

Portfoliobericht

Acht Kernmärkte in West- und Ost- europa

Das Kerngeschäft der IMMOFINANZ umfasst die Bewirtschaftung und Entwicklung von Einzelhandels- und Büroimmobilien in ausgewählten Ländern Zentral- und Osteuropas. Im Bürobereich konzentriert sich das Unternehmen ausschließlich auf die Hauptstädte der Kernländer sowie die größten Bürostandorte („Big 7“-Städte) in Deutschland. Bei der Expansion des Einzelhandelsportfolios setzt die IMMOFINANZ auf ihre Marken STOP SHOP und VIVO!, die vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte konzipiert sind. Ziel ist der Aufbau eines qualitativ hochwertigen und ertragsstarken gewerblichen Immobilienportfolios.

Zum 30. April 2016 umfasst das Immobilienportfolio 385 Objekte mit einem Portfoliowert von EUR 5.484,0 Mio.¹ in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Rumänien, Polen und Moskau. Davon entfällt der Großteil mit EUR 4.683,1 Mio. bzw. 85,4% des Buchwerts auf Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 2,2 Mio. m². Diese erwirtschaften laufende Mieteinnahmen und sind dem Geschäftsbereich Asset Management zuzuordnen. Den aktiven Entwicklungsprojekten sind EUR 410,0 Mio. bzw. 7,5% des Buchwerts zuzurechnen und Immobilienvorräten EUR 112,1 Mio. bzw. 2,0%. Ein Buchwert in Höhe von EUR 278,8 Mio. bzw. 5,1% entfällt auf Pipelineprojekte, die zukünftig geplante Projektentwicklungen und unbebaute Grundstücke beinhalten.

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Buchwert gesamt: MEUR 5.484,0¹



Aus geografischer Sicht liegt der Schwerpunkt des Gesamtportfolios mit 21,0% in Österreich, gefolgt von Russland mit 20,4%, Rumänien mit 15,5%, Polen mit 11,2% und Deutschland mit 8,8%. Auf die Nicht-Kernländer entfällt ein Anteil von 2,1% des Buchwerts.

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH KERNMÄRKTEN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Immobilienvorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Österreich	151	1.105,0	34,7	0,1	11,4	1.151,2	21,0%
Deutschland ¹	32	135,9	256,2	92,6	0,0	484,6	8,8%
Tschechien	24	398,5	21,4	0,0	25,7	445,6	8,1%
Ungarn	32	441,0	3,1	0,0	32,0	476,1	8,7%
Polen	27	587,8	11,4	13,9	2,4	615,5	11,2%
Rumänien	76	640,0	31,2	4,7	176,6	852,5	15,5%
Russland	6	1.114,6	0,0	0,0	4,2	1.118,8	20,4%
Slowakei	17	166,3	44,4	0,0	11,8	222,5	4,1%
Nicht-Kernländer ²	20	93,9	7,7	0,8	14,8	117,2	2,1%
IMMOFINANZ	385	4.683,1	410,0	112,1	278,8	5.484,0	100,0%
		85,4%	7,5%	2,0%	5,1%	100,0%	

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

¹ Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim *Gerling Quarter*

² Slowenien, Serbien, Kroatien, Bulgarien, Ukraine und Moldawien

1. Das zur Veräußerung gehaltene Immobilienvermögen beträgt per 30. April 2016 EUR 249,9 Mio. und ist im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten.

VERKÄUFE

*Portfoliokonzen-
tration auf Büro
und Einzelhandel*

Im Geschäftsjahr 2015/16 wurde das Immobilienportfolio weiter optimiert und auf die beiden Assetklassen Einzelhandel und Büro ausgerichtet. Die größte Transaktion war dabei die Abgabe des Logistikportfolios an Blackstone. Dabei wurden 36 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m², drei in Bau befindliche Projektentwicklungen mit einer vermietbaren Fläche von rund 65.000 m², die noch von der IMMOFINANZ fertiggestellt werden, sowie Grundstücksreserven verkauft. Kaufpreisbestimmend war ein Immobilienwert von rund EUR 536 Mio. abzüglich offener Baukosten für drei Projektentwicklungen in Höhe von rund EUR 28 Mio. Der Immobilienwert entsprach in etwa den Buchwerten per 31. Juli 2015. Der Abschluss der Transaktion erfolgte Anfang Februar 2016. Bis zum Bilanzstichtag flossen dem Konzern EUR 248,5 Mio. zu, der Rest folgt erwartungsgemäß bis Ende Oktober 2016.

Als Folge des Verkaufs wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen. Die Logistikimmobilien werden somit seit 31. Oktober 2015 nicht länger im Portfoliobericht dargestellt.

Weitere Verkäufe im zurückliegenden Geschäftsjahr umfassten das Tochterunternehmen City Box, Betreiber der zweitgrößten Selfstorage-Kette in den Niederlanden, mit insgesamt 23 Standorten, mehrere Wohnimmobilien und ein Hotel in Wien sowie kleinere Einzelhandelsobjekte in Österreich.

INVESTITIONEN

Die IMMOFINANZ investierte im Geschäftsjahr 2015/16 insgesamt EUR 448,8 Mio. (2014/15: EUR 214,5 Mio.) in ihr Immobilienportfolio.

DIE MARKEN DER IMMOFINANZ

Die IMMOFINANZ hat in den vergangenen Jahren für ihr Einzelhandelsportfolio die Eigenmarken STOP SHOP und VIVO! entwickelt und arbeitet an einer Produktmarke für ihr Büroportfolio. Mit dieser Markenstrategie baut das Unternehmen konsequent seine Wettbewerbsposition aus. Im Rumpfgeschäftsjahr 2016 soll die Marke VIVO! auf bestehende Shopping Center ausgerollt und eine eigene Büromarke eingeführt werden. Die unternehmensinterne Klassifizierung umfasst derzeit folgende sechs Kategorien:

KLASSIFIZIERUNG PER 30. APRIL 2016

Büro	Einzelhandel
Prime Office	VIVO!/Shopping Center
Functional Office	STOP SHOP /Retail Park
	Retail Moskau
	Other Retail

STRUKTUR DES IMMOBILIENPORTFOLIOS NACH ASSETKLASSEN UND KLASSIFIZIERUNG

Buchwert gesamt: MEUR 5.179,1 (exkl. Sonstige)



Prime Office:
Wesentliche Ein-
nahmequelle der
IMMOFINANZ

BÜRO

Prime Office umfasst Büroobjekte in den Hauptstädten der Kernmärkte sowie in den „Big 7“-Städten in Deutschland. Neben ihrer hohen Qualität zeichnen sich diese Objekte durch ihre gute Lage und ihre starke Serviceorientierung aus. Mit einem Anteil von 32,5% am Portfoliowert und 24,1% an den Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16 stellt diese Kategorie eine wesentliche Einnahmequelle dar. Zu den Objekten zählen u.a. der *Vienna Twin Tower* und der *City Tower Vienna* (Wien, Österreich), *BB Centrum Gamma* (Prag, Tschechien), *S-Park* (Bukarest, Rumänien), *Park Postepu* und *Nimbus* (Warschau, Polen) sowie *Atrium Park* (Budapest, Ungarn).

Functional Office sind funktionelle Büroobjekte mit guter Qualität für kostenorientierte Mieter. Auf diese Kategorie entfällt ein Anteil von 16,9% am Portfoliowert bzw. 17,6% der Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16.

VIVO! Shopping
Center in vier
Märkten

EINZELHANDEL

VIVO! umfasst qualitativ hochwertige Shopping Center in meist eingeschossiger Bauweise. Die Mieter setzen sich aus internationalen und lokalen Einzelhändlern zusammen, ein Fokus liegt dabei auf Fashion und Entertainment. Das VIVO!-Konzept weist einen hohen Standardisierungsgrad auf und eignet sich somit optimal für weitere Projektentwicklungen. Darüber hinaus soll die Marke VIVO! auf weitere Shopping Center (exklusive Russland) ausgerollt werden. Auf die VIVO!/Shopping Center entfallen 11,4% des Portfoliowerts bzw. 14,0% an den Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16. Zu diesen Einkaufszentren zählen u.a. das *Polus Center Cluj* (Cluj-Napoca, Rumänien), das im März 2015 eröffnete *Tarasy Zamkowe* in Lublin, Polen, sowie die im Oktober 2014 bzw. im November 2015 eröffneten VIVO! Shopping Center im polnischen Piła bzw. Stalowa Wola.

STOP SHOP Retail
Parks für Güter des
täglichen Bedarfs

STOP SHOPS sind Retail Parks, die sich durch ein standardisiertes Format und einen attraktiven Mietermix auszeichnen. Der Anteil am Gesamtportfolio beläuft sich auf 9,8% bzw. 13,1% der Bestandsmieteinnahmen im 4. Quartal 2015/16. Die STOP SHOP-Standorte befinden sich vorwiegend in Einzugsgebieten mit 30.000 bis 150.000 Einwohnern und verfügen über eine vermietbare Fläche von 3.000 m² bis 15.000 m². Dieses Konzept eignet sich vor allem für Sekundär- und Tertiärstädte in Regionen mit niedrigeren Einkommen. Die STOP SHOPS überzeugen mit einheitlichen Qualitätsstandards, einem Konzept für einfaches Einkaufen der Güter des täglichen Bedarfs und einem hohen Wiedererkennungswert.



Tarasy Zamkowe
Lublin | PL | ca. 38.000 m²
vermietbare Fläche

**Verkauf oder
Abspaltung des
Retail-Moskau-
Portfolios geplant**

Das **Retail-Moskau**-Portfolio setzt sich aus fünf Einkaufszentren in Moskau zusammen. Auf diese entfällt ein Portfoliowert von 20,4% bzw. 26,2% der Bestandsmieteinnahmen des 4. Quartals 2015/16. Da die russischen Immobilien andere Marktcharakteristika und ein anderes Risikoprofil als das übrige IMMOFINANZ-Portfolio aufweisen, plant die IMMOFINANZ, ihre Moskauer Shopping Center zu verkaufen oder abzuspalten.

Other Retail, auf das 3,5% des Portfoliowerts entfallen, sind jene Einzelhandelsimmobilien, die hinsichtlich Größe, Lage oder Qualität nicht den oben definierten Einzelhandelskategorien zugeordnet werden können.

SONSTIGE

Mit einem Anteil von rund 5,6% am Gesamtportfolio zählen diese Immobilien nicht zum Kernportfolio der IMMOFINANZ und umfassen alle übrigen Aktivitäten, die nicht Büro oder Einzelhandel zuordenbar sind. Es handelt sich dabei vor allem um von der IMMOFINANZ entwickelte Eigentumswohnungen in Rumänien (Adama) und Polen sowie zum Verkauf vorgesehene Wohnungen im *Gerling Quartier* in Deutschland und Wohnobjekte in Österreich.

Der Buchwert des Immobilienportfolios der IMMOFINANZ setzt sich zum 30. April 2016 wie folgt zusammen:

IMMOBILIENPORTFOLIO NACH GESCHÄFTSFELDERN

Immobilienportfolio	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien in MEUR	Entwicklungsprojekte in MEUR	Immobilienvorräte in MEUR	Pipelineprojekte in MEUR	Immobilienportfolio in MEUR	Immobilienportfolio in %
Prime Office	48	1.410,8	346,6	0,0	24,8	1.782,2	32,5%
Functional Office	62	857,7	6,6	0,0	60,6	924,9	16,9%
Büro	110	2.268,5	353,2	0,0	85,4	2.707,1	49,4%
VIVO!/Shopping Center	13	608,6	4,7	0,0	9,1	622,4	11,4%
STOP SHOP /Retail Park	66	516,2	17,4	0,0	6,2	539,8	9,8%
Retail Moskau	6	1.114,6	0,0	0,0	4,2	1.118,8	20,4%
Other Retail	109	142,9	0,0	0,0	48,1	190,9	3,5%
Einzelhandel	194	2.382,3	22,1	0,0	67,5	2.472,0	45,1%
Sonstige	81	32,3	34,7	112,1	125,9	305,0	5,6%
IMMOFINANZ	385	4.683,1	410,0	112,1	278,8	5.484,0	100,0%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Portfoliowert der IMMOFINANZ beträgt per 30. April 2016 insgesamt EUR 5.484,0 Mio. Mit 32,5% liegt der Schwerpunkt bei den Prime Office, gefolgt von Retail Moskau mit 20,4% und Functional Office mit 16,9%.

BESTANDSIMMOBILIEN

Mit einem Anteil von 85,4% des Gesamtimmobilienportfolios ist das Bestandsimmobilienportfolio der wichtigste Ertragsbringer. Dazu zählen jene Immobilien, die zum Zweck der Erzielung von Mieteinnahmen gehalten werden. In der Bewirtschaftung dieses Bestands liegt größtes Augenmerk auf der laufenden Qualitäts- und Effizienzsteigerung, der Mieterbindung sowie der Gewinnung neuer Mieter.

Zum 30. April 2016 weisen die 267 Bestandsimmobilien einen Buchwert von EUR 4.683,1 Mio. auf. Davon entfallen 48,4% auf den Bürobereich und 50,9% auf Einzelhandelsimmobilien. Gemessen am Buchwert liegt der Schwerpunkt in den Märkten Russland (EUR 1.114,6 Mio.), Österreich (EUR 1.105,0 Mio.) und Rumänien (EUR 640,0 Mio.). Die Bestandsimmobilien in den Nicht-Kernländern weisen einen Buchwert von EUR 93,9 Mio. auf.

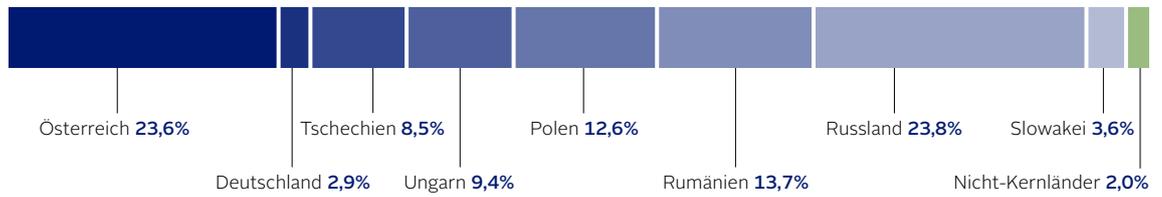
Die vermietbare Fläche beträgt 2.241.587 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse¹ weist das Portfolio eine Bruttorendite von 6,2% auf.

Der Vermietungsgrad konnte im zurückliegenden Geschäftsjahr auf 86,3% gesteigert werden (2014/15: 84,2% inkl. Logistikimmobilien). Insgesamt vermietete die IMMOFINANZ im Geschäftsjahr 2015/16 rund 607.000 m² Nutzfläche (exkl. Sonstige Bestandsimmobilien). Davon entfielen rund 20% (120.000 m²) auf Vorvermietungen für Projektentwicklungen. Die Vermietungsleistung für Bestandsimmobilien beläuft sich auf rund 487.000 m² bzw. 22% der gesamten vermietbaren Bestandsfläche. Davon entfallen rund 201.000 m² oder 41% auf Neuvermietungen sowie 286.000 m² auf Vertragsverlängerungen bestehender Mieter. Rund 65% der gesamten vermieteten Bestandsfläche entfielen auf Büroimmobilien.

**Vermietungs-
grad auf 86,3%
gestiegen**

¹ Mieterlöse Q4 mal 4

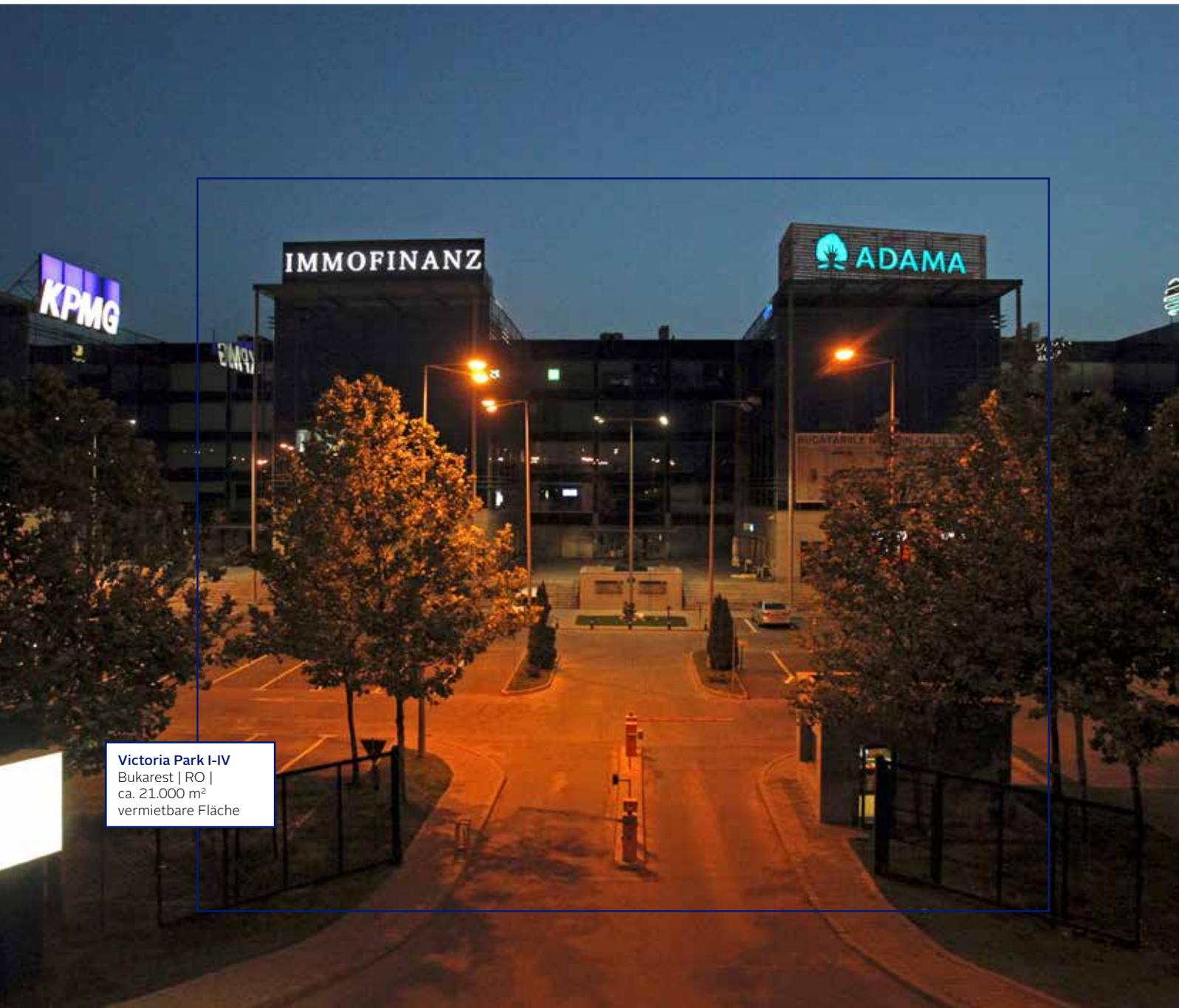
Die Länderverteilung des Bestandsimmobilienportfolios der IMMOFINANZ, gemessen am Buchwert, stellt sich zum 30. April 2016 wie folgt dar:



MIETAUSLAUFPROFIL BESTANDSIMMOBILIEN GESAMT

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtfläche (nur „in GLA“-Flächen)

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
15%	13%	11%	14%	17%	6%	3%	19%	3%



Victoria Park I-IV
Bukarest | RO |
ca. 21.000 m²
vermietbare Fläche

BESTANDSIMMOBILIEN NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Österreich	144	1.105,0	23,6%	570.841	490.810	86,0%
Deutschland ³	13	135,9	2,9%	56.956	47.683	83,7%
Tschechien	21	398,5	8,5%	252.251	206.910	82,0%
Ungarn	25	441,0	9,4%	290.546	245.976	84,7%
Polen	18	587,8	12,6%	281.000	253.048	90,1%
Rumänien	19	640,0	13,7%	344.916	311.886	90,4%
Russland	5	1.114,6	23,8%	278.633	228.240	81,9%
Slowakei	12	166,3	3,6%	90.826	88.627	97,6%
Nicht-Kernländer	10	93,9	2,0%	75.617	62.023	82,0%
IMMOFINANZ	267	4.683,1	100,0%	2.241.587	1.935.203	86,3%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Österreich	15,9	5,7% (6,7%)	528,3	1,7%	2,7%	47,8%
Deutschland ³	1,6	4,6% (5,5%)	101,4	1,7%	1,8%	74,6%
Tschechien	6,0	6,0% (7,4%)	139,0	2,2%	2,6%	34,9%
Ungarn	6,4	5,8% (6,9%)	150,9	2,0%	2,2%	34,2%
Polen	8,2	5,5% (6,2%)	318,4	2,0%	2,1%	54,2%
Rumänien	10,8	6,7% (7,5%)	201,3	3,4%	4,2%	31,5%
Russland	19,0	6,8% (8,3%)	669,4	7,5%	7,5%	60,1%
Slowakei	3,2	7,7% (7,9%)	73,9	3,1%	3,6%	44,4%
Nicht-Kernländer	1,4	6,1% (7,4%)	40,8	3,2%	3,6%	43,5%
IMMOFINANZ	72,5	6,2% (7,2%)	2.223,4	3,8%	4,2%	47,5%

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte	1,3		308,5	1,9%	2,1%	
Im Q4 2015/16 veräußerte Immobilien oder Ausweis als zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen	2,5		0,0	0,0%	0,0%	
Beteiligungsfinanzierung	0,0		122,0	0,7%	0,7%	
Konzernfinanzierungen	0,0		628,5	4,4%	4,4%	
IMMOFINANZ	76,2		3.282,4	3,6%	3,9%	
Marktwert Immobilienportfolio						5.484,0
Marktwert BUWOG-Aktien (28,5 Mio. Stück) ⁴						523,9
Liquide Mittel			-371,6			
Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen/ Verbindlichkeiten (Asset & Share Deal)			178,5			249,9
IMMOFINANZ			3.089,3			49,4%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

2 Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

3 Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim *Gerling Quartier*

4 28,5 Mio. Aktien mal Börsenkurs zum 30. April 2016 in Höhe von EUR 18,38

MIETERLÖSE LIKE-FOR-LIKE

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum Vorjahr wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) sanken die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2015/16 um EUR 59,9 Mio. auf EUR 278,5 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die aktuelle Situation in Russland zurückzuführen, wo den Mietern der Moskauer Einkaufszentren temporäre Mietreduktionen gewährt werden. Im Jahresvergleich sind die bereinigten Mieterlöse aus Russland um EUR 54,1 Mio. auf EUR 82,2 Mio. gesunken.

Die Entwicklung der bereinigten Mieterlöse in Österreich und Tschechien ist größtenteils auf objektspezifische Faktoren zurückzuführen, wie dem vorübergehenden Anstieg des Leerstands zur nachfolgenden Modernisierung der Immobilie. In Warschau kam es aufgrund der Neufächenproduktion und der Konkurrenzsituation zu Druck auf die Effektivmieten.

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE FOR LIKE NACH KERNMÄRKTEN

Bestandsimmobilien like for like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert		Veränderung Buchwert in MEUR
		30.4.2016 in MEUR	Buchwert in %	
Österreich	137	1.100,2	25,6%	53,6
Deutschland	3	65,6	1,5%	10,0
Tschechien	20	377,7	8,8%	-7,6
Ungarn	25	441,0	10,3%	19,3
Polen	12	333,3	7,8%	-10,5
Rumänien	13	627,4	14,6%	0,7
Russland	5	1.114,6	25,9%	-421,9
Slowakei	12	166,3	3,9%	-20,5
Nicht-Kernländer	8	73,0	1,7%	-10,9
IMMOFINANZ	235	4.299,1	100%	-387,8

Bestandsimmobilien like for like ¹	Mieteinnahmen GJ 2015/16 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse GJ 2015/16 zu GJ 2014/15 in MEUR	Bruttorendite GJ 2015/16 in % (aus- lastungsbereinigt)	Bruttorendite GJ 2014/15 in % (aus- lastungsbereinigt)
Deutschland	2,7	2,5	0,2	4,1% (5,1%)	4,4% (8,2%)
Tschechien	24,3	26,6	-2,3	6,4% (7,7%)	6,9% (8,2%)
Ungarn	25,5	24,7	0,8	5,8% (6,8%)	5,9% (7,2%)
Polen	18,9	21,3	-2,4	5,7% (6,4%)	6,2% (7,9%)
Rumänien	44,0	43,6	0,4	7,0% (7,7%)	6,9% (8,1%)
Russland	82,2	136,2	-54,1	7,4% (9,0%)	8,9% (10,3%)
Slowakei	13,4	14,0	-0,6	8,0% (8,2%)	7,5% (7,7%)
Nicht-Kernländer	5,3	5,3	-0,1	7,2% (9,3%)	6,3% (8,2%)
IMMOFINANZ	278,5	338,4	-59,9	6,5% (7,5%)	7,2% (8,6%)

Mieterlöse aus im
GJ 2015/16 veräußerten/
zugegangenen Objekten
sowie Projektentwicklungen

36,0

IMMOFINANZ **314,5**

BESTANDSIMMOBILIEN LIKE FOR LIKE NACH ASSETKLASSEN

Bestandsimmobilien like for like ¹	Anzahl der Immobilien	Buchwert		Veränderung Buchwert in MEUR
		30.4.2016 in MEUR	Buchwert in %	
Büro	74	2.131,3	49,6%	22,7
Einzelhandel	156	2.158,3	50,2%	-407,3
Sonstige	5	9,5	0,2%	-3,3
IMMOFINANZ	235	4.299,1	100,0%	-387,8

Bestandsimmobilien like for like ¹	Mieteinnahmen GJ 2015/16 in MEUR	Mieteinnahmen GJ 2014/15 in MEUR	Veränderung der Mieterlöse GJ 2015/16 zu GJ 2014/15 in MEUR	Bruttorendite GJ 2015/16 in % (aus- lastungsbereinigt)	Bruttorendite GJ 2014/15 in % (aus- lastungsbereinigt)
Einzelhandel	162,6	216,4	-53,7	7,5% (8,3%)	8,4% (9,2%)
Sonstige	0,4	0,5	-0,1	4,1% (6,6%)	3,5% (5,0%)
IMMOFINANZ	278,5	338,4	-59,9	6,5% (7,5%)	7,2% (8,6%)

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO

Der Buchwert der 85 Bürobestandsimmobilien beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 2.268,5 Mio. und repräsentiert somit 48,4% des bestandsimmobilienportfolios. Aus regionaler Sicht ist die IMMOFINANZ mit ihrem Bürobestand schwerpunktmäßig in den Kernmärkten Österreich (EUR 880,7 Mio.), Polen (EUR 365,3 Mio.) und Rumänien (EUR 326,3 Mio.) vertreten.

**Bürovermietungs-
grad auf knapp
82% gesteigert**

Die vermietbare Fläche beträgt 1.100.494 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse² (Mieteinnahmen im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16: EUR 30,2 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 5,3% (2014/15: 5,7%) erzielt.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte der Vermietungsgrad im Büroportfolio um rund 7 Prozentpunkte auf knapp 82% gesteigert werden (2014/15: 75%). Die gesamte Vermietungsleistung im Bürobereich belief sich dabei auf rund 421.000 m². Davon entfielen rund 315.000 m² auf Bestandsimmobilien, das entspricht 29% der gesamten Bürobestandsfläche. Rund 40% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 60% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen belief sich auf rund 106.000 m², wobei die größten Einzelneuvermietungen die Verträge für die neuen Firmenzentralen von trivago und Uniper im Düsseldorfer Medienhafen im Ausmaß von rund 26.000 m² bzw. 28.000 m² waren.

Der Markt mit der stärksten relativen Vermietungsleistung war die Slowakei, wo rund 53% der vermietbaren Fläche (inklusive Entwicklungsprojekte) neu vermietet bzw. verlängert worden sind. Es folgen Ungarn (48%), Deutschland (36%) und Rumänien (31%).

Das Büroportfolio hat eine ausgewogene Mieterstruktur. Auf die zehn größten Mieter entfallen 17% der Bestandsfläche. Kein Einzelmietler hat mehr als 3% der gesamten Bürobestandsfläche gemietet. 38% der gesamten Mietverträge für Büroflächen haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger.

MIETAUSLAUFPROFIL BÜROSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtfläche (nur „in GLA“-Flächen)

1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
17%	15%	13%	14%	15%	7%	2%	14%	3%

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Büroportfolio sind (absteigend): *Business Park Vienna*, *Vienna Twin Tower* und *City Tower Vienna* (Wien), *Iride* inkl. *Iride 19* (Bukarest), *BB Centrum Gamma* (Prag), *S-Park* (Bukarest), *Park Postępu* (Warschau), *Atrium Park* (Budapest), *IO-1* (Warschau) und *Haller Gardens* (Budapest).

² Mieterlöse Q4 mal 4

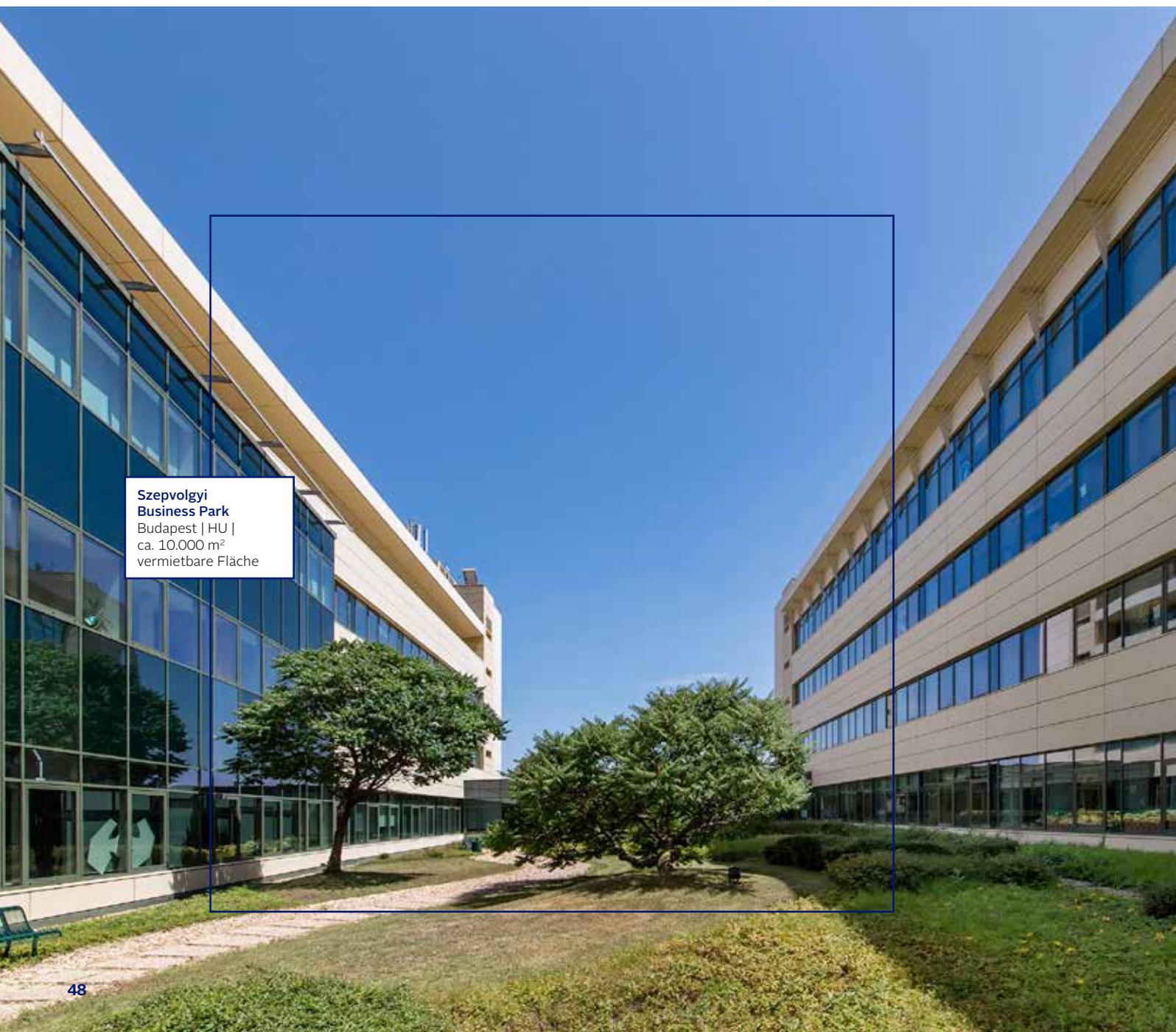
Auf Basis der einzelnen Kategorien werden die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2016 ausgewiesen:

BESTANDSIMMOBILIEN BÜRO NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Prime Office	32	1.410,8	62,2%	564.061	475.225	84,3%
Functional Office	53	857,7	37,8%	536.433	424.350	79,1%
IMMOFINANZ	85	2.268,5	100,0%	1.100.494	899.575	81,7%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Prime Office	17,5	5,0% (5,9%)	711,7	1,9%	2,6%	50,4%
Functional Office	12,8	5,9% (7,5%)	355,1	2,3%	3,2%	41,4%
IMMOFINANZ	30,2	5,3% (6,5%)	1.066,9	2,0%	2,8%	47,0%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
 1. Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
 2. Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld



Szepevolgyi Business Park
Budapest | HU |
ca. 10.000 m²
vermietbare Fläche



DER BÜROSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.268,5)

5,6%
DEUTSCHLAND

16,1%
POLEN

11,8%
TSCHECHIEN

38,8%
ÖSTERREICH

12,0%
UNGARN

14,4%
RUMÄNIEN

ÖSTERREICH 38,8%

Anzahl der Immobilien	32
Buchwert in MEUR	880,7
Vermietbare Fläche in m ²	354.652
Vermietungsgrad in %	82,5%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	11,0
Bruttorendite in %	5,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,1%

POLEN 16,1%

Anzahl der Immobilien	10
Buchwert in MEUR	365,3
Vermietbare Fläche in m ²	162.063
Vermietungsgrad in %	88,4%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	5,1
Bruttorendite in %	5,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,3%

RUMÄNIEN 14,4%

Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	326,3
Vermietbare Fläche in m ²	188.748
Vermietungsgrad in %	88,3%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	5,3
Bruttorendite in %	6,5%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,4%

UNGARN 12,0%

Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	271,8
Vermietbare Fläche in m ²	165.785
Vermietungsgrad in %	79,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,5
Bruttorendite in %	5,1%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,4%

TSCHECHIEN 11,8%

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	268,5
Vermietbare Fläche in m ²	146.652
Vermietungsgrad in %	71,1%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,5
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,4%

DEUTSCHLAND 5,6%

Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	126,0
Vermietbare Fläche in m ²	56.956
Vermietungsgrad in %	83,7%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	1,3
Bruttorendite in %	4,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	5,1%

NICHT-KERNLÄNDER² 1,3%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	29,9
Vermietbare Fläche in m ²	25.638
Vermietungsgrad in %	54,4%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	0,5
Bruttorendite in %	6,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	11,5%

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	85
Buchwert in MEUR	2.268,5
Vermietbare Fläche in m ²	1.100.494
Vermietungsgrad in %	81,7%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	30,2
Bruttorendite in %	5,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,5%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1 Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
2 Nicht-Kernländer: Kroatien und Bulgarien

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL

Der Buchwert der 167 Bestandsimmobilien im Einzelhandelssektor beläuft sich per 30. April 2016 auf EUR 2.382,3 Mio. und umfasst somit 50,9% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Die regional größten Märkte sind Russland mit EUR 1.114,6 Mio., Rumänien mit EUR 301,1 Mio. und Polen mit EUR 222,5 Mio.

Die vermietbare Fläche beträgt 1.127.693 m². Auf Basis der annualisierten Mieterlöse³ (Mieteinnahmen im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16: EUR 41,9 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 7,0% (2014/15: 8,4%) erzielt. Der Rückgang im Jahresvergleich ist im Wesentlichen auf die verringerten Mieterlöse aus Russland zurückzuführen.

Attraktiver Mietermix

Der Vermietungsgrad im Einzelhandelsbereich liegt per 30. April 2016 bei 91,1% und zeigt sich damit leicht rückläufig im Vergleich zum 30. April 2015 (92,0%). Exklusive Russland liegt der Vermietungsgrad stabil bei 94,1%. Die gesamte Vermietungsleistung im Einzelhandelsbereich belief sich dabei auf rund 186.000 m². Davon entfielen rund 172.000 m² auf Bestandsimmobilien, das entspricht rund 15% der gesamten Einzelhandelsbestandsfläche. Rund 44% der Bestandsvermietungsleistung sind Neuvermietungen sowie Vertragserweiterungen, die restlichen 56% stellen Vertragsverlängerungen bestehender Mieter dar. Die Vermietungsleistung für Projektentwicklungen belief sich auf rund 14.000 m², wobei die größte Einzelneuvermietung der Vertrag mit Hamley's für rund 6.000 m² für das Prager Geschäftsgebäude *Na Příkopě* war. Der Markt mit der stärksten Vermietungsleistung war Serbien, wo rund 53% der vermietbaren Fläche neu vermietet bzw. verlängert worden sind. Es folgten Polen und Slowenien mit jeweils rund 27%.

Durch einen ausgewogenen Mietermix sowie die Einbindung von Freizeit- und Entertainmentmöglichkeiten soll ein optimales Umfeld für Einzelhändler und deren Kunden sichergestellt werden. Alle größeren Einzelhandelsimmobilien der IMMOFINANZ verfügen über eine Reihe solider internationaler und lokaler Ankermieter. Einzelhändler aus dem Modebereich sind die größte Mietergruppe gemessen an der Mietfläche, gefolgt von Lebensmitteln. Weitere bedeutende Mietergruppen sind Entertainment, Health & Beauty sowie Elektronik. 51% der Mietverträge haben eine Laufzeit von fünf Jahren oder länger.

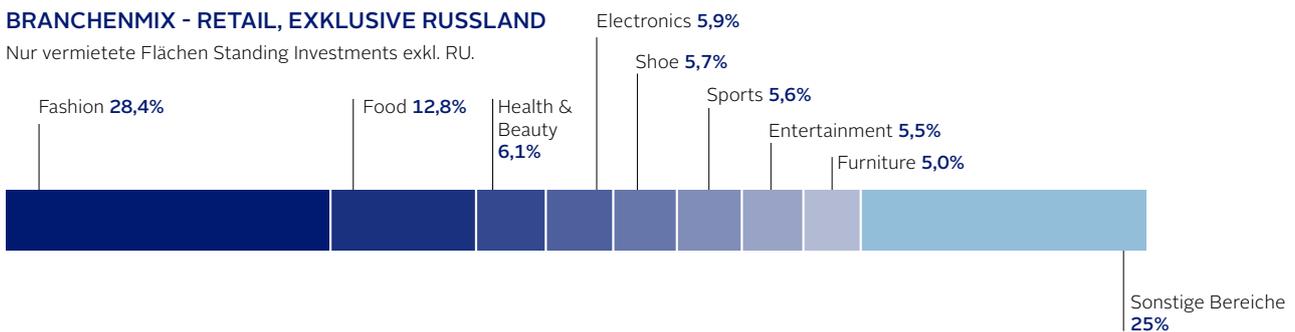
MIETAUSLAUFPROFIL EINZELHANDELSSEKTOR

Auslaufende Fläche bis zum Vertragsende im Verhältnis zur vermieteten Gesamtfläche (nur „in GLA“-Flächen)

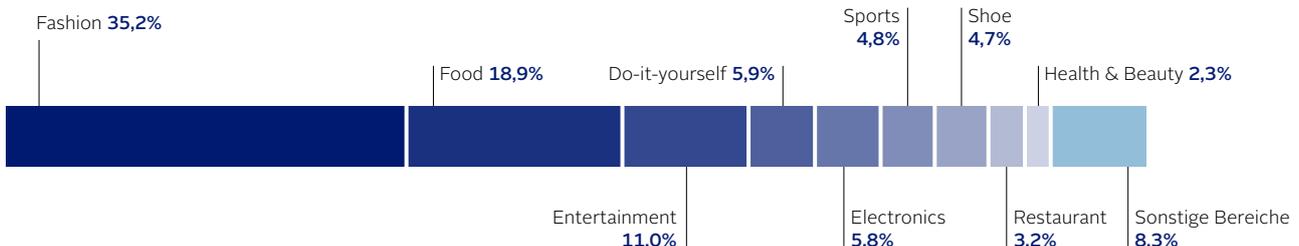
1 Jahr	2 Jahre	3 Jahre	4 Jahre	5 Jahre	6 Jahre	7 Jahre	8+ Jahre	Unbefristet
12%	12%	9%	13%	19%	5%	4%	23%	2%

BRANCHENMIX - RETAIL, EXKLUSIVE RUSSLAND

Nur vermietete Flächen Standing Investments exkl. RU.



BRANCHENMIX - RETAIL, RUSSLAND



Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
3 Mieterlöse Q4 mal 4

Die gemessen am Buchwert zehn größten Bestandsimmobilien im Einzelhandelsportfolio sind (absteigend): *Golden Babylon Rostokino* (Moskau), *Polus Center Cluj* (Cluj-Napoca, Rumänien), *GOODZONE* (Moskau), *Tarasy Zamkowe* (Lublin, Polen), *Golden Babylon I* (Moskau), *Polus City Center* (Bratislava), *Maritimo Shopping Center* (Constanta, Rumänien), *Fifth Avenue* (Moskau), *Gold Plaza Baia Mare* (Rumänien) und *VIVO! Stalowa Wola* (Polen).



VIVO!
Stalowa Wola | PL |
ca. 23.000 m²
vermietbare Fläche

Auf Basis der einzelnen Kategorien werden die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2016 ausgewiesen:

BESTANDSIMMOBILIEN EINZELHANDEL NACH KATEGORIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
VIVO!/Shopping Center	10	608,6	25,5%	284.681	267.372	93,9%
STOP SHOP/Retail Park	55	516,2	21,7%	367.002	352.478	96,0%
Retail Moskau	5	1.114,6	46,8%	278.633	228.240	81,9%
Other Retail	97	142,9	6,0%	197.377	179.203	90,8%
IMMOFINANZ	167	2.382,3	100,0%	1.127.693	1.027.292	91,1%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
VIVO!/Shopping Center	10,1	6,7% (7,1%)	233,2	2,8%	2,9%	38,3%
STOP SHOP/Retail Park	9,5	7,4% (7,7%)	220,9	2,2%	2,6%	42,8%
Retail Moskau	19,0	6,8% (8,3%)	669,4	7,5%	7,5%	60,1%
Other Retail	3,3	9,1% (10,0%)	14,0	1,6%	1,7%	9,8%
IMMOFINANZ	41,9	7,0% (7,7%)	1.137,6	5,5%	5,5%	47,8%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
 1. Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
 2. Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld



BB Centrum Gamma
Prag | CZ |
ca. 31.000 m²
vermietbare Fläche



DER EINZELHANDELSSEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

Anteil der Kernmärkte am Bestandsimmobilienportfolio
(gemessen am Buchwert MEUR 2.382,3)

46,8%
RUSSLAND

9,3%
POLEN

5,5%
TSCHECHIEN

7,0%
SLOWAKEI

9,0%
ÖSTERREICH

7,1%
UNGARN

12,6%
RUMÄNIEN

RUSSLAND	46,8%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	1.114,6
Vermietbare Fläche in m ²	278.633
Vermietungsgrad in %	81,9%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	19,0
Bruttorendite in %	6,8%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	8,3%

RUMÄNIEN	12,6%
Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	301,1
Vermietbare Fläche in m ²	147.252
Vermietungsgrad in %	95,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	5,5
Bruttorendite in %	7,3%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,6%

POLEN	9,3%
Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	222,5
Vermietbare Fläche in m ²	118.937
Vermietungsgrad in %	92,3%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,1
Bruttorendite in %	5,6%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,0%

ÖSTERREICH	9,0%
Anzahl der Immobilien	104
Buchwert in MEUR	214,6
Vermietbare Fläche in m ²	211.705
Vermietungsgrad in %	92,1%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	4,8
Bruttorendite in %	8,9%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	9,6%

UNGARN	7,1%
Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	169,2
Vermietbare Fläche in m ²	124.761
Vermietungsgrad in %	92,0%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,0
Bruttorendite in %	7,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,6%

SLOWAKEI	7,0%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	166,3
Vermietbare Fläche in m ²	90.826
Vermietungsgrad in %	97,6%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	3,2
Bruttorendite in %	7,7%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,9%

TSCHECHIEN	5,5%
Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	130,0
Vermietbare Fläche in m ²	105.599
Vermietungsgrad in %	97,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	2,5
Bruttorendite in %	7,6%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,8%

NICHT-KERNLÄNDER²	2,7%
Anzahl der Immobilien	8
Buchwert in MEUR	64,0
Vermietbare Fläche in m ²	49.979
Vermietungsgrad in %	96,2%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	1,0
Bruttorendite in %	6,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	6,3%

IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	167
Buchwert in MEUR	2.382,3
Vermietbare Fläche in m ²	1.127.693
Vermietungsgrad in %	91,1%
Mieteinn. Q4 2015/16 (MEUR) ¹	41,9
Bruttorendite in %	7,0%
Auslastungsbereinigte Bruttorendite in %	7,7%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objektes (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objektes, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)
² Nicht-Kernländer: Slowenien und Serbien

SONSTIGE BESTANDSIMMOBILIEN

Auf Sonstige Bestandsimmobilien entfällt per 30. April 2016 ein Buchwert von EUR 32,3 Mio. bzw. 0,7% des gesamten Bestandsimmobilienportfolios. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse⁴ (Mieteinnahmen im 4. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16: EUR 0,3 Mio.) wurde eine Bruttorendite von 4,1% (2014/15: 3,2%) erzielt.

Dabei handelt es sich vorwiegend um Wohnimmobilien der rumänischen Tochtergesellschaft Adama sowie einige österreichische Wohnimmobilien.

Auf Basis der Kategorien ergeben sich die folgenden wesentlichen Kennzahlen per 30. April 2016:

SONSTIGE BESTANDSIMMOBILIEN

Bestandsimmobilien	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Vermietbare Fläche in m ²	Vermietete Fläche in m ²	Vermietungsgrad in %
Sonstige	15	32,3	100,0%	13.400	8.335	62,2%

Bestandsimmobilien	Mieteinnahmen Q4 2015/16 in MEUR ¹	Bruttorendite in % (auslastungsbereinigt)	Buchwert Finanzierungen in MEUR	Finanzierungskosten in % ²	Finanzierungskosten inkl. Derivate in %	LTV in %
Sonstige	0,3	4,1% (6,7%)	18,9	2,7%	2,7%	58,7%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

¹ Mieterlöse auf Basis der Hauptnutzungsart des Objekts (Mieterlöse gemäß GuV laut tatsächlicher Nutzung des Objekts, daher marginale Differenzen zur GuV möglich)

² Finanzierungskosten gemäß nomineller Restschuld

PROJEKTENTWICKLUNGEN

Mit der Entwicklung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien in den Kernmärkten stärkt die IMMOFINANZ ihr Bestandsportfolio und sichert organisches Wachstum. Im Rahmen dieser Projektentwicklungen deckt das Unternehmen die gesamte Wertschöpfungskette von der Grundstücksaufbereitung bis zur Vermietung der Immobilien ab.

Aktive Entwicklungsprojekte mit einem Buchwert von EUR 410,0 Mio.

Per 30. April 2016 weisen die aktiven Projektentwicklungen einen Buchwert von EUR 410,0 Mio. auf, das sind 7,5% des Gesamtimmobilienportfolios. Der erwartete Verkehrswert bei Fertigstellung beläuft sich auf EUR 910,8 Mio. Der Schwerpunkt liegt dabei aktuell auf den Kernmärkten Deutschland, Rumänien und Polen. So entfallen auf Deutschland 68,5% (EUR 624,3 Mio.), auf Rumänien 11,7% (EUR 106,6 Mio.) und auf Polen 5,2% (EUR 47,2 Mio.) des erwarteten Verkehrswerts nach Fertigstellung. In den Projektentwicklungen sind auch umfangreichere Modernisierungen von Bestandsimmobilien erfasst, die nach Fertigstellung wieder in das Bestandsportfolio übernommen werden. Per 30. April 2016 waren das vier Gebäude.

DIE AKTUELLEN SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSTÄTIGKEIT

DEUTSCHLAND

Düsseldorf

Mit einer Büromietfläche von rund 26.000 m² im ersten Bauabschnitt entsteht im Medienhafen die neue globale Firmenzentrale für trivago. Das sechsgeschossige, horizontal gegliederte Gebäude öffnet sich zum Hafenbecken und bildet somit einen großzügigen Campus mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Bauarbeiten sind im Frühjahr 2016 gestartet, die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für Mitte 2018 vorgesehen. Im zweiten Bauabschnitt können weitere Expansionsflächen (bis zu rund 20.400 m²) realisiert werden.

Ebenfalls im Medienhafen entsteht mit *FLOAT* ein aus sechs Gebäudeteilen bestehendes Büro-Ensemble von Stararchitekt Renzo Piano. Der Energieanbieter Uniper hat rund 28.000 m² und somit die gesamte Bürofläche gemietet und wird das Gebäude ab Mitte 2018 als neue Firmenzentrale nutzen.

Köln

Das *Gerling Quartier* ist eine hochwertige Quartiersentwicklung und umfasst Apartments zum Verkauf sowie rund 30.000 m² vermietbare Fläche für Büro und Gewerbe. Die erste Bauphase ist fast abgeschlossen. Im zweiten Abschnitt finden derzeit die Arbeiten für ein Hotel statt, das von 25hours betrieben werden wird. Die Fertigstellung ist für Anfang 2018 geplant.

⁴ Mieterlöse Q4 mal 4

Für das zentral gelegene Bestandsgebäude *Hohenzollernring* am Kölner Friesenplatz findet eine umfassende Sanierung statt. Vorgesehen sind rund 8.000 bis 9.000 m² Bürofläche. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

Aachen

Das *Cluster Produktionstechnik* mit rund 28.000 m² vermietbarer Fläche ist das größte Technologiecluster im Rahmen der Erweiterung der RWTH (Rheinisch-Westfälische-Technische Hochschule) Aachen. Die Fertigstellung wird für das zweite Quartal 2017 erwartet, der Vorvermietungsgrad liegt bei rund 90%.

POLEN

In Polen setzt die IMMOFINANZ die Expansion mit ihren Eigenmarken STOP SHOP und VIVO! fort. Im November 2015 wurde das Einkaufszentrum *VIVO! Stalowa Wola* eröffnet. Dieses weist im ersten Abschnitt eine vermietbare Fläche von rund 22.500 m² für rund 80 Shops auf. In der zweiten Bauphase sind weitere 10.000 m² vermietbare Fläche vorgesehen. Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte die Fertigstellung der STOP SHOPS in Świnoujście (3.600 m² vermietbare Fläche) sowie in Szczytno (3.600 m²). Damit erhöht sich die Zahl der Retail Parks in Polen auf sechs. In Polen werden fünf weitere Standorte – darunter die beiden Städte Pultusk und Gdynia – geprüft bzw. vorbereitet.

Schwerpunkt der Entwicklungsprojekte in Deutschland, Rumänien und Polen

SERBIEN

Nach dem Markteintritt 2015 wurde im April 2015 in Niš der zweite STOP SHOP in Serbien eröffnet. Dieser verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 13.000 m². Im Frühherbst 2016 folgt der 58. STOP SHOP in der serbischen Stadt Valjevo. Weitere Standorte in Serbien sind in Prüfung.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % bei Vollausslastung
Österreich	2	34,7	8,5%	0,0	21.691	34,7	2,4	6,9%
Deutschland ¹	11	256,2	62,5%	312,4	134.881	624,3	30,6	5,4%
Tschechien	1	21,4	5,2%	8,1	21.803	29,5	3,0	10,1%
Ungarn ²	0	3,1	0,8%	0,0	2.081	3,1	0,2	7,5%
Polen	3	11,4	2,8%	30,2	28.708	47,2	3,8	9,2%
Rumänien	2	31,2	7,6%	61,3	57.921	106,6	9,7	10,5%
Slowakei ³	2	44,4	10,8%	11,2	38.518	55,6	5,5	10,0%
Nicht-Kernländer	2	7,7	1,9%	1,5	6.108	9,8	0,8	8,6%
IMMOFINANZ	23	410,0	100,0%	424,7	311.711	910,8	56,0	6,7%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

1. Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim *Gerling Quartier*

2. Erweiterung eines bestehenden STOP SHOP

3. Modernisierung von zwei bestehenden Büroimmobilien

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KATEGORIEN

Entwicklungsprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR	Erwartete Mieterlöse bei Vollausslastung in MEUR	Yield on cost in % bei Vollausslastung
Prime Office	15	346,6	84,5%	387,2	243.213	801,0	47,5	6,5%
Functional Office	1	6,6	1,6%	5,8	9.910	15,0	1,4	11,1%
VIVO!/ Shopping Center	1	4,7	1,2%	27,5	21.491	37,8	3,1	9,5%
STOP SHOP/ Retail Park	4	17,4	4,2%	4,1	15.406	22,3	1,8	8,2%
Sonstige	2	34,7	8,5%	0,0	21.691	34,7	2,4	6,9%
IMMOFINANZ	23	410,0	100,0%	424,7	311.711	910,8	56,0	6,7%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Die gemessen am voraussichtlichen Verkehrswert nach Fertigstellung bedeutendsten Immobilienentwicklungsprojekte stellen sich zum 30. April 2016 wie folgt dar:

EINZELNE IN BAU BEFINDLICHE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Größte Projekte in Deutschland	Hauptnutzungsart	Geplante vermietbare/veräußerbare Fläche in m ² (gerundet)	Vorvermietungsgrad in %	Zeitpunkt der Fertigstellung (Kalenderquartal)
Gerling Quartier	Büro/ Hotel	30.000	73%	Q4 2016 bis Q1 2018
FLOAT	Büro	30.000	95%	Q3 2018
RWTH Aachen	Büro	28.000	90%	Q2 2017
trivago ¹	Büro	26.000	100%	Q3 2018

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen runderungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1. Büro Phase I

IMMOBILIENVORRÄTE

Bei den Immobilienvorräten handelt es sich um Wohnungen, die nach Fertigstellung verkauft werden sollen.

Immobilienvorräte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %	Offene Baukosten in MEUR	Geplante veräußerbare Fläche in m ²	Voraussichtlicher Verkehrswert nach Fertigstellung in MEUR
Österreich	1	0,1	0,0%	0,0	0	0,1
Deutschland ¹	8	92,6	22,6%	57,7	25.789	184,8
Polen	5	13,9	3,4%	16,4	20.749	35,0
Rumänien	9	4,7	1,1%	0,0	4.577	4,7
Nicht-Kernländer	2	0,8	0,2%	0,0	3.216	1,1
IMMOFINANZ	25	112,1	27,3%	74,0	54.330	225,7

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen runderungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.
1. Erhöhung der Objektanzahl durch Gebäudeaufteilung beim Gerling Quartier

PIPELINEPROJEKTE

Pipelineprojekte im Buchwert von EUR 278,8 Mio.

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

Die Pipelineprojekte weisen per 30. April 2016 einen Buchwert von EUR 278,8 Mio. auf. Diese Projekte werden quartalsweise evaluiert, um sie allenfalls in einen aktiven Entwicklungsstatus überzuführen. Zudem ist vorgesehen, den Anteil der Pipelineprojekte am Immobilienportfolio durch Verkäufe zu reduzieren.

PIPELINEPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

Pipelineprojekte	Anzahl der Immobilien	Buchwert in MEUR	Buchwert in %
Österreich	4	11,4	4,1%
Deutschland	0	0,0	0,0%
Tschechien	2	25,7	9,2%
Ungarn	7	32,0	11,5%
Polen	1	2,4	0,9%
Rumänien	46	176,6	63,3%
Russland	1	4,2	1,5%
Slowakei	3	11,8	4,2%
Nicht-Kernländer	6	14,8	5,3%
IMMOFINANZ	70	278,8	100,0%

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen runderungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte betragen per 30. April 2016 EUR 323,2 Mio. und sind im vorliegenden Portfoliobericht nicht enthalten. Für diese Immobilien bestehen konkrete Verkaufspläne und eine zeitnahe Veräußerung wird angestrebt.