurden die restlichen 50 % der Anteile an JUNGMANNOVA ESTATES a.s. und J.H. Prague a.s. erworben, sowie die Anteile an der PERL INVEST a.s., E.N.G. Property a.s., Stetkova Property Invest a.s. und PAN Development a.s. verkauft.

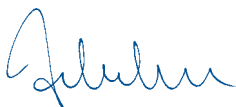
7. Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht des Konzerns zum 3. Quartal ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten neun Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen drei Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.

Der Zwischenbericht wurde weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Wien, am 31. März 2010

Der Vorstand



Dr. Eduard Zehetner
Sprecher des Vorstands



Mag. Daniel Riedl MRICS
Mitglied des Vorstands



Mag. Michael Wurzinger MRICS
Mitglied des Vorstands

Impressum

IMMOFINANZ AG

Gaudenzdorfer Gürtel 67
1120 Wien, Österreich
T +43 (0)5 7111
F +43 (0)5 7111 – 8888
www.immofinanz.com

Disclaimer

Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Der Zwischenbericht enthält Annahmen und Prognosen, die auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Einschätzungen nicht eintreffen, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten abweichen.

Der Zwischenbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache und kann von unserer Website im Bereich Investor Relations heruntergeladen werden. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutsche Version. Mit diesem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der IMMOFINANZ verbunden.