

# DER ZUKUNFT RAUM GEBEN

23. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ  
29. September 2016

# PRÄSENTATION DES VORSTANDS

**01** Geschäftsjahr 2015/16: Strategische Schwerpunkte

02 Geschäftsjahr 2015/16: Ergebnis

03 Geschäftsjahr 2016R: Ergebnis Q1

04 Ausblick

# GJ 2015/16 – STRATEGISCHE SCHWERPUNKTE UMGESETZT

**GJ  
2015/16  
ZIELE**



## VERKAUF DES LOGISTIKPORTFOLIOS

Verkauf an Blackstone, Mittelzufluss von insgesamt MEUR 305



## KONZENTRATION AUF ZWEI ASSETKLASSEN



Büro



Einzelhandel

**BUWOG**  
group

## ABGABE DES BUWOG-ANTEILS

20 Mio. Aktien über Börse platziert  
18,5 Mio. Aktien an einen Investor verkauft



## WACHSTUM DURCH ZUKÄUFE UND ENTWICKLUNGEN

Fertigstellungen Retail (VIVO! Stalowa Wola und STOP SHOPS)  
Neue Projektentwicklungen in Deutschland  
Erwerb eines 26%-Anteils an CA Immo



## NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

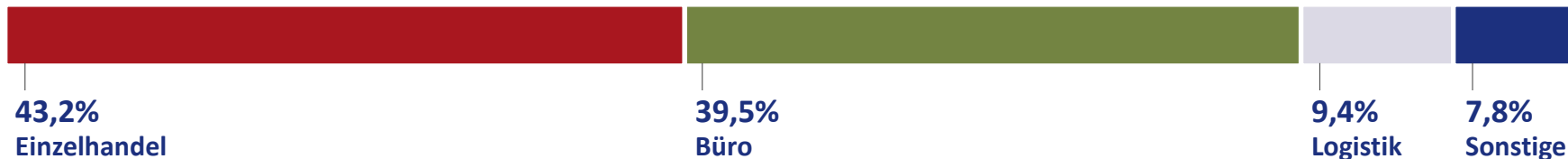
Dividende von 6 Cent pro Aktie für 2015/16 und 2016R geplant



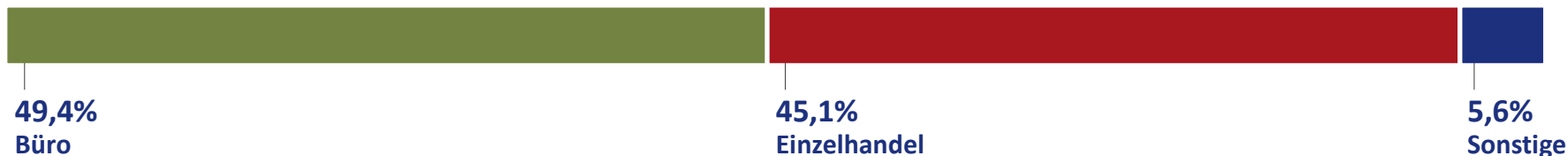
# KONZENTRATION AUF BÜRO UND EINZELHANDEL

## VERKAUF DES GESAMTEN LOGISTIKPORTFOLIOS

### GESAMTPORTFOLIO 30. APRIL 2015



### GESAMTPORTFOLIO 30. APRIL 2016



- > Verkauf des gesamten Logistikportfolios bestehend aus 36 Bestandsimmobilien, drei Projektentwicklungen und Grundstücksreserven an Blackstone
  - > Closing fand am 1. Februar 2016 statt und führte zu einem Nettozufluss von MEUR 305
  - > Verkaufswert bestätigte mit über MEUR 500 Aufwertungen der letzten beiden Geschäftsjahre
  - > Die mit dem Verkauf frei werdenden liquiden Mittel fließen in den Ausbau des deutschen Büroportfolios
- > Verkauf der niederländischen Selfstorage-Tochter City Box
- > Abgabe von Wiener Wohnimmobilienportfolios

# PORTFOLIOWACHSTUM BÜRO

## START NEUER PROJEKTENTWICKLUNGEN IN DEUTSCHLAND



- > Abschluss von zwei der größten Mietverträge in der Geschichte der IMMOFINANZ und Start der Projektentwicklungen im zurückliegenden Geschäftsjahr:
  - > 26.000 m<sup>2</sup> mit trivago für neue Firmenzentrale in Düsseldorf
  - > 28.000 m<sup>2</sup> mit Uniper (E.ON) für neue Firmenzentrale in Düsseldorf
- > Zukünftiges Deutschland-Portfolio setzt sich aus hochwertigen Büroimmobilien in Düsseldorf, Köln und Aachen zusammen
- > Errichtung des größten Technologieclusters im Rahmen der Erweiterung der RWTH Aachen



vollständig  
vor-  
vermietet

trivago, Düsseldorf



zu 95%  
vor-  
vermietet

FLOAT, Düsseldorf

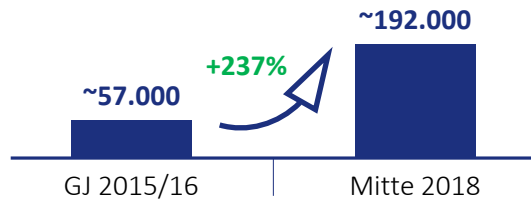


# PORTFOLIOWACHSTUM BÜRO

## GEPLANTE ENTWICKLUNG DES DEUTSCHEN BÜROPORTFOLIOS

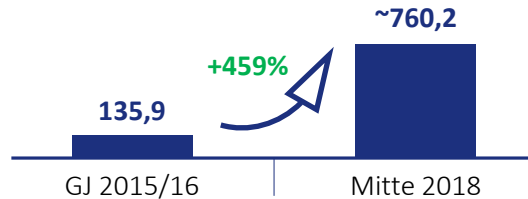
### VERMIETBARE FLÄCHE

in m<sup>2</sup>



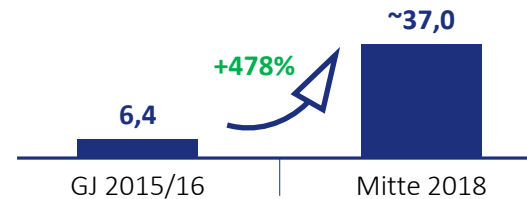
### BUCHWERT

in MEUR



### MIETERLÖSE

in MEUR, p.a.



zu 90%  
vorvermietet



# PORTFOLIOWACHSTUM EINZELHANDEL

## NEUERÖFFNUNGEN

> **VIVO! Stalowa Wola (PL):** Eröffnung im November 2015

22.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / Vermietungsgrad: 94%

Mehr als 130.000 Besucher am Eröffnungs-Wochenende bei einem Einzugsgebiet von rund 400.000 Einwohnern

Mieter: Intermarché, H&M, Deichmann, Media Expert, LPP Group, Pepco u.v.m.

Erweiterung um 10.000 m<sup>2</sup> bereits in Arbeit

zu 94%  
vermietet





# PORTFOLIOWACHSTUM EINZELHANDEL

## NEUERÖFFNUNGEN



- > **STOP SHOP Niš (SRB):** Eröffnung im April 2016  
13.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / voll vermietet  
Mieter: IDEA, C&A, LC Waikiki, Deichmann, Takko,  
dm drogerie markt, McDonald's
  
- > **STOP SHOP Świnoujście (PL):** Eröffnung im Mai 2016  
3.600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / voll vermietet  
Mieter: Pepco, KIK, Martes Sport, JYSK, RTV EURO AGD
  
- > **STOP SHOP Szczytno (PL):** Eröffnung im Juni 2016  
3.600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / voll vermietet  
Mieter: Media Expert, Deichmann, CCC, KIK,  
Martes Sport, Rossmann
  
- > **STOP SHOP Valjevo (SRB):** Eröffnung im August 2016  
6.100 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / voll vermietet  
Mieter: LC Waikiki, dm, Takko, Deichmann, Planeta Sport,  
Sport Vision u.a.



Eröffnung STOP SHOP, Świnoujście



Eröffnung STOP SHOP, Niš



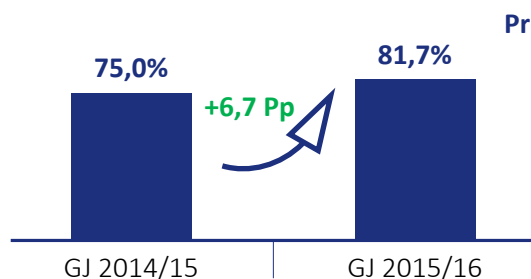
Eröffnung STOP SHOP, Valjevo



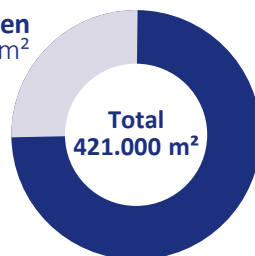


# GJ 2015/16 – OPERATIVE SCHWERPUNKTE

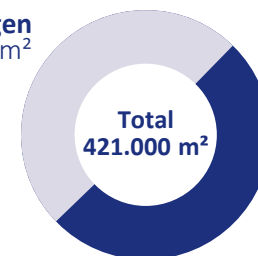
## VERMIETUNGEN IM OFFICE-BEREICH



Projektentwicklungen  
106.000 m<sup>2</sup>



Neuvermietungen  
215.000 m<sup>2</sup>



Bestandsimmobilien  
315.000 m<sup>2</sup>

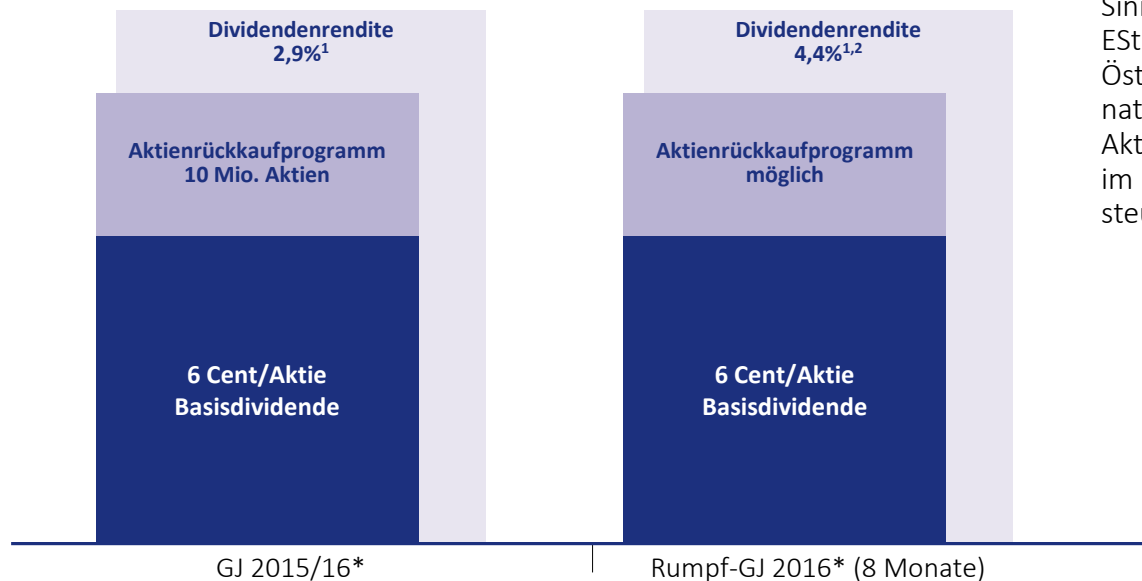
Vertragsverlängerungen  
206.000 m<sup>2</sup>

## DIE GRÖSSTEN NEUVERMIETUNGEN:

RANKING	LAND	GEBÄUDE	MIETER	M <sup>2</sup>
1	Deutschland	FLOAT	Uniper	28.000
2	Deutschland	trivago	trivago	26.000
3	Österreich	Geiselbergstraße 17-19	ibis acam Bildungs GmbH	11.200
4	Rumänien	IRIDE	Lokaler TV-Anbieter	9.100
5	Deutschland	Panta Rhei	GEA Real Estate	3.600

# WIEDERAUFNAHME DER DIVIDENDENZAHLUNG

## POSITIONIERUNG ALS NACHHALTIGER DIVIDENDENWERT



### DIVIDENDE FÜR 2015/16:

Gestaltung als steuerliche Einlagenrückzahlung im Sinne des § 4 Absatz 12 EStG und damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien der IMMOFINANZ im Privatvermögen halten, steuerfrei<sup>3</sup>

\* Vorbehaltlich Zustimmung durch Hauptversammlung

<sup>1</sup> Schlusskurs per 30. April 2016: EUR 2,06 / <sup>2</sup> Annualisiert (Rumpfgeschäftsjahr)

<sup>3</sup> vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt

# PRÄSENTATION DES VORSTANDS

01 Geschäftsjahr 2015/16: Strategische Schwerpunkte

**02 Geschäftsjahr 2015/16: Ergebnis**

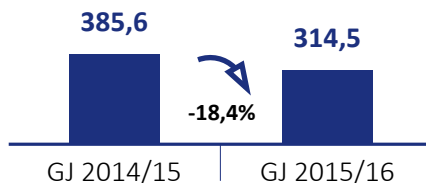
03 Geschäftsjahr 2016R: Ergebnis Q1

04 Ausblick

# ERGEBNISANALYSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2015/16 (1)

## MIETERLÖSE

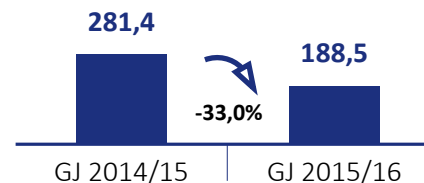
Werte in MEUR



- > Rückgang um MEUR 71,1 v.a. aufgrund geringerer Mieterlöse in Russland (MEUR -54,1), restlicher Rückgang verkaufsbedingt (z.B. City Box, Wohnportfolio in Wien)

## ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

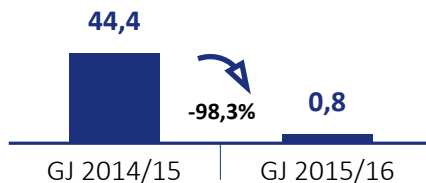
Werte in MEUR



- > Rückgang eine Folge geringerer Mieterlöse sowie gestiegener Immobilienaufwendungen (Modernisierungen im Bürobereich, höhere immobilienbezogene Steuern in Russland, Änderung der Bilanzierung für Grundsteuern)

## ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

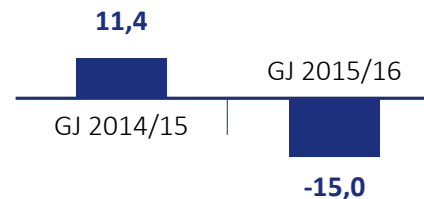
Werte in MEUR



- > Abwertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (insb. EMPARK in Polen in der Höhe von MEUR 15,5) durch profitable Verkäufe kompensiert

## ERGEBNIS AUS IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in MEUR

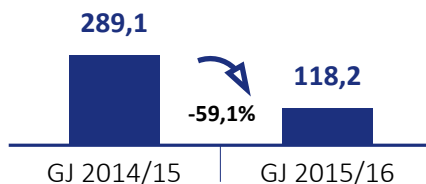


- > Ergebnis belastet durch Einmaleffekt in Höhe von MEUR -48,0 aufgrund von Baukostenüberschreitungen bei der Projektentwicklung Gerling Quartier (zusätzliche bauliche Anforderungen hinsichtlich Denkmalschutz und Errichtung einer Tiefgarage)

# ERGEBNISANALYSE DES GESCHÄFTSJAHRES 2015/16 (2)

## OPERATIVES ERGEBNIS

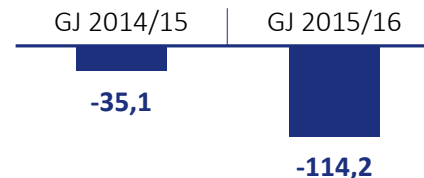
Werte in MEUR



- > Sonstige betriebliche Aufwendungen auf MEUR -86,4 (VJ: MEUR -69,7) gestiegen. Das ist v.a. eine Folge der Beendigung der Anlegerverfahren (einmalige Aufwendungen MEUR -29,4)

## NEUBEWERTUNGEN

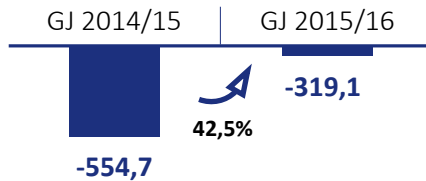
Werte in MEUR



- > Hohe währungsbereinigte Abwertung in Russland (MEUR -469,8), positive Neubewertungseffekte in Österreich (MEUR 40,6) und Ungarn (MEUR 16,9)
- > Währungsbedingte Aufwertung in Russland in Höhe von MEUR 409,9 als Folge der Währungsentwicklung

## FINANZERGEBNIS

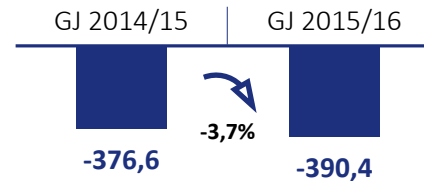
Werte in MEUR



- > Finanzierungsaufwand auf MEUR -172,1 gesunken (VJ: MEUR -189,4)
- > Wechselkurseffekte von MEUR -222,3 (VJ: MEUR -268,6)
- > Ergebnisanteile aus nach Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen MEUR 79,8 (VJ: MEUR -37,6)

## KONZERNERGEBNIS

Werte in MEUR



- > Entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR -0,4 (VJ: EUR -0,37)

# PRÄSENTATION DES VORSTANDS

01 Geschäftsjahr 2015/16: Strategische Schwerpunkte

02 Geschäftsjahr 2015/16: Ergebnis

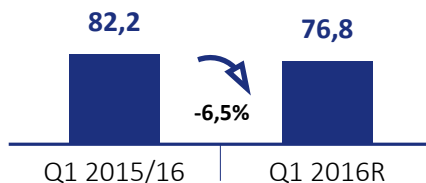
**03 Geschäftsjahr 2016R: Ergebnis Q1**

04 Ausblick

# ERGEBNISANALYSE DES 1. QUARTALS 2016R (1)

## MIETERLÖSE

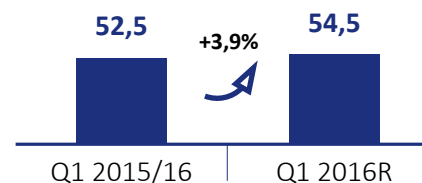
Werte in MEUR



- > Rückgang aufgrund geringerer Mieterlöse in Russland (MEUR 18,3 nach MEUR 23,7) sowie plangemäß durchgeführter Verkäufe

## ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

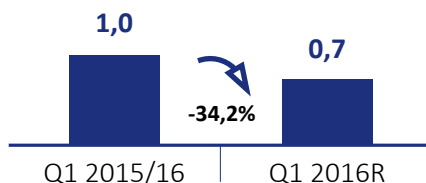
Werte in MEUR



- > Immobilienaufwendungen um 21% auf MEUR -25,5 gesunken (Rückgang der Hauseigentümergebühren v.a. infolge geringerer immobilienbezogener Steuern)
- > Geringere Forderungsabschreibungen in Russland (MEUR -2,3 vs. MEUR -6,3)

## ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

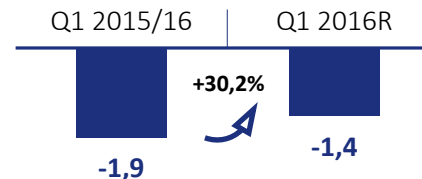
Werte in MEUR



- > Mehrere Wohnimmobilien sowie kleinere Bürogebäude in Österreich verkauft

## ERGEBNIS AUS IMMOBILIENENTWICKLUNG

Werte in MEUR



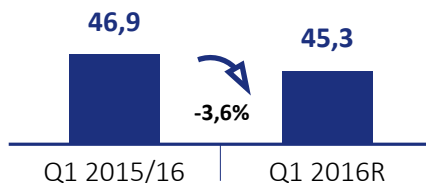
- > Keine größeren Fertigstellungen im ersten Quartal



# ERGEBNISANALYSE DES 1. QUARTALS 2016R (2)

## OPERATIVES ERGEBNIS

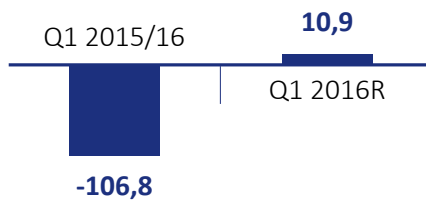
Werte in MEUR



- > Sonstige betriebliche Aufwendungen belaufen sich auf MEUR -12,6 nach MEUR -13,0 im Vergleichszeitraum

## FINANZERGEBNIS

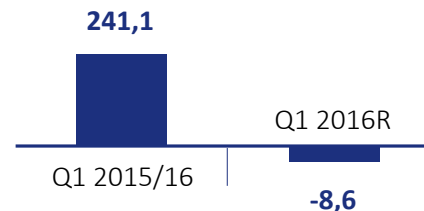
Werte in MEUR



- > Finanzierungsaufwand auf MEUR -39,4 gesunken (MEUR -43,9)
- > Wechselkurseffekte von MEUR 11,9 (MEUR -93,0)
- > Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen MEUR 55,3 (MEUR 15,5)

## NEUBEWERTUNGEN

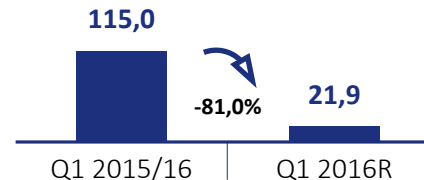
Werte in MEUR



- > Währungsbereinigte Neubewertung MEUR -4,4, nach MEUR 53,4 (aufgrund Abwicklung eines Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau für das Einkaufszentrum GOODZONE im Vorjahresquartal)
- > Währungsbedingte Neubewertung MEUR -6,8 (Q1 2015/16: MEUR 184,8) als Folge des stabileren Rubelkurses

## KONZERNERGEBNIS

Werte in MEUR



- > Entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR 0,02 (EUR 0,11)

# PRÄSENTATION DES VORSTANDS

01 Geschäftsjahr 2015/16: Strategische Schwerpunkte

02 Geschäftsjahr 2015/16: Ergebnis

03 Geschäftsjahr 2016: Ergebnis Q1

**04 Ausblick**

# AUSBLICK



**WEITERES PORTFOLIOWACHSTUM MIT UNSEREN MARKEN**



**WEITERE STEIGERUNG DES VERMIETUNGSGRADS**



**PORTFOLIOOPTIMIERUNG**



**GEPLANTE VERSCHMELZUNG IMMOFINANZ UND CA IMMO**

## DIE MARKENWELT DER IMMOFINANZ

# IMMOFINANZ



RETAIL



OFFICE

## PORTFOLIOWACHSTUM: STOP SHOP

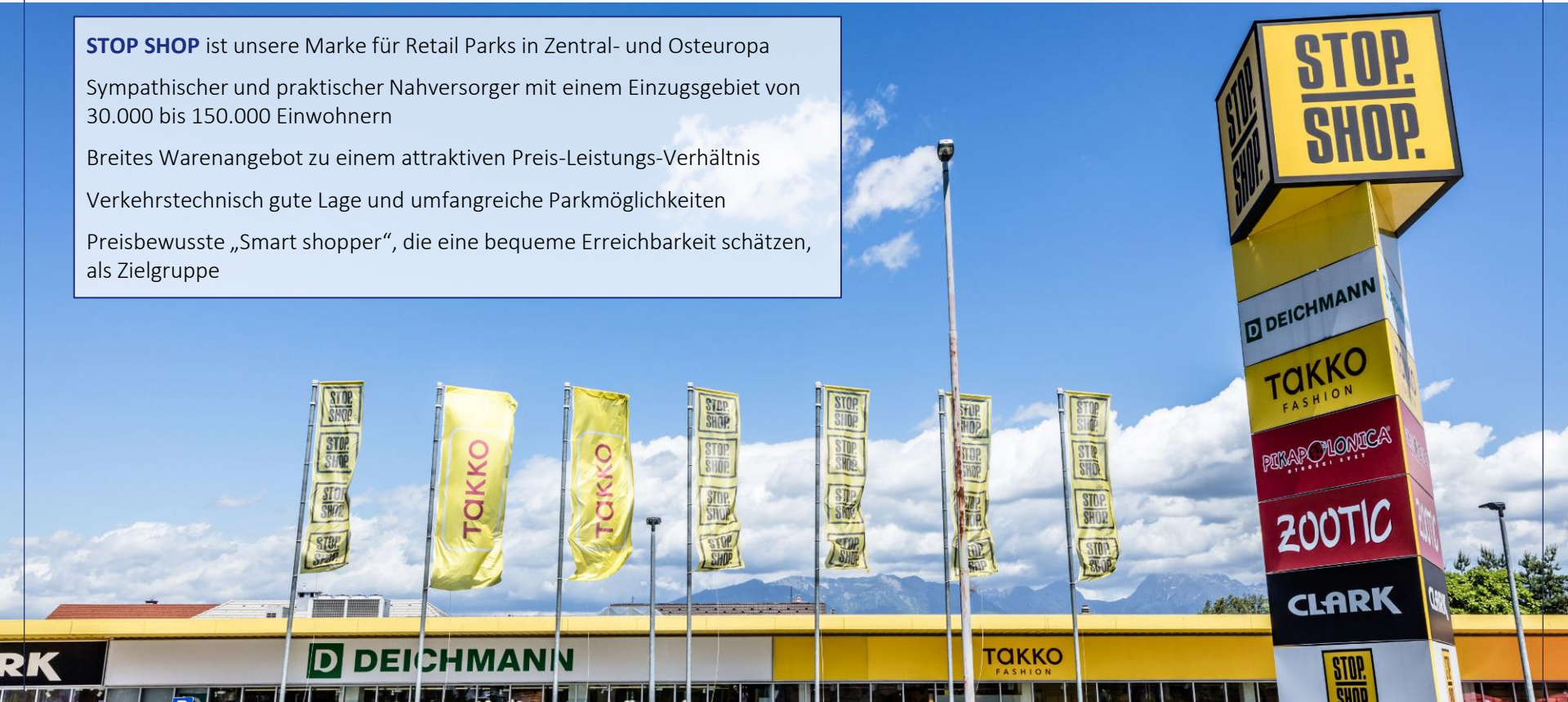
**STOP SHOP** ist unsere Marke für Retail Parks in Zentral- und Osteuropa

Sympathischer und praktischer Nahversorger mit einem Einzugsgebiet von 30.000 bis 150.000 Einwohnern

Breites Warenangebot zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis

Verkehrstechnisch gute Lage und umfangreiche Parkmöglichkeiten

Preisbewusste „Smart shopper“, die eine bequeme Erreichbarkeit schätzen, als Zielgruppe

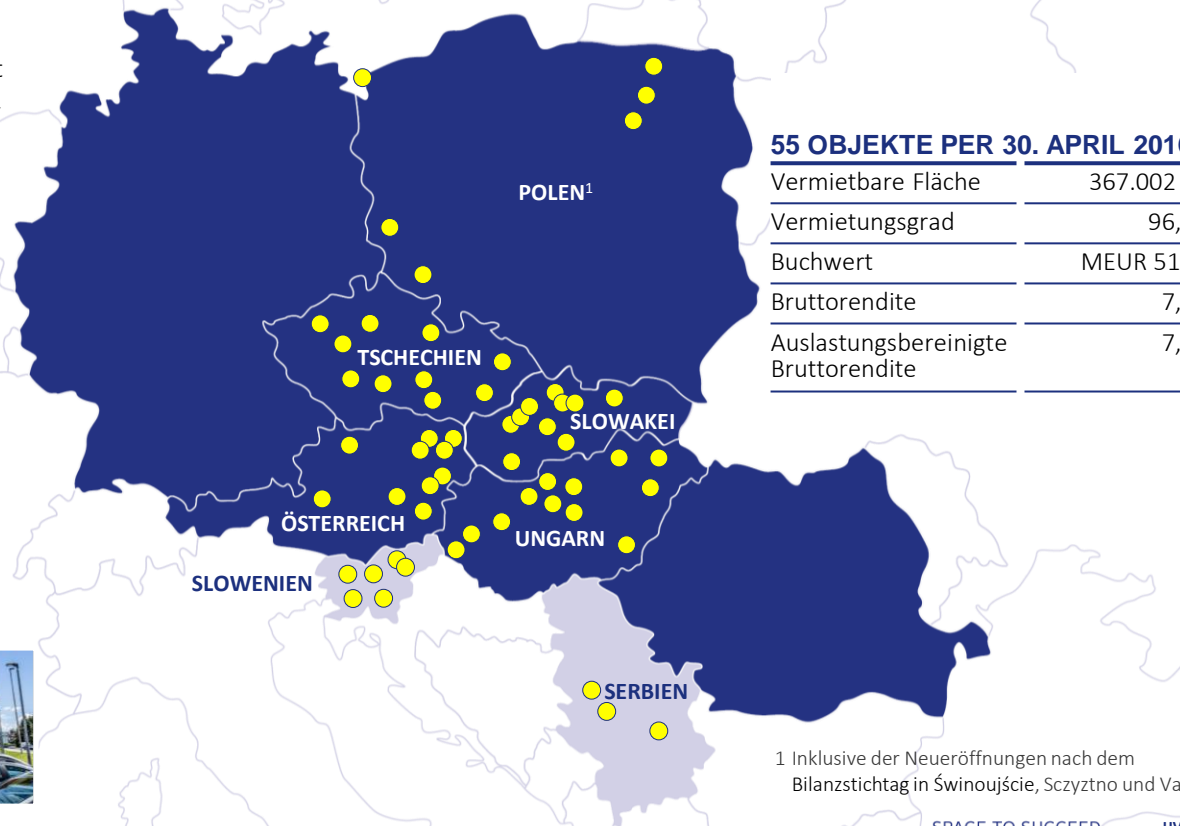




# PORTFOLIOWACHSTUM: STOP SHOP

## 58<sup>1</sup> STANDORTE IN SIEBEN LÄNDERN

- > STOP SHOP Serbien: 10 weitere Standorte geplant
- > STOP SHOP Polen: Vorbereitung und Prüfung fünf weiterer Standorte, darunter die beiden Städte Pultusk und Gdynia – Fertigstellung 2017
- > Ankauf kleinerer Portfolios in Verhandlung
- > Verdoppelung des STOP SHOP-Portfolios auf mehr als 100 Standorte in den kommenden fünf Jahren



### 55 OBJEKTE PER 30. APRIL 2016

Vermietbare Fläche	367.002 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	96,0%
Buchwert	MEUR 516,2
Bruttorendite	7,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	7,7%



1 Inklusive der Neueröffnungen nach dem Bilanzstichtag in Świnoujście, Szczytno und Valjevo



## PORTFOLIOWACHSTUM: VIVO!

**VIVO!** ist unsere Marke für Shopping Center

Konzipiert für Städte mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Einwohnern

Starke Ankermieter und attraktiver Branchenmix

VIVO! verknüpft Einkaufen mit Erlebnis und richtet sich an die gesamte Familie

Meist eingeschossig gebaut, hoher Wiedererkennungswert

**VIVO!**





# PORTFOLIOWACHSTUM: VIVO!

## AUSROLLUNG DER MARKE AUF WEITERE STANDORTE

- > Ausrollung der Marke VIVO! auf bestehende Shopping Center angelaufen
- > Weitere Projektentwicklungen und Zukäufe in Prüfung



**10 OBJEKTE PER 30. APRIL 2016**

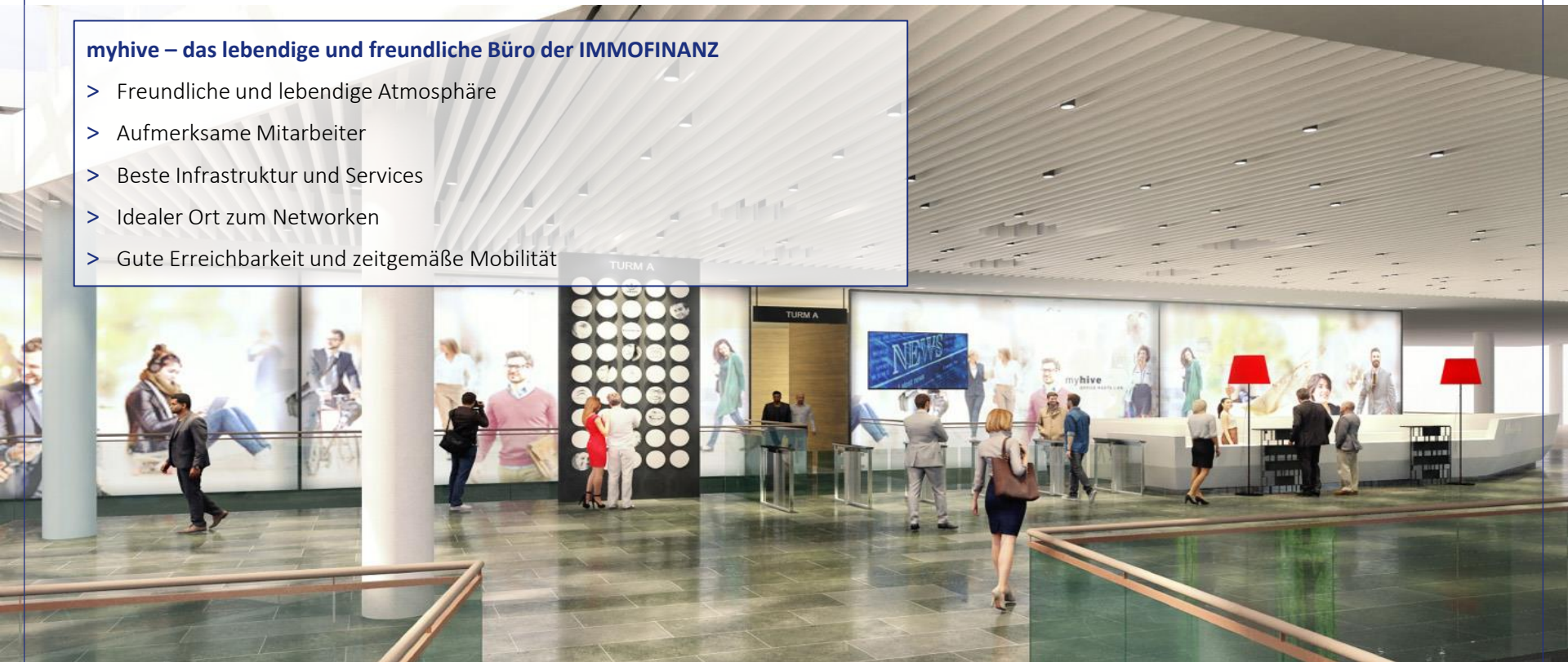
Vermietbare Fläche	284.681 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	93,9%
Buchwert	MEUR 608,6
Bruttorendite	6,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	7,1%

# BÜRO: EINFÜHRUNG VON MYHIVE

## INTERNATIONALES BÜROMARKEN-KONZEPT MIT 360° SERVICE

### myhive – das lebendige und freundliche Büro der IMMOFINANZ

- > Freundliche und lebendige Atmosphäre
- > Aufmerksame Mitarbeiter
- > Beste Infrastruktur und Services
- > Idealer Ort zum Netzwerken
- > Gute Erreichbarkeit und zeitgemäße Mobilität



# MYHIVE – AUSROLLUNG DER MARKE GESTARTET

## 20 STANDORTE IM ERSTEN SCHRITT



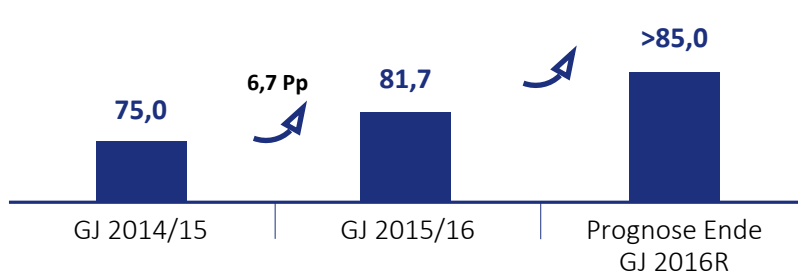
- > Ausrollung der Marke auf 20 Standorte in sechs Ländern
- > Twin Towers in Wien per Jahresende 2016 als myhive gebrandet
- > Fokus in der Projektentwicklung und Akquisition liegt auf weiteren myhive-Standorten
- > Ausschließlich Hauptstädte und die wichtigsten Bürostädte in Deutschland



# STEIGERUNG DES VERMIETUNGSGRADS

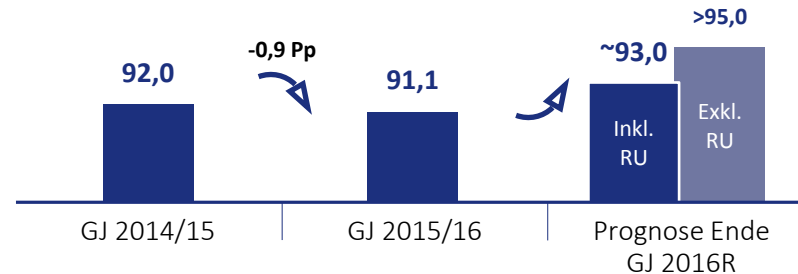
## VERMIETUNGSGRAD BÜRO

Werte in %



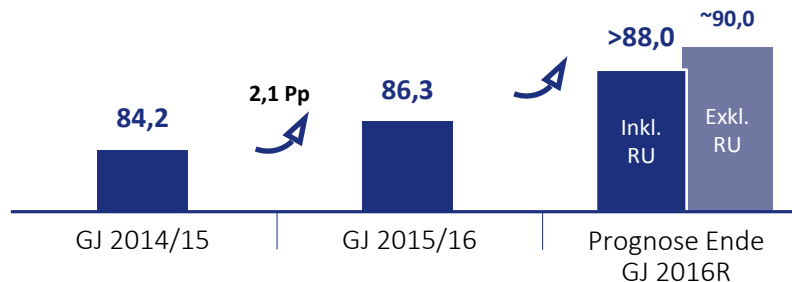
## VERMIETUNGSGRAD EINZELHANDEL

Werte in %



## VERMIETUNGSGRAD GESAMT

Werte in %



# MITTELFRISTIGE PORTFOLIOOPTIMIERUNG

## GEPLANTE VERKÄUFE PRO ASSETKLASSE

In MEUR per 30. April 2016



Total  
MEUR  
~1.000,0

## GEPLANTE VERKÄUFE NACH TYP

In MEUR per 30. April 2016



> Erlöse finanzieren Entwicklungstätigkeit und Zukäufe

# ZUSAMMENFÜHRUNG VON IMMOFINANZ UND CA IMMO

## Schritt 1

- > Erwerb eines 26%-Anteils an der CA Immo
  - > Kartellrechtliche Genehmigungen erfolgt
  - > Eintragung der Namensaktien und Closing des Erwerbs im August vollzogen



## Schritt 2

- > Veräußerung/Abspaltung unseres Russlandportfolios
  - > Trennung durch Abspaltung an die IMMOFINANZ-Aktionäre oder durch Veräußerung an einen Dritten
  - > Vorbereitungen angelaufen

## Schritt 3

- > Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo
  - > Beginn der Detail-Gespräche über den Zusammenschluss mit Abschluss des Erwerbs des 26%-Pakets
  - > Ziel: Hauptversammlungen, die über Verschmelzung entscheiden werden, sollen 2017 stattfinden

# IMMOFINANZ UND CA IMMO – EIN STRATEGISCH ÜBERZEUGENDER UND WERTSCHAFFENDER ZUSAMMENSCHLUSS



<sup>1</sup> Differenz von ungefähr fünf Prozentpunkten ist dem Segment „Sonstige“ zuzuordnen (besteht aus all den Geschäftsaktivitäten, die nicht unter Büro oder Einzelhandel fallen)

<sup>2</sup> Inklusive CA Immo at-equity Beteiligungen, exklusive Developments und Russland

<sup>3</sup> Daten per 20. September 2016

Pro-Forma Daten per September 2016: Q1 2016R IMMOFINANZ / Q2 2016 CA Immo, Quelle: CA Immo Unternehmensinformation, Bloomberg



# WIR DANKEN FÜR DIE AUFMERKSAMKEIT!

23. ordentliche Hauptversammlung der IMMOFINANZ  
29. September 2016