

# GJ 2016R

## ERGEBNISPRÄSENTATION

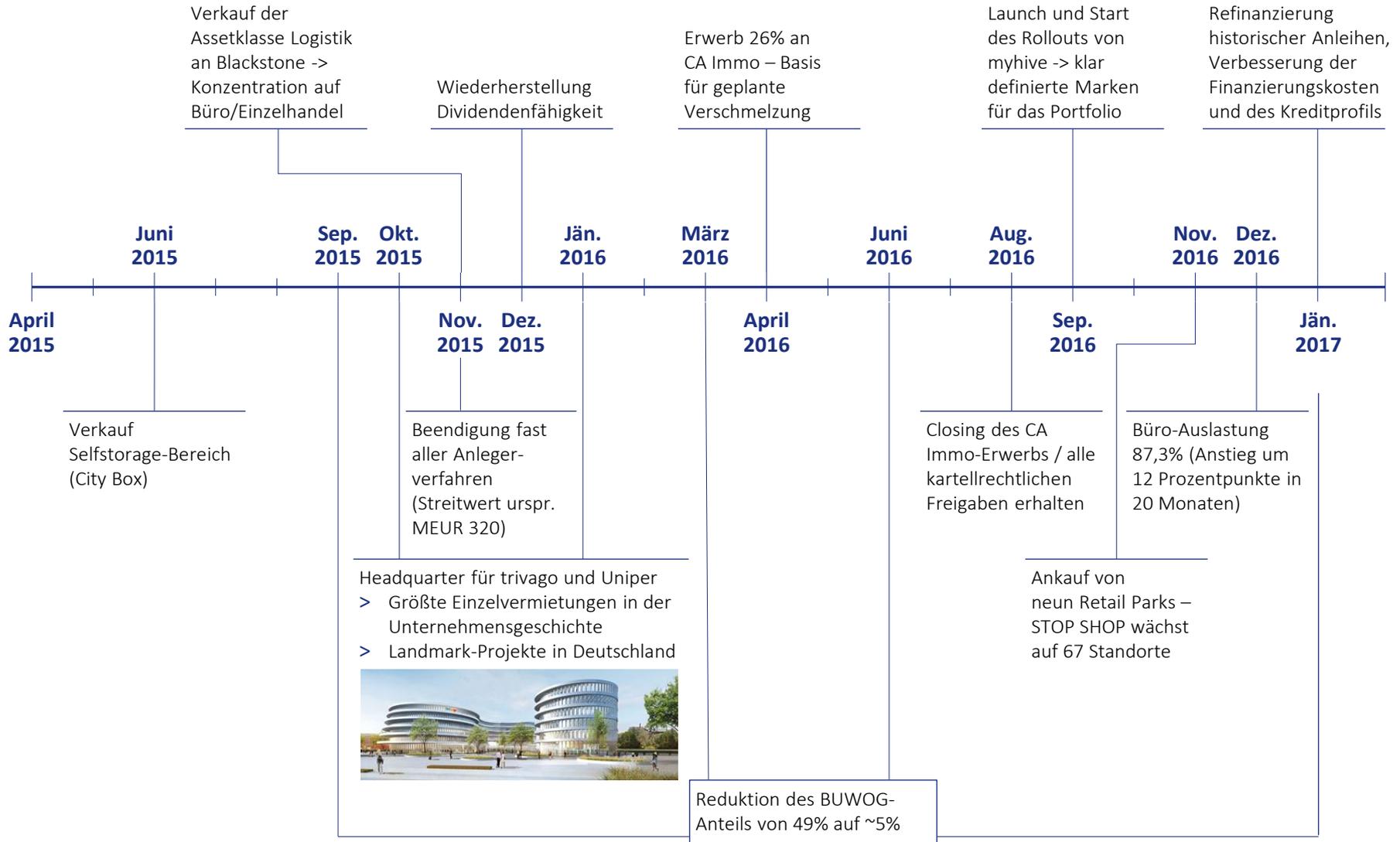
# INHALT

**01 Highlights / Operatives Update**

02 Ergebnisanalyse GJ 2016R

03 Ausblick

# 2015/16 UND 2016R – DIE HIGHLIGHTS



# 2015/16 UND 2016R – PORTFOLIOOPTIMIERUNG

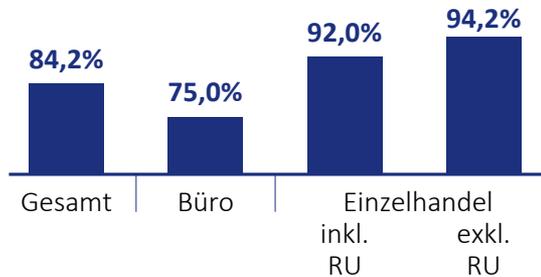
April 2015

## ASSETKLASSEN

(478 Immobilien)



## VERMIETUNGSGRAD



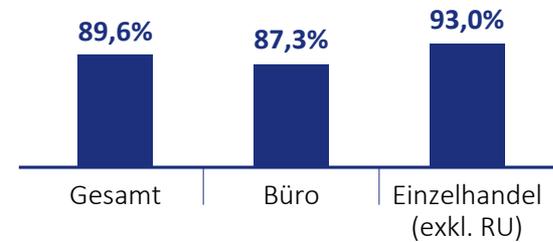
Dezember 2016

## ASSETKLASSEN

(244 Immobilien)



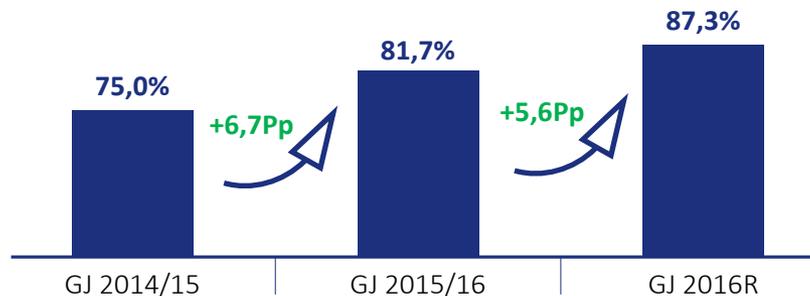
## VERMIETUNGSGRAD



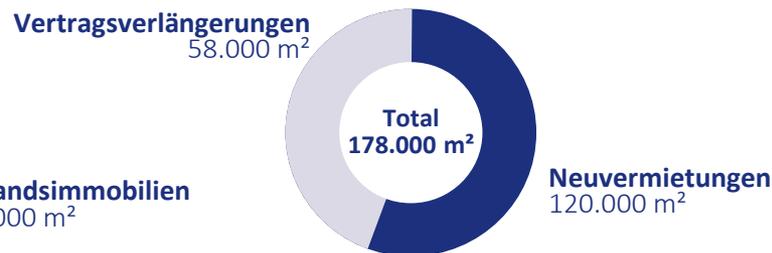


# OPERATIVES UPDATE BÜRO – VERMIETUNGSLEISTUNG

## VERMIETUNGSGRAD



## VERMIETUNGSLEISTUNG 2016R



## DIE GRÖSSTEN NEUVERMIETUNGEN

RANKING	LAND	GEBÄUDE	MIETER	M²
1	Rumänien	Iride City Metrooffice	Harman International Romania	7.700
2	Österreich	Business Park Vienna	Coca - Cola HBC Austria GmbH	6.500
3	Rumänien	S-Park	ING Services Romania SRL	4.200
4	Rumänien	Pipera Office	KAUFLAND ROMANIA SCS	4.000
5	Tschechien	Brno Business Park II	Internet shop - parfums.cz	4.000

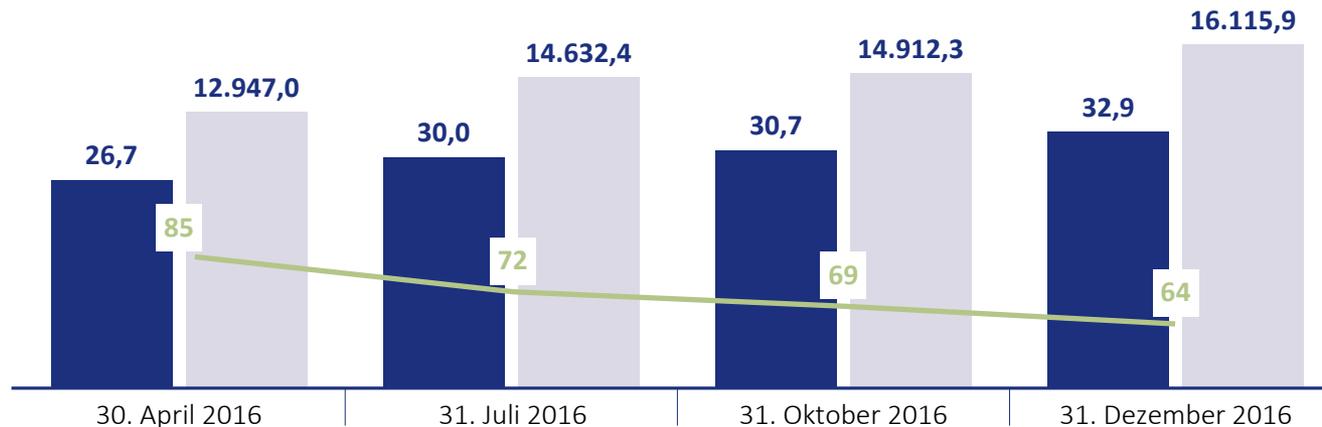
# OPERATIVES UPDATE BÜRO – PORTFOLIOEFFIZIENZ

## ENTWICKLUNG DER OBJEKTANZAHL, DER DURCHSCHNITTLICHEN OBJEKTGRÖSSE UND DES DURCHSCHNITTLICHEN BUCHWERTS

— Anzahl der Objekte

■ Durchschnittlicher Buchwert (in MEUR)

■ Durchschnittliche Fläche (in m<sup>2</sup>)



### Gesamtentwicklung:

∅ FLÄCHE: +24,5%

∅ BUCHWERT: +23,1%

OBJEKTANZAHL: -24,7%

- > Verkauf kleinerer Objekte: Abgabe von Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche ≤ 5.000 m<sup>2</sup>
- > Verkauf von Objekten in Randlagen
- > Redvelopments: Umwandlung von Büroimmobilien in Randlagen in Wohnimmobilien
- > Refurbishments: Modernisierungen größerer Objekte und Neuvermietungen
- > Eigene Projektentwicklungen: z.B. Panta Rhei in Düsseldorf, Nimbus in Warschau etc.

# MYHIVE – LAUFENDE MARKTEINFÜHRUNG IN SECHS LÄNDERN

- > Ausrollung der Marke auf 20 Standorte in sechs Ländern
- > Fokus in der Projektentwicklung und Akquisition liegt auf weiteren myhive-Standorten
- > Ausschließlich Hauptstädte und die wichtigsten Bürostädte in Deutschland



## 15<sup>1</sup> OBJEKTE PER 31. DEZ. 2016

Vermietbare Fläche	402.190 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	90,6%
Buchwert	MEUR 866,0
Bruttorendite	5,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	6,0%

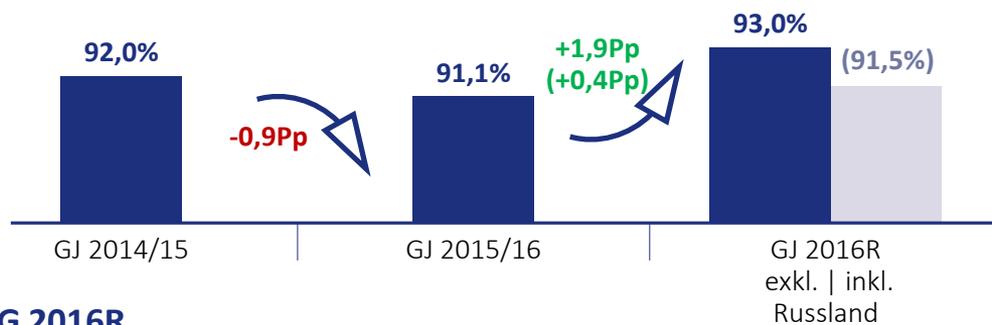


1 Insgesamt werden 20 Immobilien als myhive gebrändet, davon sind 15 Bestandsimmobilien. Zwei dieser Bestandsgebäude werden nicht separat ausgewiesen, da sie Teil des IRIDE Business Park sind. Die übrigen drei Immobilien sind als Entwicklungsprojekte klassifiziert.



# OPERATIVES UPDATE EINZELHANDEL – VERMIETUNGSLEISTUNG

## VERMIETUNGSGRAD



## VERMIETUNGSLEISTUNG 2016R

exkl. Russland



## DIE GRÖSSTEN NEUVERMIETUNGEN

exkl. Russland

RANKING	LAND	GEBÄUDE	MIETER	M <sup>2</sup>
1	Polen	Tarasy Zamkowe	Masters Bowling & Billard	2.200
2	Polen	VIVO! Krosno	Frac (Lebensmittel)	2.000
3	Polen	VIVO! Stalowa Wola	Holmes Place Concept (ICON Fitness)	1.200
4	Ungarn	STOP SHOP Nagykanizsa	Charles Vögele	700
5	Polen	VIVO! Krosno	CCC S.A.	700

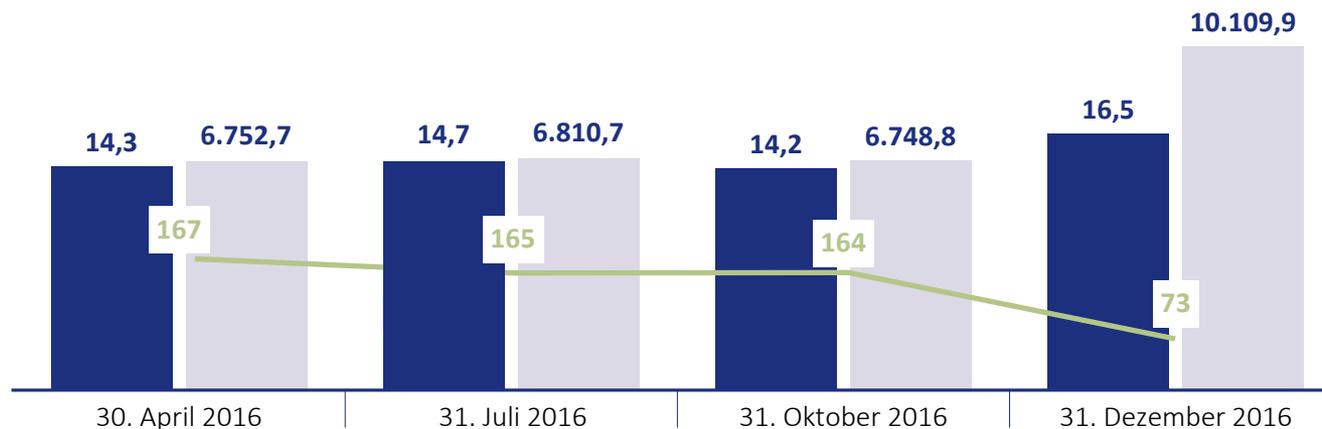
# OPERATIVES UPDATE EINZELHANDEL – PORTFOLIOEFFIZIENZ

## ENTWICKLUNG DER OBJEKTANZAHL, DER DURCHSCHNITTLICHEN OBJEKTGRÖSSE UND DES DURCHSCHNITTLICHEN BUCHWERTS

— Anzahl der Objekte

■ Durchschnittlicher Buchwert (in MEUR)

■ Durchschnittliche Fläche (in m<sup>2</sup>)



### Gesamtentwicklung:

Ø FLÄCHE: +49,7%

Ø BUCHWERT: +15,5%

OBJEKTANZAHL: -56,3%

- > Verkauf kleinerer Objekte, die Kriterien für STOP SHOP und VIVO! nicht erfüllen (z.B. kleinere Fachmarktzentren in AT, Einkaufszentrum ZiB in Salzburg, Einzelhandelsimmobilie in Bulgarien)
- > Abgabe eines kleinteiligen österreichischen Retail-Portfolios mit 88 Objekten und rund 108.000 m<sup>2</sup>
- > Eigene Projektentwicklungen: Errichtung von STOP STOPS mit größerer vermietbarer Fläche (~8.000 m<sup>2</sup>)

# STOP SHOP – 67<sup>1</sup> STANDORTE IN ACHT LÄNDERN

- > Eröffnung von drei Standorten in Serbien mit einer Mietfläche von insgesamt 23.800 m<sup>2</sup> für 2017 geplant
- > Ankauf von neun bestehenden Retail Parks in Ungarn, der Slowakei und Rumänien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 74.000 m<sup>2</sup> (Closing 2017)
- > Polen: Weitere Standorte werden geprüft
- > Verdoppelung des STOP SHOP-Portfolios auf mehr als 100 Standorte in den kommenden Jahren

## 58<sup>1</sup> OBJEKTE PER 31. DEZ. 2016

Vermietbare Fläche	380.403 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	96,8%
Buchwert	MEUR 546,2
Bruttorendite	7,4%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	7,7%



<sup>1</sup> Abweichende Immobilienanzahl durch Zukäufe/Projektfertigstellungen nach dem Bilanzstichtag

# VIVO! – AUSROLLUNG AUF WEITERE STANDORTE

- > Ausrollung der Marke VIVO! auf bestehende Shopping Center angelaufen
- > Neue Projektentwicklung in Krosno mit 21.000 m<sup>2</sup> – Eröffnung 2017 / Mieter u.a. Media Markt, H&M, Helios Cinema, Reserved, Sinsay, CCC, Martes Sport, FRAC
- > Weitere Projektentwicklungen und Zukäufe in Prüfung



## 9 OBJEKTE PER 31. DEZ. 2016

Vermietbare Fläche	293.111 m <sup>2</sup>
Vermietungsgrad	94,2%
Buchwert	MEUR 614,2
Bruttorendite	7,2%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite	7,6%





# OPERATIVES UPDATE RETAIL – RUSSLAND

## VERMIETUNGSGRAD



## GRÖSSTE VERMIETUNGEN in m<sup>2</sup>

RANKING	GEBÄUDE	MIETER	M <sup>2</sup>
1	Rostokino	Hamleys	5.000
2	Rostokino	Podium Market	3.200
3	Rostokino	Zamania	2.300
4	GOODZONE	Familia	1.800
5	GOODZONE	Detskiy Mir	1.400

## KENNZAHLEN

KENNZAHL	2016R	2015R
Mieterlöse (MEUR)	50,1	56,9
Buchwert (MEUR)	1.024,1	1.114,6 <sup>1</sup>
Bruttorendite	7,3%	6,4%
Auslastungs- b. Bruttorendite	8,4%	7,6%
LTV	70,5%	60,1% <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Daten zum 30. April 2016

# OPERATIVES UPDATE DEVELOPMENTS

## HOHE VORVERMIETUNGSRATEN



- > trivago Headquarter, Düsseldorf (DE)
- > Office; 26.000 m<sup>2</sup>
- > Fertigstellung: Q3 2018
- > Vermietungsgrad: 100%



- > FLOAT (HQ Uniper), Düsseldorf (DE)
- > Office; 30.000 m<sup>2</sup>
- > Fertigstellung: Q3 2018
- > Vermietungsgrad: 95%



- > Cluster Produktionstechnik, Aachen (DE)
- > Office (Koop. RWTH Aachen); 28.000 m<sup>2</sup>
- > Fertigstellung: Q2 2017
- > Vermietungsgrad: 95%

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

ENTWICKLUNGS- PROJEKTE	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN %	OFFENE BAUKOSTEN IN MEUR	GEPLANTE VERMIETBARE FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	VORAUSSICHTLICHER VERKEHRSWERT NACH FERTIGSTELLUNG IN MEUR	ERWARTETE MIETLÖSE BEI VOLLAUSLASTUNG IN MEUR	YIELD ON COST IN % <sup>1</sup>
Österreich	2	34,0	9,0%	n.a.	21.691	34,0 <sup>4</sup>	1,4 <sup>4</sup>	n.a.
Deutschland	5	237,7	62,7%	186,1	102.133	469,6	23,3	5,5%
Tschechien	1	20,9	5,5%	8,1	21.393	29,1	2,9	9,9%
Polen	1	5,8	1,5%	26,5	21.275	36,4	2,9	9,1%
Rumänien	3	56,8	15,0%	14,4	31.648	71,2	6,4	9,1%
Slowakei	1	22,1	5,8%	6,4	18.702	28,5	2,8	9,7%
Nicht-Kernländer <sup>2</sup>	1	1,7	0,5%	n.a.	n.a.	1,7 <sup>4</sup>	n.a.	n.a.
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>14</b>	<b>379,0</b>	<b>100,0%</b>	<b>241,5</b>	<b>216.842</b>	<b>670,5</b>	<b>39,7<sup>3</sup></b>	<b>6,4%</b>

<sup>1</sup> Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusive offener Baukosten

<sup>2</sup> Ankauf von Grundstücken

<sup>3</sup> Davon sind in 2016R bereits rund MEUR 1,3 enthalten

<sup>4</sup> In Planung befindliche Projekte, daher noch keine offenen Baukosten, Mieterlöse entsprechen derzeitiger Verwendung

# OPERATIVES UPDATE – VERKAUFSPROGRAMM

## GEPLANTE VERKÄUFE

In MEUR per 30. April 2016



**~1.000,0**

Verkaufsvolumen (exklusive Russland)

Total  
MEUR  
~1.000,0

## VERKAUFSFORTSCHRITT

In MEUR per 31. Oktober 2016



**224,4**  
Verkauft

**254,3**  
IFRS 5: Zur Veräußerung  
gehaltenes Immobilien-  
vermögen

**~500,0**  
offen

## VERKAUFSFORTSCHRITT

In MEUR per 31. Dezember 2016



**276,7**  
Verkauft

**418,9**  
IFRS 5: Zur Veräußerung gehaltenes  
Immobilienvermögen  
(z.B. EMPARK, Friesen-/Gerling Quartier,  
kleinteiliges Retail-Portfolio Österreich)

**304,4**  
offen  
(z.B. Adama, geplanter Verkauf  
weiterer Non-Core-Assets)

> Erlöse finanzieren Entwicklungstätigkeit & Portfoliowachstum

# INHALT

01 Highlights / Operatives Update

**02 Ergebnisanalyse GJ 2016R**

03 Ausblick

## G&amp;V GJ 2016R VS. GJ 2015R

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2016	GJ 2016R	GJ 2015R <sup>1</sup>	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
<b>Mieterlöse</b>	<b>1</b> 156,7	155,7	1,0	0,7%
Weiterverrechnete Betriebskosten	54,7	48,7	6,0	12,3%
Sonstige Umsatzerlöse	5,5	4,9	0,6	13,1%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>216,9</b>	<b>209,2</b>	<b>7,7</b>	<b>3,7%</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	<b>2</b> -73,3	-62,2	-11,1	-17,9%
Betriebskostenaufwendungen	-52,6	-46,9	-5,7	-12,2%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>91,0</b>	<b>100,2</b>	<b>-9,2</b>	<b>-9,2%</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>3</b> -2,8	16,9	-19,7	n/a
<b>Ergebnis aus Immobilienentwicklung</b>	<b>4</b> -18,1	-26,1	8,0	30,6%
Sonstige betriebliche Erträge	<b>5</b> 13,0	23,9	-10,9	-45,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>6</b> -32,1	-62,6	30,6	48,8%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>50,9</b>	<b>52,2</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,4%</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	<b>7</b> -11,0	20,8	-31,7	n/a
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	-0,2	2,7	-2,8	n/a
Firmenwertabschreibung und Sonstiges	-2,1	3,1	-5,1	n/a
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>37,7</b>	<b>78,7</b>	<b>-40,9</b>	<b>-52,0%</b>
Netto Finanzierungsaufwendungen	-65,0	-68,9	4,0	5,7%
Wechselkursveränderungen	9,7	-5,5	15,2	n/a
Sonstiges Finanzergebnis	<b>8</b> 7,5	-23,4	30,9	n/a
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	<b>9</b> 2,5	102,1	-99,5	-97,5%
Steueraufwendungen	<b>10</b> 34,3	-22,3	56,6	n/a
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>26,9</b>	<b>60,7</b>	<b>-33,8</b>	<b>-55,7%</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	<b>11</b> -208,8	-211,2	2,4	1,1%
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-182,0</b>	<b>-150,5</b>	<b>-31,4</b>	<b>-20,9%</b>

## KOMMENTAR

- Verkaufsbedingter Abgang durch Fertigstellungen und Neuvermietungen kompensiert (Mieterlöse Büro: +1,5%; Mieterlöse Retail: +3,3%)
- Höhere Instandhaltungen durch Modernisierungen/Marken-Rollout (um MEUR -15,7) und Ausbaurkosten (um MEUR -3,1) vs. Rückgang bei Leerstandskosten (um MEUR 3,2) und Forderungsabschreibungen (um MEUR 1,6)
- Portfoliobereinigung
- Kostenüberschreitung bei der Fertigstellung der Wohngebäude in Deutschland
- Wegfall von Einmaleffekten des Vorjahres
- Negativer Einmaleffekt im VJ durch Beendigung Anlegerklagen (MEUR -29,5)
- Währungsbereinigte Abwertung im Wesentlichen aus RO (MEUR -19,2), positive Effekte v.a. in Tschechien (MEUR 12,0)
- Bewertung von Derivaten (v.a. WA 2018)
- Ergebnisanteile BUWOG (MEUR 35,8) und CA Immo (MEUR 23,6), Verkauf BUWOG-Aktien (MEUR 34,2) und marktnahe Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien (MEUR -91,9)
- Ausbuchung passiver latenter Steuern infolge Restrukturierung konzerninterner Finanzierungen des RU-Portfolios, gegenläufiger Steueraufwand im Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen
- Ergebnis Russland: Mieterlöse MEUR 50,1 nach MEUR 56,9, währungsbereinigte Neubewertung MEUR -182 (2015R: MEUR -75,0 bzw. 2015/16: MEUR -469,8)

1 Die Vergleichszahlen wurden angepasst (ungeprüft)

# INHALT

01 Highlights / Operatives Update

02 Ergebnisanalyse GJ 2016R

**03 Ausblick**

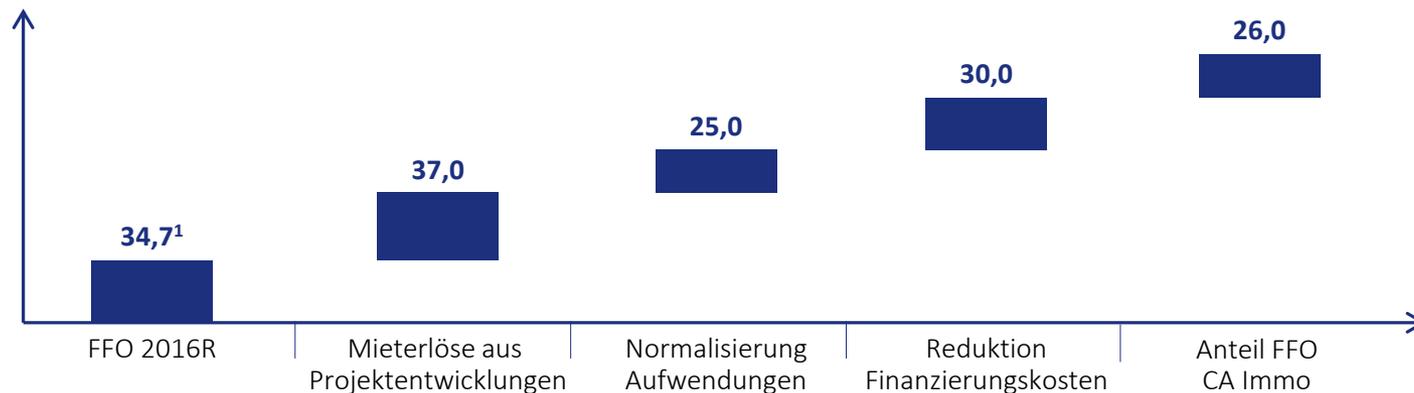
# TREIBER FÜR MITTELFRISTIGES FFO-WACHSTUM

FFO 1 2016R

MEUR 34,7<sup>1</sup>

- > Abgang von Mieterlösen (Verkauf von Non-Core-Assets) wird durch Zukäufe, Indexierungen sowie Erhöhungen des Vermietungsgrads kompensiert
- > Zusätzliche Mieterlöse aus aktiven Projektentwicklungen in Höhe von rund MEUR 37,0
- > Normalisierung der temporär erhöhten Immobilienaufwendungen und sonstiger betrieblicher Aufwendungen führen zu positivem FFO-Effekt in Höhe von rund MEUR 25,0
- > Reduktion der Finanzierungskosten in Höhe von rund MEUR 30,0 nach bereits gesicherter Tilgung der 2017 und 2018 auslaufenden Anleihen sowie Immobilienverkäufen und der weiteren Optimierung der bestehenden Immobilienfinanzierungen
- > FFO 1 Guidance der CA Immo Gruppe für 2017 beläuft sich auf „zumindest MEUR 100,0“

Angaben in MEUR



Zukünftige Wachstumstreiber stellen eine erwartete mittelfristige Steigerung durch bereits in Umsetzung befindliche Maßnahmen dar und unterliegen allgemeinen wirtschaftlichen Geschäftsrisiken; FFO vor Steuern

<sup>1</sup> Detaillierte FFO-Berechnung siehe Folie 19, FFO 1 2016R enthält wirtschaftlichen Anteil am FFO 1 der CA Immo Gruppe für sechs Monate in Höhe von MEUR 12,1

# 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 2016 erfolgt



## Schritt

### 2

- > Veräußerung/Abspaltung unseres Russland-Portfolios
- > Abtrennungsprozess soll 2017 abgeschlossen werden

## Schritt

### 3

- > Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo
- > Detail-Gespräche werden mit Abtrennung des Russland-Portfolios wieder aufgenommen
- > Bis dahin wird IMMOFINANZ die Zeit bestmöglich nutzen, sich vorzubereiten
- > Hauptversammlungen, die Verschmelzung beschließen sollen, werden voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden

# ANHANG

# LIKE-FOR-LIKE – MIETERLÖSE

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für 2016R insgesamt eine leicht positive Entwicklung auf und belaufen sich auf MEUR 120,8. Im Vergleich zur Vorperiode sind die Mieterlöse aus Polen um MEUR 0,8 auf MEUR 12,0 gesunken. Dem stehen Zuwächse aufgrund gestiegener Vermietungsgrade in Rumänien um MEUR 1,7 auf MEUR 30,6 und Ungarn um MEUR 1,0 auf MEUR 17,5 gegenüber.

BESTANDSIMMOBILIEN <sup>1</sup> , DATEN IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. DEZEMBER 2016	BUCHWERT IN PROZENT	MIETEINNAHMEN GJ 2016R	MIETEINNAHMEN GJ 2015R	GJ 2016R VS. GJ 2015R
Österreich	36	899,5	30,4%	31,5	31,5	0,0
Deutschland	3	65,6	2,2%	2,7	1,6	1,1
Tschechien	19	353,4	11,9%	14,4	14,6	-0,2
Ungarn	23	437,2	14,8%	17,5	16,5	1,0
Polen	12	331,6	11,2%	12,0	12,8	-0,8
Rumänien	16	622,0	21,0%	30,6	28,9	1,7
Slowakei	12	178,9	6,0%	8,7	9,1	-0,3
Nicht-Kernländer	7	70,2	2,4%	3,3	3,3	0,0
<b>IMMOFINANZ fortgeführt</b>	<b>128</b>	<b>2.958,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>120,8</b>	<b>118,3</b>	<b>2,5</b>
Mieterlöse aus GJ 2016R veräußerten/ zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				35,9		
<b>IMMOFINANZ fortgeführt</b>				<b>156,7</b>		
Russland <sup>2</sup>	5	1.024,1	34,6%	50,1	56,9	-6,8
Büro	61	2.002,9	67,7%	73,0	72,0	1,1
Einzelhandel	61	951,4	32,2%	47,7	46,2	1,5
Sonstige	6	4,1	0,1%	0,0	0,1	0,0
<b>IMMOFINANZ fortgeführt</b>	<b>128</b>	<b>2.958,4</b>	<b>100,0%</b>	<b>120,8</b>	<b>118,3</b>	<b>2,5</b>

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

2 Als Folge der geplanten Abgabe wird das Russland-Portfolio als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

# LIKE-FOR-LIKE – BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Like-for-Like Bewertungsergebnis beläuft sich im Geschäftsjahr 2016R auf -5,5 MEUR wobei Aufwertungen in Tschechien und der Slowakei aufgrund eines verbesserten Marktumfelds bzw. einer höheren Auslastung im Retail-Bereich, leichten Abwertungen in Polen (überwiegend beim zur Veräußerung vorgesehenen EMPARK) und Rumänien (vor allem aufgrund der mit dem myhive-Rollout verbundenen Aufwendungen) gegenüberstanden.

BESTANDSIMMOBILIEN <sup>1</sup> , DATEN IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. DEZEMBER 2016	BEWERTUNGS- EFFEKTE GJ 2016R	KOMMENTAR
Österreich	36	899,5	-7,4	Zahlreiche kleine Bewertungseffekte bei diversen Objekten
Deutschland	3	65,6	-0,3	
Tschechien	19	353,4	11,6	Verbessertes Marktumfeld und höhere Retail-Auslastung
Ungarn	23	437,2	0,3	
Polen	12	331,6	-2,1	
Rumänien	16	622,0	-13,5	Aufwendungen durch den myhive-Rollout
Slowakei	12	178,9	5,4	Verbessertes Marktumfeld und höhere Retail-Auslastung
Nicht-Kernländer	7	70,2	0,5	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>128</b>	<b>2.958,4</b>	<b>-5,5</b>	
Russland <sup>2</sup>	5	1.024,1	-182,5	
Büro	61	2.002,9	-14,0	Insb. Aufwendungen durch den myhive-Rollout in Rumänien
Einzelhandel	61	951,4	8,1	Verbessertes Marktumfeld und höhere Retail-Auslastung in Tschechien und der Slowakei
Sonstige	6	4,1	0,4	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>128</b>	<b>2.958,4</b>	<b>-5,5</b>	

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

2 Als Folge der geplanten Abgabe wird das Russland-Portfolio als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen und ist daher in der Summenzeile nicht enthalten.

# FUNDS FROM OPERATIONS I & II

WERTE IN MEUR ZUM 31. DEZEMBER 2016	GJ 2016R	GJ 2015R <sup>1</sup>	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	85,9	93,9	-8,1	-8,6%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-32,6	-51,9	-19,3	-37,2%
<b>Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>53,2</b>	<b>42,0</b>	<b>11,3</b>	<b>26,8%</b>
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandwirksam enthalten)	6,9	4,4	2,6	59,0%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandwirksam enthalten)	11,2	7,8	3,4	44,0%
Aufwand für Anlegerklagen	0,0	28,1	-28,1	≤ -100,0%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen	7,2	27,6	-20,5	-74,1%
Wirtschaftlicher Anteil am FFO I der CA Immo Gruppe <sup>2</sup>	12,6	0,0	12,6	n/a
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	4,3	1,8	2,5	≥ +100,0%
Gezahlte Zinsen	-46,3	-53,6	7,3	13,6%
Derivate	-14,4	-20,4	6,0	29,5%
<b>FFO1</b>	<b>34,7</b>	<b>37,6</b>	<b>-2,9</b>	<b>-7,6%</b>
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2,8	16,9	-19,7	n/a
<b>FFO2</b>	<b>31,9</b>	<b>54,5</b>	<b>-22,6</b>	<b>-41,4%</b>

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst. Um einen nachhaltigen FFO I aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung vollständig bereinigt

<sup>2</sup> Der wirtschaftliche Anteil 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 und auf einen 6-Monats-Zeitraum – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode

# FINANZIERUNG – LOGIK DER JÜNGSTEN LIQUIDITÄTSMANAGEMENT-MASSNAHME

## Reduktion der Finanzierungskosten (vollständig wirksam ab April 2018)

- > Wandelanleihe 2018 (März 2018), Nominale von MEUR 287,3 und einem Kupon von 4,25%
  - > Wandelanleihe 2017 (November 2017), Nominale von MEUR 21,4 und einem Kupon von 1,25%
  - > Unternehmensanleihe 2017 (Juli 2017), Nominale von MEUR 100,0 und einem Kupon von 5,25%
- } MEUR 27,1 Zinsaufwand p.a.
- 
- > Neue Wandelanleihe 2024, Nominale von MEUR 297,2 und einem Kupon von 2,00%<sup>1</sup>
- MEUR 5,9 Zinsaufwand p.a.

## Ergebnis > Positiver FFO-Effekt von MEUR 21,1 p.a.

## Tilgung der ausstehenden Anleihen 2017 und 2018 bereits gesichert

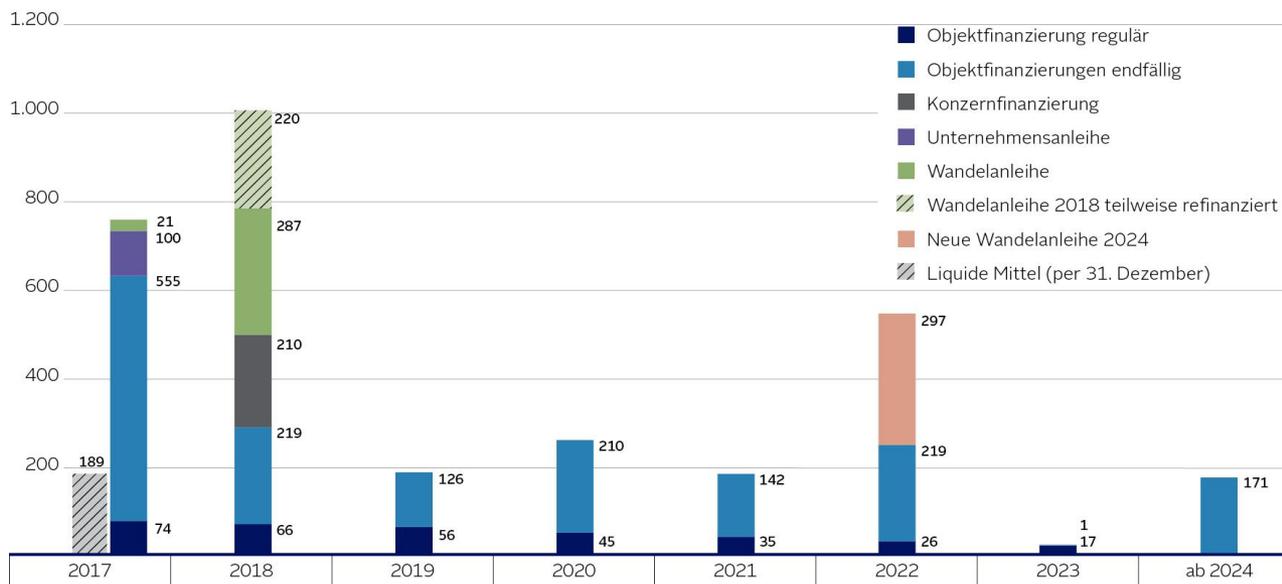
Wandelanleihe 2018 (reduziertes Volumen)	MEUR 287,3
Wandelanleihe 2017	MEUR 21,4
Unternehmensanleihe 2017	MEUR 100,0
	<b>MEUR -408,7</b>
<hr/>	
Wandelanleihe 2024 (Netto-Geldzufluss) <sup>2</sup>	MEUR 182,4
Verkauf von 4,5 Mio. BUWOG-Aktien (Netto-Gesamterlös) <sup>3</sup>	MEUR 97,4
Marktwert der verbleibenden 4,7 Mio. BUWOG-Aktien <sup>4</sup>	MEUR 104,3
	<b>MEUR 384,1</b>

- > Die Tilgung der ausstehenden (Wandel-)Anleihen 2017 und 2018 führt zu einem Geldabfluss von MEUR -408,7 (Annahme: WA 2018 bei Fälligkeit nicht „im Geld“, es erfolgen keine weiteren Wandlungen in Aktien).
- > Nach der incentivierten Wandlung der WA 2018 waren ca. 4,5 Mio. BUWOG-Aktien frei verfügbar – Platzierung erfolgt
- > Weitere 4,7 Mio. BUWOG-Aktien dienen als Unterlegung - Abgabe an Inhaber der WA 2018 bei Wandlung oder Verkauf nach Tilgung der WA 2018

<sup>1</sup> Kuponreduktion von 0,5% bei Investment-Grade-Rating | <sup>2</sup> Emissionsvolumen von MEUR 297,2 abzüglich Barzahlungen und Gebühren für die incentivierte Wandlung der WA 2018  
<sup>3</sup> Platzierung durch ein beschleunigtes Bookbuilding-Verfahren am 1. Feb. 2017; Abschluss der Transaktion erfolgte am 6. Feb 2017 | <sup>4</sup> Schlusskurs von EUR 22,3 per 3. Feb 2017

# FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHR PER 31. DEZEMBER 2016



DURCHSCHNITTliche FINANZIERUNGSKOSTEN	IMMOFINANZ FORTGEFÜHRT 31.12.2016	INKL. RUSSLAND 31.12.2016
Exklusive Derivate	2,64%	3,71%
Inklusive Derivate	3,02%	4,01%
Exklusive Derivate inklusive Berücksichtigung incentivierte Wandlung 2018 & neue Wandelanleihe 2024 <sup>1</sup>	2,45%	3,54%
Inklusive Derivate & Berücksichtigung incentivierte Wandlung 2018 & neue Wandelanleihe 2024 <sup>1</sup>	2,82%	3,83%
Net LTV <sup>2</sup>	49,00%	52,20%
Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit	3 Jahre	3,25 Jahre

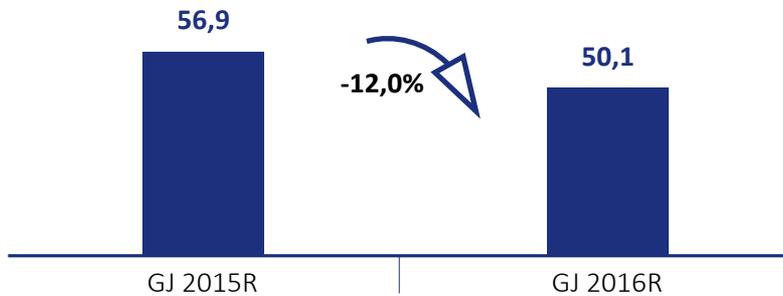
1 Incentivierte Wandlung und Emission neuer Wandelanleihe 2024 erfolgte im Jänner 2017

2 Net LTV = Gesamtschuld abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Immobilienwert plus Marktwert der BUWOG und EPRA NAV der CA Immo-Aktien

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 31. DEZEMBER 2016

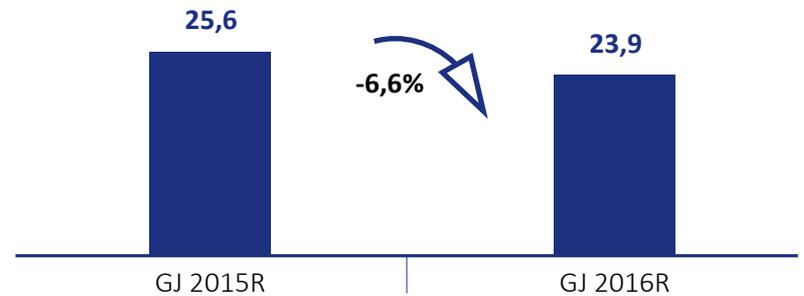
## MIETERLÖSE (LIKE-FOR-LIKE)

Werte in MEUR

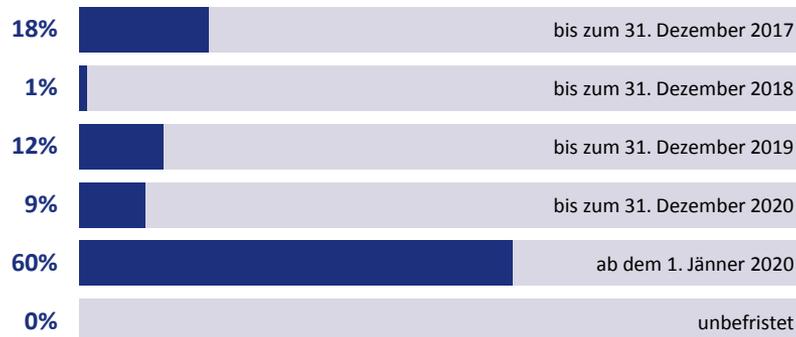


## BESUCHERFREQUENZ

Werte in Mio.

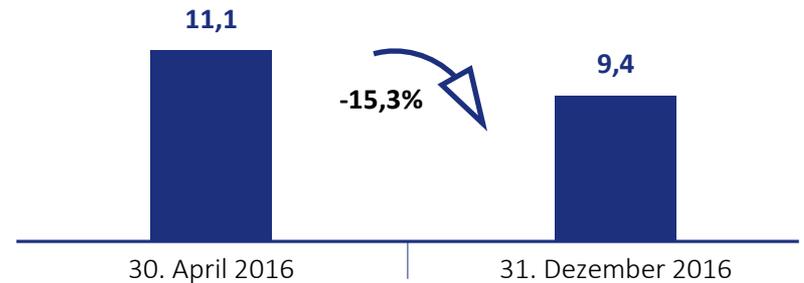


## MIETAUSLAUFPROFIL RUSSLAND



## MIETFORDERUNGEN RUSSLAND

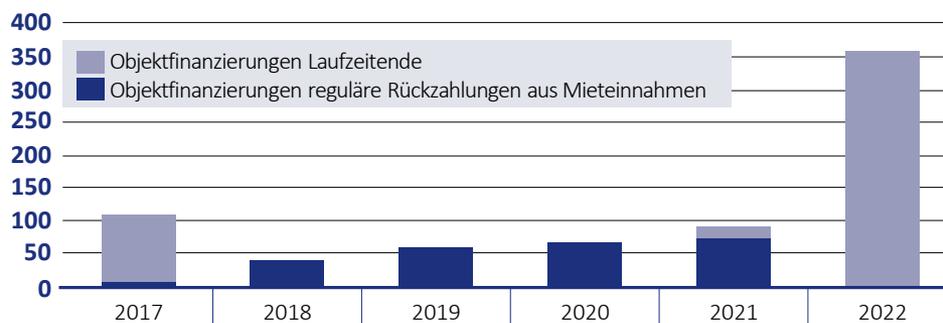
Werte in MEUR



# GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 31. DEZEMBER 2016

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN

Werte in MEUR



Die russischen Finanzverbindlichkeiten belaufen sich per Ende Dezember 2016 auf MEUR 721,7. Bis inklusive 1. Quartal 2018 wurde mit der SBERBANK eine vollständige Tilgungsaussetzung vereinbart, zudem besteht eine Waiver-Vereinbarung, welche die Berechnung der Finanzkennzahlen bis inklusive 1. Quartal 2018 aussetzt.

## IMMOBILIENBEWERTUNG

Bestandsimmobilien

	30. APR. 2013 <sup>1</sup>	30. APR. 2014	30. APR. 2015	Sonderbewertung zum 31. JÄN. 2016	30. APR. 2016	31. OKT. 2016	31. DEZ. 2016
Bewerter	JLL	JLL	JLL	CBRE	CBRE	CBRE	CBRE
Prime Yield <sup>2</sup>	9,0-9,5%	9,3-9,5%	10,8%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Diskontierungszinssatz	11,75-12,00%	11,50-12,50%	12,50-13,75%	12,50-13,75%	12,50-13,75%	12,50-13,75%	12,50-14,25%
Exit Yield	10,75-11,00%	10,50-11,50%	11,50-12,25%	11,00-12,25%	11,00-12,25%	11,00-12,25%	10,75-12,00%
Auslastungsgrad	99,1%	93,3%	86,2%	84,5%	81,9%	82,4%	87,7
Fair Value (MEUR)	1.575,4	1.710,2	1.536,5	1.234,7	1.114,6	1.072,8	1.024,1
LTV	42,2%	37,7%	48,0%	59,2%	60,1%	65,3%	70,5%
Bruttorendite	11,0%	9,7%	8,9%	6,4%	6,8%	6,6%	7,3%
Auslastungsb. Bruttorendite	11,1%	10,4%	10,3%	7,6%	8,3%	8,1%	8,4%

<sup>1</sup> Exkl. GOODZONE

<sup>2</sup> Quelle: JLL (30. April 2013 bis 30. April 2015) bzw. Colliers (ab 31. Jänner 2016)

# KONTAKT UND FINANZKALENDER

+43 (0)1 88 090

E-Mail: [communications@immofinanz.com](mailto:communications@immofinanz.com)

[www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)

## FINANZKALENDER

<b>Nachweis Teilnahme HV</b>	22. Mai 2017
<b>Q1 2017 Ergebnisse</b>	29. Mai 2017 <sup>1</sup>
<b>Q1 2017 Bericht</b>	30. Mai 2017
<b>24. ord. Hauptversammlung</b>	01. Juni 2017
<b>Ex-Dividenden-Tag</b>	02. Juni 2017
<b>Nachweis Dividendenanspruch</b>	06. Juni 2017
<b>Dividendenzahltag</b>	07. Juni 2017
<b>1. HJ 2017 Ergebnisse</b>	29. August 2017 <sup>1</sup>
<b>1. HF 2017 Bericht</b>	30. August 2017
<b>Q3 2017 Ergebnisse</b>	28. November 2017 <sup>1</sup>
<b>Q3 2017 Bericht</b>	29. November 2017

## ADR PROGRAMM

Symbol: IMNZY

CUSIP: 45253U201

ISIN: US45253U2015

ADR-Ratio: 1 ADR: 4 Aktien

Depotbank: Deutsche Bank Trust Company Americas

ADR-Broker Hotline:

New York: +1 212 250 9100

London: +44 207 547 6500

E-Mail: [adr@db.com](mailto:adr@db.com)

ADR Website: [www.adr.db.com](http://www.adr.db.com)

Lokale Depotbank: Deutsche Bank, Frankfurt

## BÖRSENSYMBOLS

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

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse