

GJ 2017

ERGEBNISPRÄSENTATION



INHALT

01 Highlights

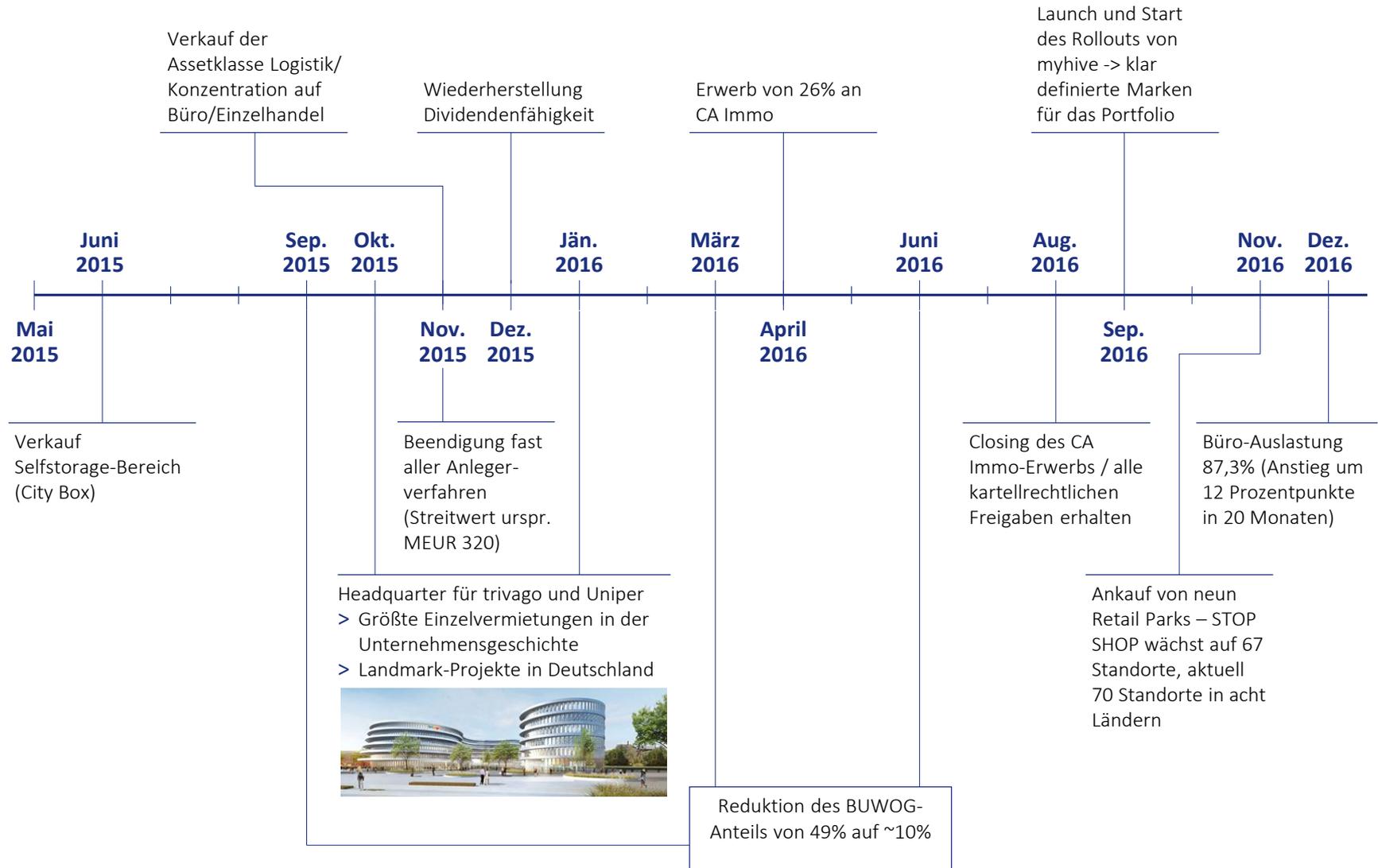
02 Portfolio Performance

03 Optimierung der Finanzierungsstruktur

04 Ergebnisanalyse GJ 2017

05 Ausblick

IMMOFINANZ – RESTRUKTURIERUNG 5/2015 – 12/2017



GJ 2017 – ABSCHLUSS MEHRJÄHRIGER RESTRUKTURIERUNG

PORTFOLIOEFFIZIENZ SIGNIFIKANT GESTEIGERT

- > Vermietungsgrad um 4,6 Prozentpunkte auf Bestwert von 94,2% erhöht
- > Mieterlöse bereinigt (like-for-like) um 4,5% gestiegen
- > Ergebnis aus Asset Management um 13,4% klar verbessert
- > Fertigstellung voll vermieteter Projekte: Cluster Produktionstechnik (DE, 28.000 m²), VIVO! Krosno (PL, 21.000 m²), STOP SHOP Lazarevac (SR, 10.100 m²)

OPERATIVES ERGEBNIS / FFO VERBESSERT

- > Senkung des Personalaufwands (fortgeführt) um mehr als 16% oder MEUR 6,5
- > Operatives Ergebnis signifikant um 44,4% auf MEUR 107,6 gestiegen
- > FFO 1* deutlich um 34,0% auf MEUR 71,4 verbessert

RISIKEN BESEITIGT / BILANZ GESTÄRKT

- > Altlasten bereinigt: Alle historische Rechtsstreitigkeiten auf Aktionärssebene beendet
- > Risiken im Portfolio beseitigt: Einkaufszentren in RU erfolgreich verkauft und weiteren liquiditätsbelastenden Eigenkapitalzuschuss iHv MEUR 250 vermieden
- > Solide Grundlage für weiteres Wachstum: Immobilienvermögen von rund EUR 4,2 Mrd., CA Immo Beteiligung i.H. v. MEUR 682 sowie rund MEUR 479 liquide Mittel

WEITERE VERBESSERUNG DES KREDITPROFILS

- > Historisch teure Finanzverbindlichkeiten reduziert: Volumen ausstehender Anleihen auf knapp MEUR 300 mehr als halbiert - Kostenreduktion iHv MEUR 21,1 p.a.
- > Verschuldungsgrad deutlich gesenkt: Loan-to-Value auf 40,8% (VJ: 49,0%) verbessert
- > Finanzierungskosten erstmals unter 2%-Marke: 1,97% exkl. Derivate (VJ: 2,64%)

*enthält wirtschaftlichen Anteil am FFO 1 der CA Immo iHv MEUR 29,4

INHALT

01 Highlights

02 Portfolio Performance

03 Optimierung Finanzierungsstruktur

04 Ergebnisanalyse GJ 2017

05 Ausblick

BESTANDSIMMOBILIEN PERFORMANCE 2017

VERMIETUNGSGRAD

94,2% (VJ: 89,6%)

BRUTTORENDITE

6,4% (VJ: 6,1%)

LIKE-FOR-LIKE MIETERLÖSE (MEUR)²

200,0 (VJ: 191,4) **+4,5%**

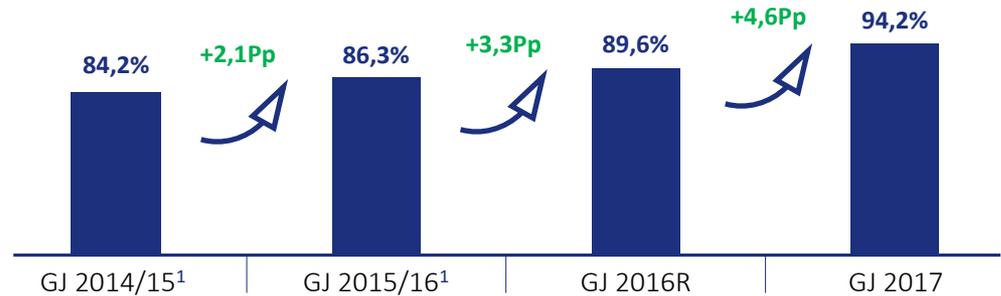
GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT (Jahre)

4,3 (VJ: 4,1)

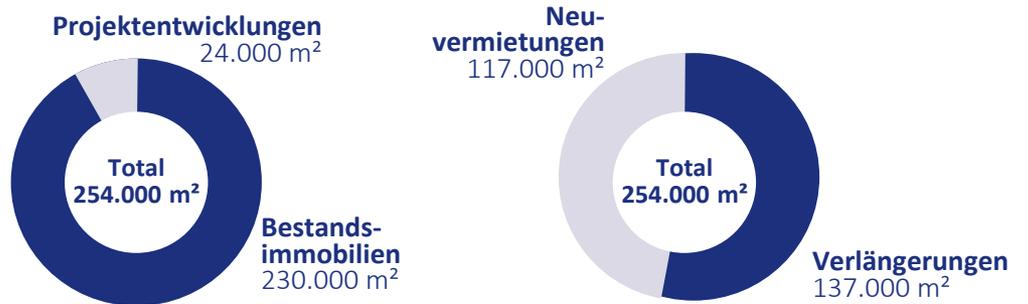
BESTANDSIMMOBILIEN (MEUR)

3.527,2 (VJ: 3.309,1)

VERMIETUNGSGRAD: PLUS 10 PROZENTPUNKTE IN WENIGER ALS DREI JAHREN



VERMIETUNGSLEISTUNG 2017: 254.000 m² ODER ~14% DES GESAMTEN BESTANDSPORTFOLIOS

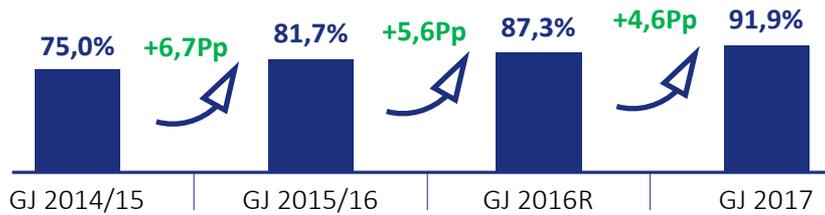


¹ Russland bis GJ 2015/16 in den Werten enthalten, ab GJ 2016R wurde Russland als aufgegebenener Geschäftsbereich geführt und ist ab diesen Zeitpunkt nicht mehr in den Werten enthalten
² Q4 annualisiert



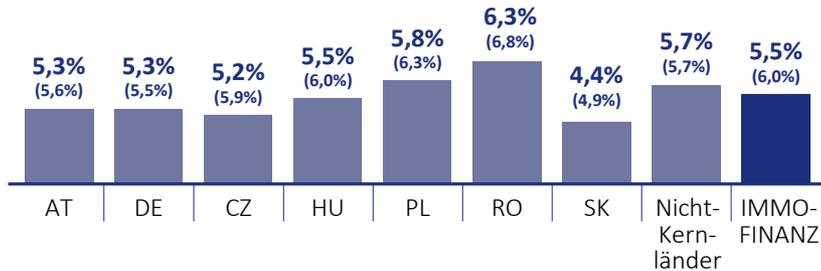
PORTFOLIO PERFORMANCE BÜRO

VERMIETUNGSGRAD BÜRO

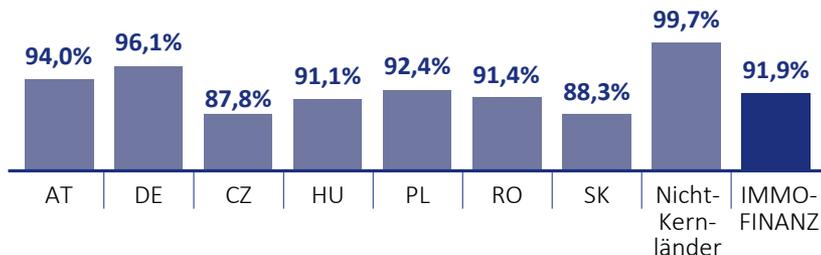


PERFORMANCE KERNLÄNDER in 2017

Bruttorendite (auslastungsbereinigt)



Vermietungsgrad



MYHIVE-BÜROS BEREITS ZU 93% VERMIETET



20 OBJEKTE PER 31. DEZ. 2017

Vermietbare Fläche	460.786 m ²
Vermietungsgrad	93,0%
Buchwert	MEUR 1028,3
Bruttorendite	5,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,1%

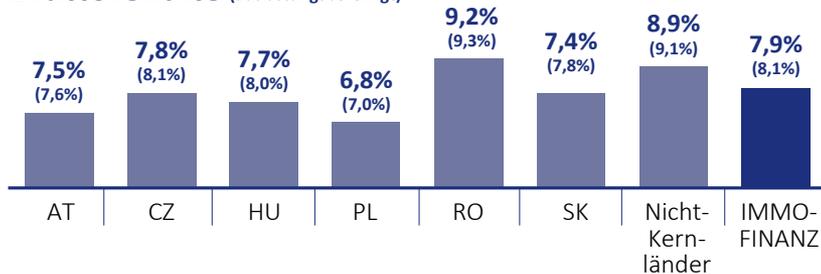
PORTFOLIO PERFORMANCE EINZELHANDEL

VERMIETUNGSGRAD EINZELHANDEL

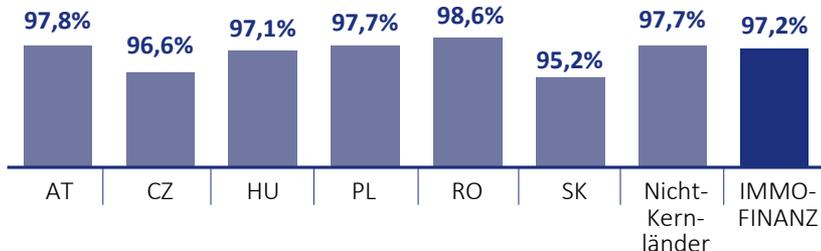


PERFORMANCE KERNLÄNDER in 2017

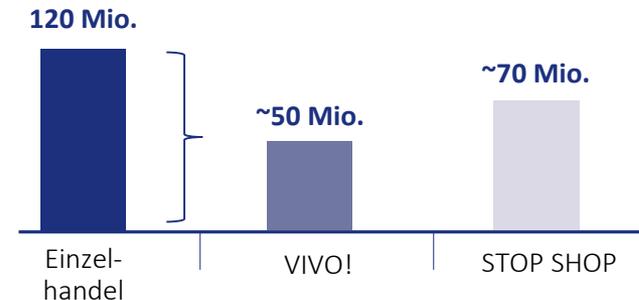
Bruttorendite (auslastungsbereinigt)



Vermietungsgrad



BESUCHERZAHLEN 2017



AUSWAHL AN MIETERN



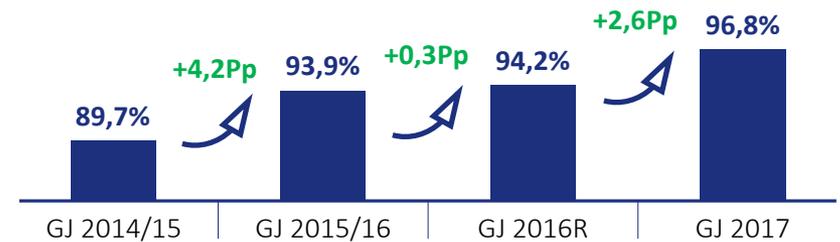
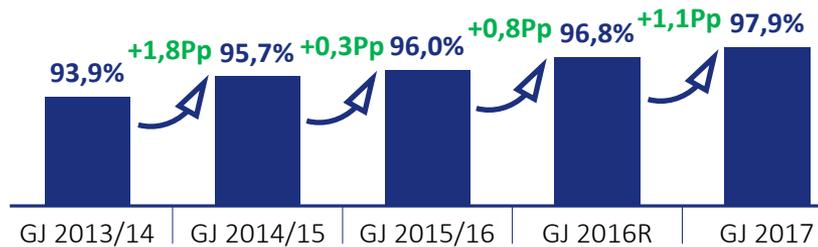
¹ Russland bis GJ 2015/16 in den Werten enthalten, ab GJ 2016R wurde Russland als aufgebener Geschäftsbereich geführt und ist ab diesen Zeitpunkt nicht mehr in den Werten enthalten

PORTFOLIO PERFORMANCE STOP SHOP UND VIVO!

STOP SHOP – FÜHRENDE RETAIL PARK MARKE IN CEE



VIVO! – SHOPPING CENTER MIT ERLEBNISFAKTOR



70 OBJEKTE IN ACHT LÄNDERN PER 31. DEZ. 2017

Vermietbare Fläche	483.606 m ²
Mieterlöse GJ 2017*	MEUR 54,0
Buchwert	MEUR 682,5
Bruttorendite	7,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	8,1%

10 OBJEKTE IN VIER LÄNDERN PER 31. DEZ. 2017

Vermietbare Fläche	310.250 m ²
Mieterlöse GJ 2017*	MEUR 50,8
Buchwert	MEUR 650,7
Bruttorendite	7,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	8,1%

*Q4 annualisiert

FERTIGGESTELLTE PROJEKTE IN 2017

VIVO! KROSNO, STOP SHOP LAZAREVAC, RWTH CLUSTER

zu 100%
vermietet



VIVO! Krosno, PL

- > Eröffnung am 29. September 2017
- > 70 Shops auf 21.000 m²
- > Mehr als 80.000 Besucher am 1. Wochenende
- > Mietrendite: 8,2%

zu 100%
vermietet



STOP SHOP Lazarevac, SRB

- > Eröffnung am 14. September 2017
- > 23 Shops auf 10.100 m²
- > Mehr als 17.000 Besucher am 1. Tag
- > Mietrendite: 9,2%

zu 100%
vermietet



Cluster Produktionstechnik, DE

- > Kooperation mit RWTH Aachen (größter Cluster im Erweiterungsprojekt)
- > Fertigstellung im Q2 2017
- > Erweiterung um Parkhaus
- > Mietrendite: ~6%

OPERATIVES UPDATE DEVELOPMENTS

FOKUS AUF DEUTSCHLAND: PROJEKTE IN 2018 FERTIG



trivago
Headquarter,
Düsseldorf (DE)

- > Office; 26.000 m²
- > Fertigstellung: Q3 2018
- > Vermietungsgrad: 100%



FLOAT
(HQ Uniper),
Düsseldorf (DE)

- > Office; 30.000 m²
- > Fertigstellung: Q3 2018
- > Vermietungsgrad: 95%

Solides Verhältnis: Auf Projektentwicklungen entfallen aktuell rund 10% des gesamten Portfoliovolumens

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

ENTWICKLUNGS- PROJEKTE	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 MIETLÖSE BEI VOLLAUSLASTUNG IN MEUR	YIELD ON COST IN % ¹
Österreich	1	9,0	2,9%	26,5	10.191	35,6	2,1	6,0%
Deutschland	3	293,6	93,8%	67,3	63.870	382,2	16,8	4,7%
Polen	1	2,4	0,8%	3,7	6.357	6,4	0,5	8,3%
Nicht-Kernländer	3	7,9	2,5%	17,3	22.468	27,6	2,5	10,1%
AKTIVE PROJEKTE	8	312,9	100,0%	114,9	102.886	451,7	22,0	5,2%
Projekte in Vorbereitung	9 ²	91,2						
IMMOFINANZ	17	404,1						

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

² Projekte in Konzeptionsphase

OPERATIVES UPDATE – MITTELFRISTIGES VERKAUFSPROGRAMM BEREITS ZU ~79% UMGESETZT

GEPLANTE VERKÄUFE (exklusive Russland)

In MEUR per 30. April 2016



Total
MEUR
~1.000,0

VERKAUFSFORTSCHRITT (exklusive Russland)

In MEUR per 31. Dezember 2017



> Erlöse finanzieren Entwicklungstätigkeit & Portfoliowachstum

VERKAUF RETAILPORTFOLIO MOSKAU

STRATEGIEKONFORME TRANSAKTION

- > Marktumfeld in Russland nunmehr langjährig sehr schwierig
- > Signifikante Belastung der Vermögens- und Ertragslage in den letzten Jahren

DETAILS

- > Kaufvertrag mit FORT Group am 13. November unterzeichnet, Closing am 6. Dezember 2017 erfolgt
- > Käufer übernimmt gesamtes Einzelhandelsportfolio Moskau in einem Share Deal
- > Negativer Bewertungseffekt von MEUR -160,6 auf das Konzerneigenkapital realisiert; Upside aus Earn-out und Steuerrückerstattungen von umgerechnet bis zu rund MEUR 145,0¹
- > Rein buchhalterische Reklassifizierung historischer Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung iHv MEUR -540,2 - nicht cash-wirksam, keine Reduktion des Eigenkapitals und des EPRA NAV

KONSEQUENZ

- > Kein weiterer liquiditätsbelastender Eigenkapitalzuschuss (rund MEUR 250,0) für Schuldendienst und Repositionierung der Shopping Center notwendig
- > Unmittelbarer Liquiditätseffekt von rund MEUR 72,0 bei Closing, deutliche Reduktion der Finanzverbindlichkeiten und der Finanzierungskosten
- > Klare Ausrichtung des Portfolios auf Westeuropa und CEE

¹ umgerechnet mit dem Konzernkurs EUR/RUB von 69,0220 per 30. September 2017

INHALT

01 Highlights

02 Portfolio Performance

03 Optimierung der Finanzierungsstruktur

04 Ergebnisanalyse GJ 2017

05 Ausblick

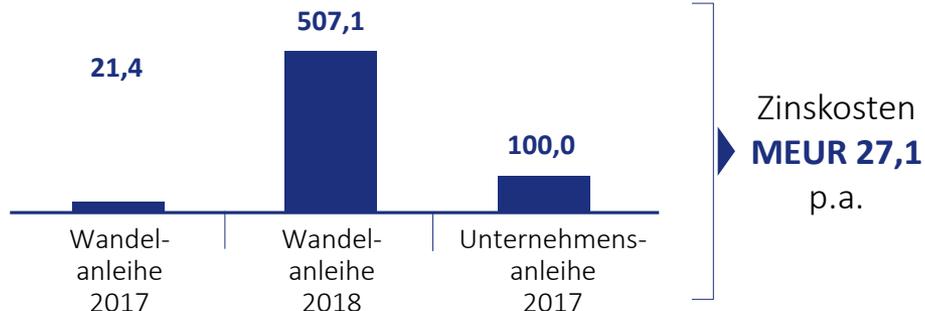
REFINANZIERUNGEN SENKEN ZINSKOSTEN NACHHALTIG

- > Refinanzierungsvolumen von EUR 1,6 Mrd. im Geschäftsjahr 2017 entspricht rund 60% der gesamten Finanzverbindlichkeiten per 12/2017
- > Reduktion des hoch verzinsten Anleihenportfolios von rund MEUR 630,0 auf nunmehr rund MEUR 300,0 (verzinst mit 2,0% und Step-down auf 1,5% bei Investment-Grade-Rating) und damit effektive Einsparung von MEUR 21,1 p.a.
- > Zukünftige **Finanzierungskosten** wurden durch diese Maßnahmen deutlich gesenkt und liegen im Konzern per 31. Dezember 2017 exkl. Derivate erstmals **unter 2,0% (1,97%)**

REDUKTION UND VEREINFACHUNG DER ANLEIHENVERBINDLICHKEITEN IN 2017:

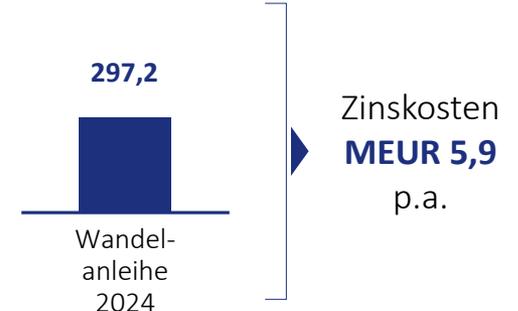
ANLEIHEN ALT (MEUR 628,5)

(Dezember 2016) Werte in MEUR



ANLEIHE NEU (MEUR 297,2)

(aktuell) Werte in MEUR

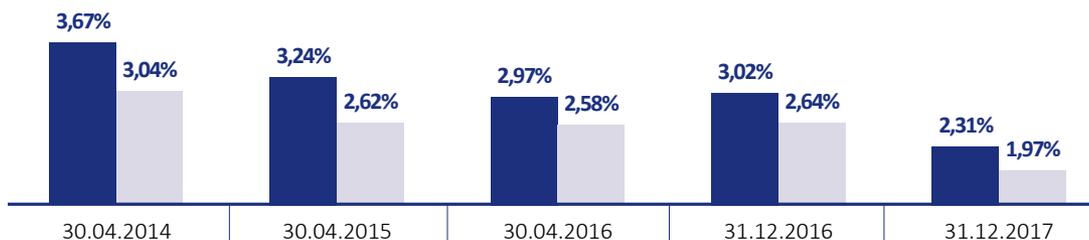


Einsparung von rund **MEUR 21,1** p.a.

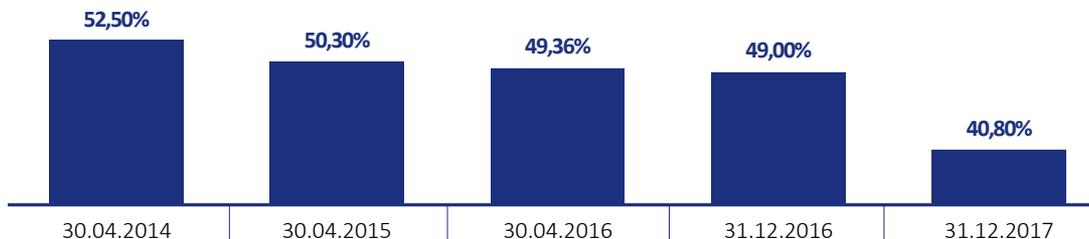
KONSERVATIVE FINANZIERUNGSSTRUKTUR – FINANZIERUNGSKOSTEN UNTER 2% GESUNKEN

FINANZIERUNGSKOSTEN¹

■ durchschnittlich gewichteter Zinssatz inkl. Hedgingkosten
■ durchschnittlich gewichteter Zinssatz exkl. Hedgingkosten



NETTO-LTV²



¹ Finanzierungskosten exkl. Russland

² Netto-LTV = Gesamtschuld abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Immobilienwert plus Marktwert der BUWOG-Aktien und EPRA NAV der CA Immo Aktien / Netto-LTV Darstellung ab 31.12.2016 exkl. Russland

Finanzierungskosten:

- > Finanzierungskosten exkl. Derivate erreichen 1,97%, inklusive Derivate 2,31%
- > Treiber für Rückgang in 2017:
 - Vorzeitige incentivierte Wandlungen der 4,25% WA 2018 – vollständige Wandlung bzw. Tilgung im Q1 2018
 - Begebung der 2,0% WA 2024 über MEUR 297,5 (mit Step-Down auf 1,5% bei IG-Rating)
 - Tilgung der 5,25% Unternehmensanleihe 2017 im Volumen von MEUR 100
 - Günstigere Refinanzierungen auf Objekt-ebene, z.B. STOP SHOP Portfolio – Bündelung und Refinanzierung von MEUR 414; Rückführung von Bankfinanzierungen in RO und HU von MEUR 100

Netto-LTV:

- > Netto-LTV sinkt auf 40,80%
- > Zielbandbreite von 40% bis 45% ist somit am unteren Ende erreicht

INHALT

01 Highlights

02 Portfolio Performance

03 Optimierung der Finanzierungsstruktur

04 Ergebnisanalyse GJ 2017

05 Ausblick

G&V GJ 2017 VS. GJ 2016*

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2017		GJ 2017	GJ 2016*	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
Mieterlöse	1	234,5	233,4	1,1	0,5%
Weiterverrechnete Betriebskosten		83,5	81,9	1,7	2,1%
Sonstige Umsatzerlöse		6,4	7,9	-1,5	-19,0%
Umsatzerlöse		324,4	323,1	1,3	0,4%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	2	-95,0	-111,5	16,6	14,9%
Betriebskostenaufwendungen		-78,6	-78,5	-0,1	-0,1%
Ergebnis aus Asset Management		150,8	133,1	17,8	13,4%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3	26,0	-18,9	44,9	n/a
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	4	-28,8	-6,5	-22,3	≤ -100,0%
Sonstige betriebliche Erträge		8,7	19,0	-10,3	-54,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	-49,2	-52,1	2,9	5,6%
Operatives Ergebnis		107,6	74,5	33,0	44,4%
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen		6,5	-109,8	116,3	n/a
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen		-1,5	0,0	-1,5	≤ -100,0%
Firmenwertabschreibung und Sonstiges		-0,9	-25,9	25,0	96,7%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		111,6	-61,3	172,9	n/a
Netto-Finanzierungsaufwendungen	6	-90,7	-101,6	10,9	10,7%
Wechselkursveränderungen		-8,4	0,6	-9,1	n/a
Sonstiges Finanzergebnis	7	-12,1	13,1	-25,3	n/a
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8	200,0	-19,8	219,8	n/a
Steueraufwendungen		-19,4	21,4	-40,8	n/a
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		181,0	-147,4	328,4	n/a
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	9	-718,1	-274,4	-443,7	≤ -100,0%
Konzernergebnis		-537,1	-421,8	-115,3	-27,3%

*ungeprüft

KOMMENTAR

1. Verkaufsbedingter Abgang durch Fertigstellungen und Neuvermietungen kompensiert
2. Rückgänge bei Instandhaltungsaufwendungen (Δ MEUR 10,0), Hauseigentümer-BK (Δ MEUR 5,0) und Leerstandskosten (Δ MEUR 1,2)
3. Inkludiert Reklassifizierung historischer Differenzen aus Fremdwährungs-umrechnung (v.a. durch Verkauf einer Grundbesitzgesellschaft in der Ukraine) iHv MEUR 33,8
4. Aufwertungen in Deutschland iHv MEUR 35,2 durch Mehrkosten im Gerling Quartier und offene Verpflichtungen infolge des Verkaufs der Kölner Immobilien überlagert
5. Rückgang infolge gesunkener Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (Δ MEUR 5,1), gegenläufig wirkte temporär erhöhter IT-Aufwand aufgrund der Ausrollung von Sonderprojekten (Δ MEUR -1,5)
6. Reduktion der Finanzierungskosten aufgrund Wandlung und Austausch der WA 2018 (Δ MEUR 8,5); Tilgung Unternehmensanleihe (Δ MEUR 2,7)
7. Incentivierte Wandlung der WA 2018 (MEUR -37,7); Bewertung von Derivaten (MEUR 8,2), Aufwertung BUWOG-Aktien (MEUR 11,3)
8. Ergebnisanteil CA Immo (MEUR 61,5) + Wertaufholung (MEUR 91,9), Verkauf von 4,5 Mio. BUWOG-Aktien und Neubewertung der BUWOG-Beteiligung (MEUR 43,9)
9. Reklassifizierung historischer Differenzen aus der FW-Umrechnung in GuV iHv MEUR -540,2 (nicht cash-wirksam, kein Effekt auf Eigenkapital und EPR NAV); negativer Bewertungseffekt iHv MEUR -160,6 infolge des Verkaufs des Einzelhandelsportfolios RU

FUNDS FROM OPERATIONS I & II STARK VERBESSERT

WERTE IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2017	GJ 2017	GJ 2016 ¹	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	99,5	71,5	28,1	39,2%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1,7	9,2	-7,5	-81,8%
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	2,1	4,6	-2,5	-54,6%
Gezahlte Zinsen	-69,2	-77,1	7,9	10,2%
Derivate ²	-10,4	-11,3	0,9	8,2%
Anpassungen für im CF aus dem Ergebnis enthaltene Kosten aus Immobilientransaktionen und Developments	18,2	43,8	-25,6	-58,4%
Wirtschaftlicher Anteil am FFO I der CA Immo Gruppe ³	29,4	12,6	16,8	≥ +100,0%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung)	71,4	53,2	18,1	34,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen ⁴	26,0	-18,9	44,9	n/a
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) vor Steuern	97,4	34,3	63,0	≥ +100,0%
Cash Taxes	-25,1	-39,4	14,3	36,2%
FFO 2 nach Steuern	72,3	-5,0	77,3	n/a
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)	1.051.837.608	995.797.451	56.040.156	5,6%
FFO 2 je Aktie (nach Steuern)	0,07	-0,01	0,08	n/a

Um einen nachhaltigen FFO 1 aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung vollständig bereinigt

1 Ungeprüft

2 Exkl. Einmaleffekte auf Grund von vorzeitigen Auflösungen bedingt durch Verkäufe bzw. Refinanzierungen

3 Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA Immo – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode

4 Ergebnis entspricht GuV-Position und enthält unbare Bestandteile und FX-Effekte

INHALT

01 Highlights

02 Portfolio Performance

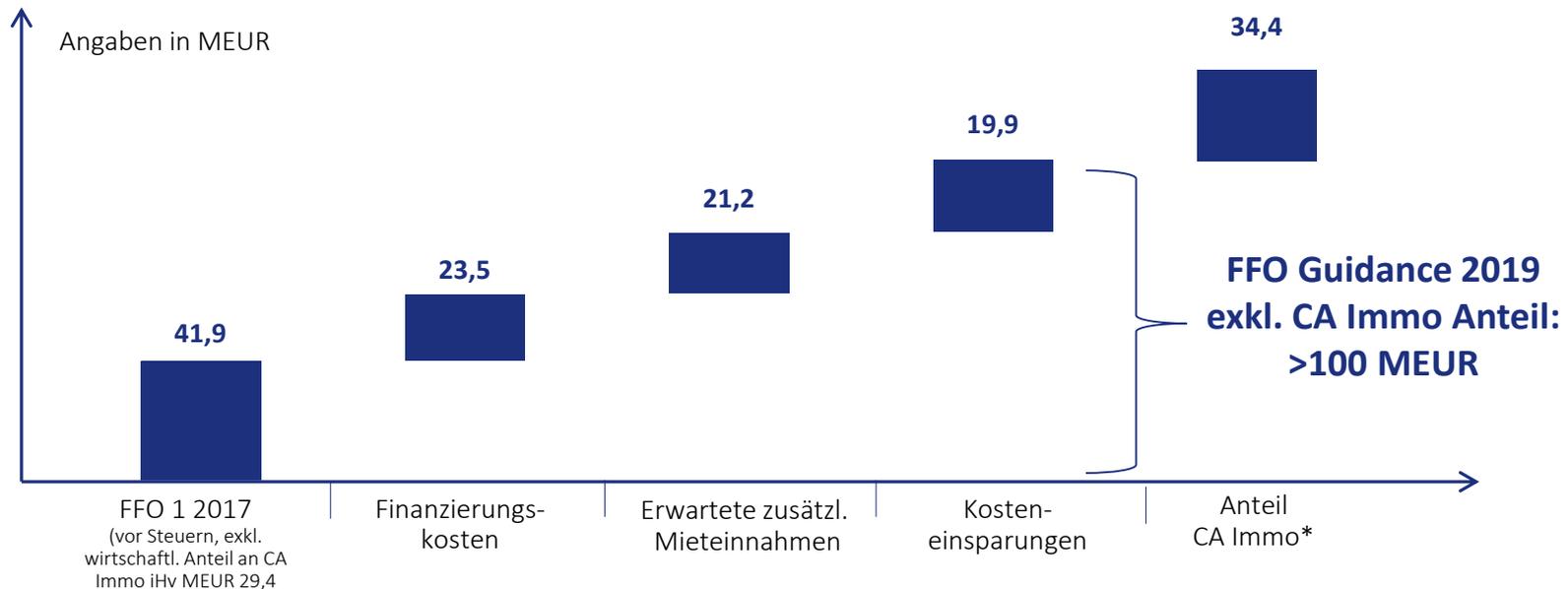
03 Optimierung der Finanzierungsstruktur

04 Ergebnisanalyse GJ 2017

05 Ausblick

TREIBER FÜR MITTELFRISTIGES FFO-WACHSTUM BIS 2019

- > Abgang von Mieterlösen (Verkauf von Non-Core-Assets) soll durch Zukäufe, Indexierungen sowie weitere Erhöhungen des Vermietungsgrads kompensiert werden
- > **Reduktion der Finanzierungskosten** in Höhe von rund **MEUR 23,5**, wobei aufgrund der getätigten Refinanzierungen in 2017 der Großteil ab Q1 2018 realisiert wird
- > **Zusätzliche Mieterlöse in Höhe von MEUR 21,2**, wobei der Großteil aus den aktuell verfolgten Projektentwicklungen stammt (Fertigstellung der großen DE-Projekte für Q3 2018 erwartet)
- > **Reduktion Personalaufwand, Overheads (u.a. Strukturkosten) sowie Normalisierung** der temporär erhöhten **Immobilienaufwendungen**
- > **FFO 1 Guidance der CA Immo Gruppe für 2019** beläuft sich auf „**zumindest MEUR 125,0**“



Zukünftige Wachstumstreiber stellen eine erwartete mittelfristige Steigerung durch bereits in Umsetzung befindliche Maßnahmen dar und unterliegen allgemeinen wirtschaftlichen Geschäftsrisiken
 *Der wirtschaftliche Anteil am FFO1 der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zu der Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA Immo Gruppe – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode

AUSBLICK

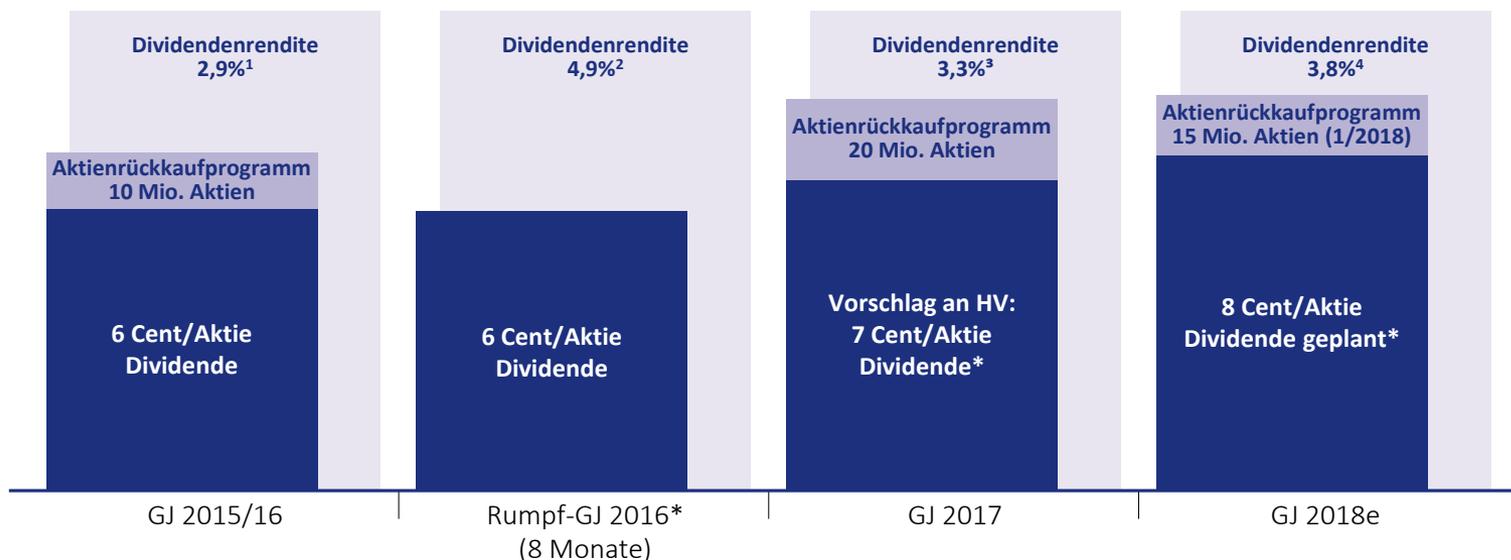
BETEILIGUNG AN CA IMMO

- > Detailgespräche für möglichen Zusammenschluss bleiben vorerst ausgesetzt
- > Die sich auf Sicht der kommenden Quartale verbessernden Kennzahlen sollen zum Vorteil der Aktionäre bestmöglich in potenzielle künftige Verhandlungen mit CA Immo eingebracht werden
- > Unabhängig von der Möglichkeit eines Zusammenschlusses Evaluierung weiterer strategischer Optionen, einschließlich eines Verkaufs der Anteile an der CA Immo

NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

DIVIDENDE FÜR 2017:

Die Ausschüttung ist gemäß Bestimmungen des österr. Steuerrechts eine Einlagenrückzahlung und damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die Aktien im Privatvermögen halten, steuerfrei⁵



* Vorbehaltlich Zustimmung durch Hauptversammlung

¹ Schlusskurs (SK) per 30. April 2016: EUR 2,06 / ² SK per 31. Dezember 2016: EUR 1,85 - annualisiert (Rumpfgeschäftsjahr) / ³ SK per 31. Dezember 2017: EUR 2,15 / ⁴ SK 26. März 2018: EUR 2,08

⁵ Vorbehaltlich gewisser Ausnahmen, etwa wenn die Einlagenrückzahlung die steuerlichen Anschaffungskosten der Aktien übersteigt

ANHANG

FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL VERBESSERT

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 31. DEZEMBER 2017

KONSERVATIV AUFGESTELLT:

Liquide Mittel auf rund MEUR 480 (VJ: MEUR 189) erhöht

GJ 2018: Rund MEUR 200 Finanzierungen entfallen auf bereits verkaufte Immobilien – Rückführung aus Verkaufserlösen erfolgt daher in 2018

Durchschnittliche Restlaufzeit der Objektfinanzierungen beträgt vier Jahre

63,5% der Finanzverbindlichkeiten gegenüber Zinsänderungsrisiken abgesichert

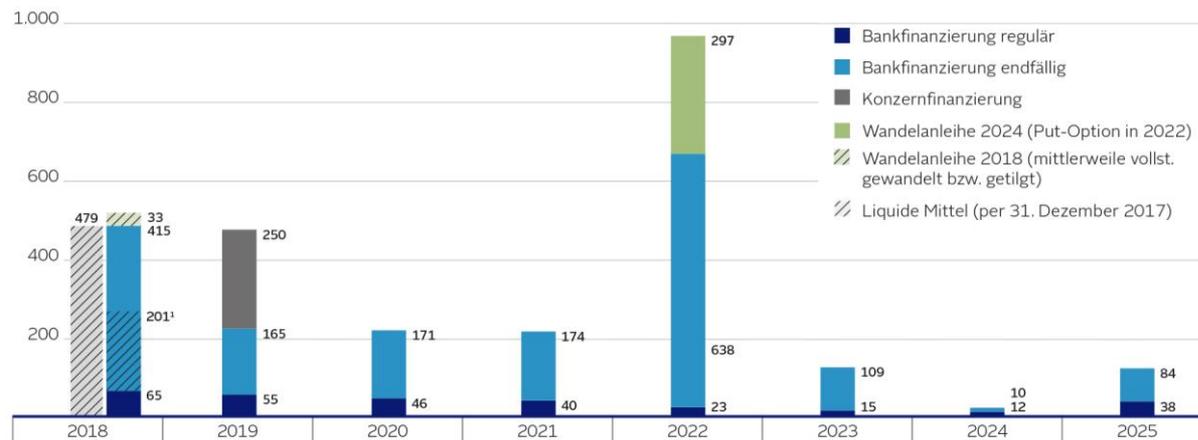
HEDGINGQUOTE: 63,5%



Variabel verzinst
davon gehedget

Fix
verzinst

Variabel
verzinst



1 EUR 201,4 Mio. entfallen auf Finanzierungen von Immobilien, die verkauft worden sind und im Jahr 2018 aus den Verkaufserlösen rückgeführt werden.

	BILANZIELLE RESTSCHULD IN TEUR PER 31. Dez. 2017	GEWICHTETER DURCHSCHNITT- ZINSSATZ EXKL. DERIVATE*	FIX VERZINST IN %*	VARIABLE VERZINST IN %*	ZINSSATZ FIX*	ZINSSATZ VARIABLE*
Wandelanleihen in EUR	313.216,6	2,22%	100,00%	0,00%	2,22%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.306.417,7	1,93%	7,07%	92,93%	1,25%	1,99%
IMMOFINANZ	2.619.634,3	1,97%	18,69%	81,31%	1,90%	1,99%

* Auf Basis der nominellen Restschuld

LIKE-FOR-LIKE – MIETERLÖSE PLUS 4,5%

Bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe weisen die Mieterlöse für das 4. Quartal 2017 einen Anstieg um MEUR 2,1 oder 4,5% auf MEUR 50,0 (annualisiert: MEUR 200,0) auf. Das ist primär auf den deutlichen Anstieg des Vermietungsgrads in den einzelnen Märkten zurückzuführen.

BESTANDSIMMOBILIEN ¹ , DATEN IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2017	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. DEZEMBER 2017	BUCHWERT IN PROZENT	MIETEINNAHMEN Q4 2017	MIETEINNAHMEN Q4 2016 ²	Q4 2017 VS. Q4 2016 ²
Österreich	30	781,9	25,5%	11,2	10,8	0,4
Deutschland	1	40,6	1,3%	0,5	0,5	0,0
Tschechien	20	390,3	12,6%	6,0	5,4	0,6
Ungarn	23	460,6	14,8%	7,2	6,6	0,5
Polen	20	588,8	19,0%	8,7	8,6	0,2
Rumänien	15	562,8	18,1%	11,1	10,8	0,3
Slowakei	12	181,6	5,9%	3,4	3,3	0,1
Nicht-Kernländer	9	97,5	3,1%	1,9	1,8	0,1
IMMOFINANZ	130	3.104,1	100,0%	50,0	47,9	2,1
Mieterlöse aus veräußerten und zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				10,4		
IMMOFINANZ				60,4		
Büro	53	1.890,0	60,9%	26,2	25,1	1,2
Einzelhandel	72	1.206,1	38,9%	23,6	22,7	0,9
Sonstige	5	8,1	0,3%	0,1	0,1	0,0
IMMOFINANZ	130	3.104,1	100,0%	50,0	47,9	2,1

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

LIKE-FOR-LIKE – BEWERTUNGSERGEBNIS POSITIV

Das Like-for-Like Bewertungsergebnis ist mit MEUR 17,6 positiv. Höhere Vermietungsgrade bzw. eine Verbesserung des Marktumfelds sind ausschlaggebend für Aufwertungen in Ungarn, Tschechien und der Slowakei. Leichte Abwertungen in Polen, Österreich und Rumänien sind u.a. auf erhöhte Aufwendungen im Zuge von Umbauten bzw. Modernisierungen und auf den Auszug von Einzelmietern im Bürobereich (etwa aus einem voll vermieteten Bürogebäude in Polen) zurückzuführen. Die Neuvermietungen dafür laufen bereits.

BESTANDSIMMOBILIEN ¹ , DATEN IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2017	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. DEZEMBER 2017	BEWERTUNGS- EFFEKTE 2017	KOMMENTAR
Österreich	30	781,9	-3,6	Erhöhte Capex sowie Auszug eines größeren Mieters, Neuvermietung läuft
Deutschland	1	40,6	0,4	
Tschechien	20	390,3	8,5	Höherer Vermietungsgrad und Mieteinnahmen
Ungarn	23	460,6	21,1	Höherer Vermietungsgrad und Mieteinnahmen
Polen	20	588,8	-9,8	Auszug eines größeren Mieters aus einem voll vermieteten Bürogebäude (Neuvermietung läuft); Wechsel des Lebensmittel-Ankermieters in einem Shopping Center
Rumänien	15	562,8	-1,5	
Slowakei	12	181,6	1,9	
Nicht-Kernländer	9	97,5	0,6	
IMMOFINANZ	130	3.104,1	17,6	
Büro	53	1.890,0	3,2	
Einzelhandel	72	1.206,1	14,1	Höherer Vermietungsgrad und Mieteinnahmen
Sonstige	5	8,1	0,4	
IMMOFINANZ	130	3.104,1	17,6	

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

KENNZAHLEN

VERMÖGENSKENNZAHLEN

31. DEZ. 2017

Bilanzsumme	in MEUR	6.062,7
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	46,3%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.140,4
Liquide Mittel	in MEUR	477,9
Loan to Value (netto)	in %	40,8%
Gearing	in %	76,3%
Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging	in %	2,3%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,5

EPRA-KENNZAHLEN

31. DEZ. 2017

EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.220,6
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,86
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.201,6
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	2,84
		2017
EPRA-Ergebnis	in MEUR	112,0
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,11
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	35,5
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,03
EPRA Net Initial Yield	in %	5,3%

AKTIENKENNZAHLEN

31. DEZ. 2017

Buchwert je Aktie	in EUR	2,53
Ultimokurs der Aktie	in EUR	2,15
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	24,8%
Gesamtanzahl der Aktien		1.116.173.778
davon Anzahl eigener Aktien		0
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.399,8
Ergebnis je Aktie (fortgeführt)	in EUR	0,17
Ergebnis je Aktie (inkl. RU)	in EUR	-0,51

ERGEBNISKENNZAHLEN

2017

Mieterlöse	in MEUR	234,5
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	150,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	26,0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	-28,8
Operatives Ergebnis	in MEUR	107,6
Neubewertungen	in MEUR	28,5
Finanzergebnis	in MEUR	88,8
EBT	in MEUR	200,4
Konzernergebnis (fortgeführt)	in MEUR	181,0
Konzernergebnis (inkl. RU)	in MEUR	-537,1
FFO 1 (exkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	in MEUR	71,4
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen)	in MEUR	72,3

KONTAKT UND FINANZKALENDER

INVESTOR RELATIONS

Bettina Schragl
 +43 (0)1 88 090 2290
 E-Mail: investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

Simone Korbelius
 +43 (0)1 88 090 2291
 E-Mail: investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

FINANZKALENDER

Jahreshauptversammlung	11. Mai 2018
Q1 2018 Ergebnisse	29. Mai 2018 ¹
Q1 2018 Bericht	30. Mai 2018
Q1-2 2018 Ergebnisse	29. August 2018 ¹
Q1-2 2018 Bericht	30. August 2018
Q1-3 2018 Ergebnisse	28. November 2018 ¹
Q1-3 2018 Bericht	29. November 2018

BÖRSENSYMBOLLE

Wiener Börse	IIA
Warschauer Börse	IIA
ISIN	AT0000809058
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse