

# Q1-2

News for our investors

# G&V H1 2015/16 VS. H1 2014/15

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2015	H1 2015/16	H1 2014/15	WERT- VERÄNDERUNG
<b>Mieterlöse</b>	<b>1</b> 160,3	213,2	-24,8%
Weiterverrechnete Betriebskosten	46,5	50,7	-8,3%
Sonstige Umsatzerlöse	4,4	5,4	-19,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>211,2</b>	<b>269,3</b>	<b>-21,6%</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	<b>2</b> -64,2	-54,4	17,9%
Betriebskostenaufwendungen	-44,9	-48,1	-6,6%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>102,1</b>	<b>166,8</b>	<b>-38,8%</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>6,1</b>	<b>6,9</b>	<b>-10,9%</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-5,6</b>	<b>5,5</b>	<b>n.a.</b>
Sonstige betriebliche Erträge	19,2	3,5	>100%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>3</b> -53,5	-27,4	95,2%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>68,3</b>	<b>155,3</b>	<b>-56,0%</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	<b>4</b> 24,0	-80,7	n.a.
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	<b>5</b> 335,4	99,1	>100%
Firmenwertabschreibung und sonstige Effekte	3,1	-1,1	n.a.
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>430,8</b>	<b>172,6</b>	<b>&gt;100%</b>
Netto Finanzierungsaufwendungen	-80,1	-83,3	-3,9%
Wechselkursveränderungen	<b>6</b> -180,5	-103,7	74,0%
Sonstiges Finanzergebnis	-22,3	20,3	n.a.
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	79,8	13,2	>100%
Steueraufwendungen	-93,9	-25,8	>100%
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>133,9</b>	<b>-6,8</b>	<b>n.a.</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-1,7	10,2	n.a.
<b>Konzernergebnis</b>	<b>132,2</b>	<b>3,4</b>	<b>&gt;100%</b>

## KOMMENTAR

1. Rückgang als Folge der temporären Mietreduktionen in Moskau sowie planmäßig erfolgter Immobilienverkäufe. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich auf 43,3 MEUR nach 86,9 MEUR im Vergleichszeitraum
2. Forderungsabschreibungen in RU von 9,0 MEUR und höhere Instandhaltungsaufwendungen als Folge der Refurbishment-Initiative
3. Einmaleffekt aus der Beendigung sämtlicher Anlegerverfahren (aufwandswirksame Erfassung von 28,1 MEUR)
4. Positive Effekte durch Ablösung des City-Share für GOODZONE sowie durch starke Performance der Einkaufszentren in Rumänien
5. Ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum hat der Euro deutlich zum Rubel aufgewertet
6. Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochtergesellschaften erhöhen

# G&V Q2 2015/16 VS. Q1 2015/16

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2015	Q2 2015/16	Q1 2015/16	WERT- VERÄNDERUNG
<b>Mieterlöse</b>	<b>1</b> 78,1	82,2	-4,9%
Weiterverrechnete Betriebskosten	23,5	22,9	2,6%
Sonstige Umsatzerlöse	2,2	2,2	-0,6%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>103,8</b>	<b>107,3</b>	<b>-3,2%</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	-31,9	-32,3	-1,3%
Betriebskostenaufwendungen	-22,3	-22,5	-1,0%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>49,7</b>	<b>52,5</b>	<b>-5,4%</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>5,1</b>	<b>1,0</b>	<b>&gt;100%</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-3,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>91,5%</b>
Sonstige betriebliche Erträge	10,8	8,3	30,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>2</b> -40,6	-13,0	>100%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>3</b> <b>21,4</b>	<b>46,9</b>	<b>-54,5%</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	<b>4</b> -29,3	53,4	n.a.
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	150,6	184,8	-18,5%
Firmenwertabschreibung und sonstige Effekte	1,8	1,3	46,0%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>144,4</b>	<b>286,4</b>	<b>-49,6%</b>
Netto Finanzierungsaufwendungen	-40,1	-39,9	0,5%
Wechselkursveränderungen	-87,5	-93,0	-5,9%
Sonstiges Finanzergebnis	<b>5</b> -32,9	10,6	n.a.
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	<b>5</b> 64,3	15,5	>100%
Steueraufwendungen	-34,6	-59,3	-41,7%
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>	<b>13,6</b>	<b>120,3</b>	<b>-88,7%</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-7,5	5,8	n.a.
<b>Konzernergebnis</b>	<b>6,0</b>	<b>126,2</b>	<b>-95,2%</b>

## KOMMENTAR

1. Rückgang ist eine Folge der Situation in Russland. Die Mieterlöse aus Russland betragen im 2. Quartal 19,6 MEUR, nach 23,7 MEUR im 1. Quartal.
2. Erhöhung der Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 28,1 MEUR für die Beendigung der Anlegerverfahren
3. Bereinigt um Anlegerklagen liegt das operative Ergebnis im Q2 leicht über dem Vergleichswert aus Q1
4. Positiven Effekten in Österreich, Deutschland und Rumänien steht ein negativer Effekt aus Russland gegenüber
5. Gesamtergebnis aus BUWOG trotz Einmalkosten aus der Rückführung der Umtauschanleihe positiv

# LIKE-FOR-LIKE – MIETERLÖSE

Exklusive Russland zeigt sich eine weitgehend stabile Entwicklung der bereinigten Mieterlöse im 2. Quartal 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal. In Russland gewährt die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren temporäre Mietreduktionen. Die bereinigten Mieterlöse in Russland liegen im 2. Quartal bei 19,6 MEUR (Vorquartal: 23,7 MEUR). Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die deutliche Abwertung des Rubels im Vergleich zum EUR bzw. USD zurückzuführen. Aufgrund des Verkaufs ist das Logistik-Portfolio nicht in den Like-for-Like Daten berücksichtigt.

BESTANDSIMMOBILIEN DATEN IN MEUR ZUM 31. OKT. 2015	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. OKT. 2015	BUCHWERT 31. JULI 2015	MIET- EINNAHMEN Q2 2015/16	MIET- EINNAHMEN Q1 2015/16	Q2 2015/16 VS. Q1 2015/16	BRUTTO- RENDITE Q2 2015/16	BRUTTO- RENDITE Q1 2015/16
Österreich	147	1.147,2	1.143,1	16,4	16,5	-0,1	5,7%	5,8%
Deutschland	4	115,1	108,8	1,2	1,2	0,0	4,3%	4,4%
Tschechien	21	393,8	393,7	6,2	6,5	-0,3	6,3%	6,6%
Ungarn	25	425,6	422,1	6,5	6,1	0,3	6,1%	5,8%
Polen	12	344,9	344,5	4,7	4,9	-0,1	5,5%	5,7%
Rumänien	17	649,2	634,6	10,7	10,9	-0,1	6,6%	6,9%
Russland	5	1.566,9	1.691,9	19,6	23,7	-4,1	5,0%	5,6%
Slowakei	12	183,8	186,8	3,4	3,4	0,0	7,4%	7,3%
Nicht-Kernländer	9	85,4	86,2	1,3	1,4	0,0	6,3%	6,3%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>252</b>	<b>4.912,0</b>	<b>5.011,7</b>	<b>70,1</b>	<b>74,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,9%</b>
Mieterlöse aus im Q2 2015/16 veräußerten/zugegangenen Objekten sowie Developments				8,0				
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>78,1</b>				
Büro	78	2.204,9	2.193,7	29,8	30,2	-0,3	5,4%	5,5%
Retail	158	2.623,8	2.731,6	39,7	43,7	-4,0	6,0%	6,4%
Sonstige	16	83,3	86,5	0,6	0,6	0,0	2,9%	3,0%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>252</b>	<b>4.912,0</b>	<b>5.011,7</b>	<b>70,1</b>	<b>74,5</b>	<b>-4,4</b>	<b>5,7%</b>	<b>5,9%</b>

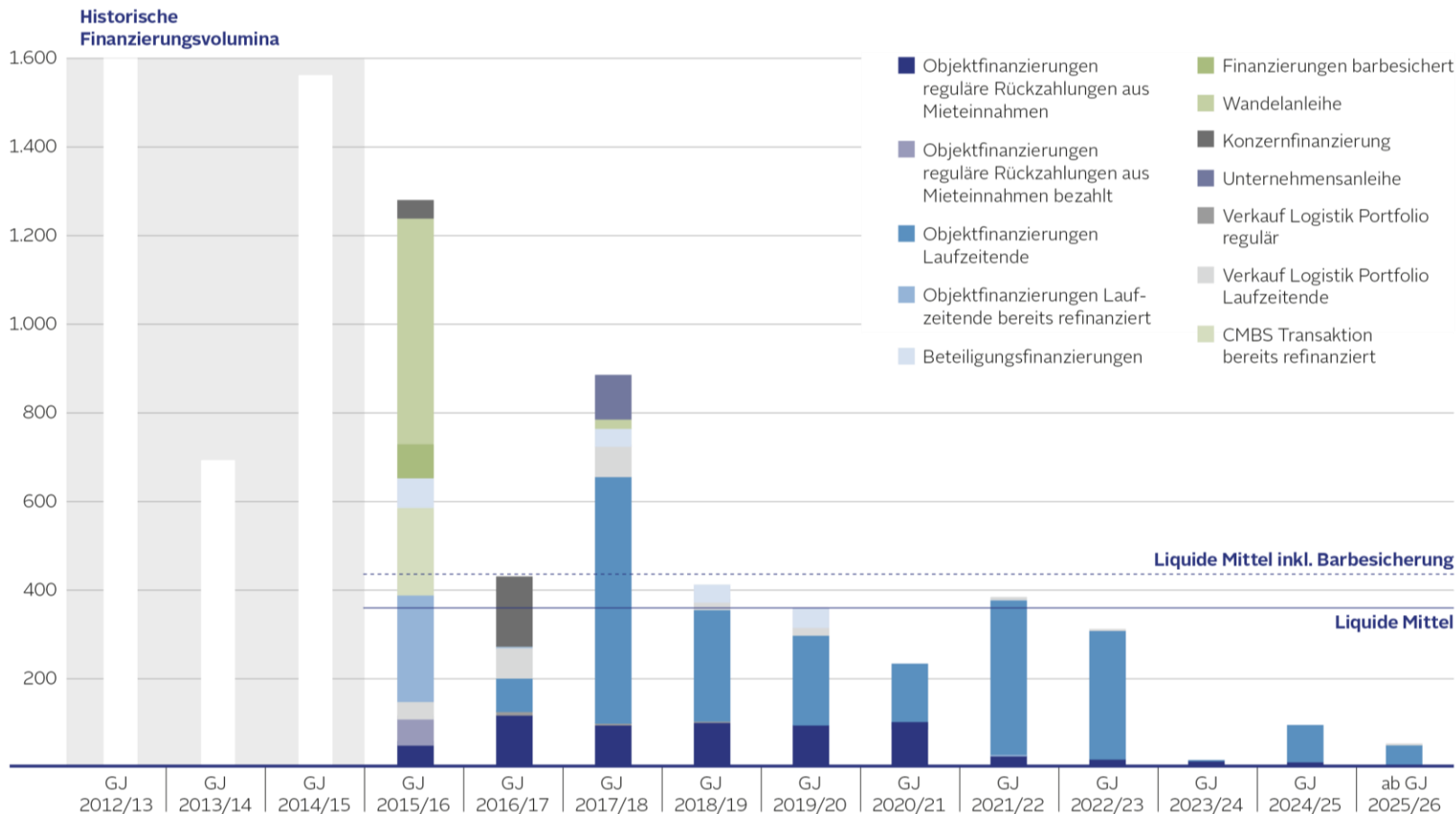
# LIKE-FOR-LIKE – BEWERTUNGSERGEBNIS

Das 1. Halbjahr 2015/16 ergab in einer Like-for-like-Betrachtung eine währungsbereinigte Aufwertung des Immobilienportfolios um 0,6% oder 29,6 MEUR. In Rumänien ist der positive Bewertungseffekt in Höhe von 16,0 MEUR eine Folge der starken Performance der Einkaufszentren. In Österreich und Deutschland ist das Marktumfeld unverändert positiv. Aufgrund des Verkaufs ist das Logistik-Portfolio nicht in den Like-for-Like Daten berücksichtigt.

BESTANDSIMMOBILIEN DATEN IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2015	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. OKTOBER 2015	BEWERTUNGS- EFFEKTE H1 2015/16	BEWERTUNGS- EFFEKTE H1 2015/16	KOMMENTAR
Österreich	147	1.147,2	5,2	0,5%	Positives Marktumfeld
Deutschland	4	115,1	6,1	5,3%	Positives Marktumfeld
Tschechien	21	393,8	0,6	0,1%	
Ungarn	25	425,6	3,7	0,9%	
Polen	12	344,9	-0,4	-0,1%	
Rumänien	17	649,2	16,0	2,5%	Starke Entwicklung der Shopping Center
Russland	5	1.566,9	2,4	0,1%	Positiver Effekt im Q1 vs. Abwertung im Q2
Slowakei	12	183,8	-3,0	-1,7%	
Nicht-Kernländer	9	85,4	-0,9	-1,0%	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>252</b>	<b>4.912,0</b>	<b>29,6</b>	<b>0,6%</b>	
Büro	78	2.204,9	9,6	0,4%	
Retail	158	2.623,8	20,1	0,8%	
Sonstige	16	83,3	-0,1	-0,1%	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>252</b>	<b>4.912,0</b>	<b>29,6</b>	<b>0,6%</b>	

# FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHR PER 31. OKTOBER 2015



Auf Basis nomineller Restschuld

Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz exkl. Kosten für Derivate: 3,37%, durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit 4,5 Jahre, Net LTV: 49,6%

1) Net LTV = Gesamtschuld abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Immobilienwert plus Marktwert der BUWOG-Aktien

# GESCHÄFTSJAHR 2015/16: UPDATE



# VERKAUF DES GESAMTEN LOGISTIKPORTFOLIOS BLACKSTONE ALS KÄUFER



- > Wichtiger Schritt zur weiteren Vereinfachung und Optimierung der Portfoliostruktur
- > Transaktion umfasst 36 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m<sup>2</sup>, drei in Bau befindliche Projektentwicklungen sowie Grundstücksreserven
- > Verkaufswert entspricht nach Abzug offener Baukosten mit rund 508 MEUR den Buchwerten per 31. Juli 2015 und bestätigt Aufwertungen der letzten beiden Geschäftsjahre
- > Die mit dem Verkauf frei werdenden liquiden Mittel fließen in den Ausbau des deutschen Büroportfolios





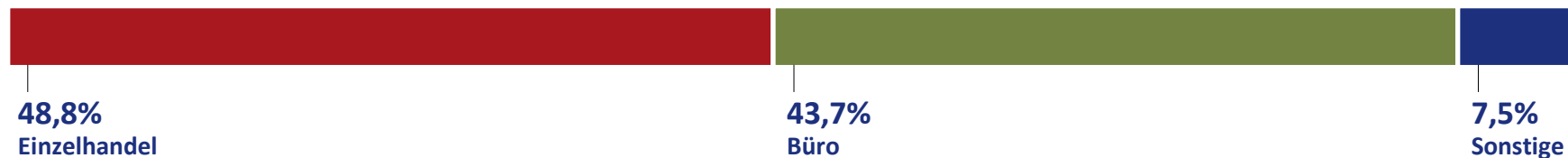
# AUSBLICK

## KLARE KONZENTRATION AUF ZWEI ASSETKLASSEN

### HISTORISCHES GESAMTPORTFOLIO 30. APRIL 2010



### ZUKÜNFTIGES GESAMTPORTFOLIO NACH LOGISTIKVERKAUF

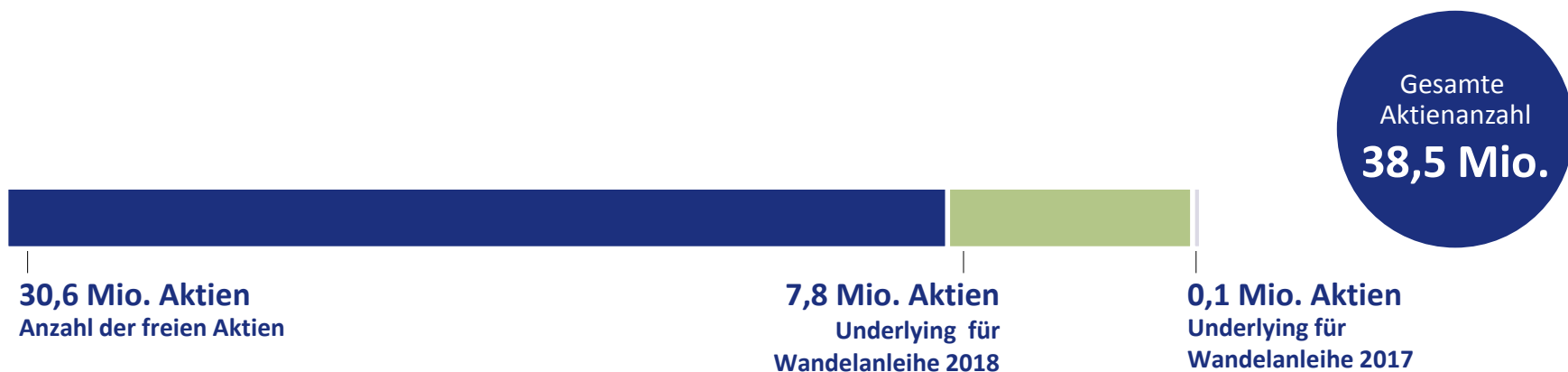


- > Fokus auf Büro und Einzelhandel
- > Das Segment „Sonstige“ beinhaltet im Wesentlichen zum Verkauf vorgesehene Wohnungen in Deutschland, Rumänien und Österreich.

# ABGABE BUWOG-ANTEIL

## RÜCKZUG AUS DEM NONCORE-BEREICH

- > Erster Schritt mit erfolgreicher Platzierung von rund 8,5 Mio. BUWOG-Aktien bei Investoren getätigt
- > Erhöhung des BUWOG-Streubesitzes auf mehr als 60% resultierte in einem positiven Kursverlauf der BUWOG-Aktie seit Platzierung
- > IMMOFINANZ hält noch rund 38,5 Mio. BUWOG-Aktien (davon rund 30,6 Mio. Stück frei verfügbar)



# AUSBLICK

## EXPANSION DER IMMOFINANZ-MARKEN FÜR DEN EINZELHANDEL



- > STOP.SHOP. ist optimal für mittlere und kleinere Städte in Regionen mit niedrigeren Einkommen – Potenzial, die führende Retail Park-Kette in Europa zu werden
- > Aktuell 53 STOP.SHOP.s mit einer vermietbaren Fläche von ca. 350.000 m<sup>2</sup>
- > Gute Skalierbarkeit ermöglicht unseren Mietern eine attraktive Expansion in mehreren Ländern



- > VIVO! als neue Shopping Center Marke 2014 erfolgreich gestartet
- > Shopping Center mit Fokus auf Fashion und Entertainment
- > Ausrollung der Marke auf unsere bestehenden Shopping Center



# AUSBLICK

## EINZELHANDEL: POLEN UND SERBIEN

### STOP.SHOP.: Weitere Expansion

#### Eröffnung und Fertigstellung von

- > STOP.SHOP. Swinoujscie (PL) mit 3.600 m<sup>2</sup>,  
Eröffnung im Frühling 2016
- > STOP.SHOP. Szczytno (PL) mit 3.600 m<sup>2</sup>,  
Eröffnung im Frühling 2016
- > STOP.SHOP. Nis (SRB) mit 13.000 m<sup>2</sup>,  
Eröffnung im Frühling 2016
- > STOP.SHOP. Valjevo (SRB) mit 6.100 m<sup>2</sup>,  
Eröffnung im Frühling 2016
- > Weitere Standorte in Vorbereitung





# AUSBLICK BÜRO: DEUTSCHLAND

## PORTFOLIO-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

- > Zukünftiges Deutschland-Portfolio der IMMOFINANZ setzt sich aus hochwertigen Büroimmobilien in Düsseldorf, Köln und Aachen zusammen
- > Bis Mitte 2018 wächst das deutsche Büroportfolio auf eine vermietbare Fläche von knapp 200.000 m<sup>2</sup> mit jährlichen Mieterlösen von bis zu rund 40 MEUR
- > trivago: Errichtung der neuen Firmenzentrale für trivago im Düsseldorfer Medienhafen mit 26.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche
- > FLOAT: Ein aus sechs Gebäudeteilen bestehendes Büro-Ensemble mit 31.000 m<sup>2</sup> im Düsseldorfer Medienhafen, das von Stararchitekt Renzo Piano entworfen wurde
- > Gerling Quartier: Rund 75.000 m<sup>2</sup> für Gewerbe und hochwertige Wohnungen zum Verkauf in Köln – eine der größten innerstädtischen Quartiersentwicklungen in Deutschland



# AUSBLICK

## NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK – NOTWENDIGE STRUKTURELLE KAPITALANPASSUNG



BILANZ ZUM 30.04.2015	MEUR
Grundkapital	2.914
Gebundene Rücklagen	951
Freie Rücklagen	0
<b>Summe</b>	<b>3.865</b>



BILANZ ZUM 30.04.2015	MEUR
Grundkapital	1.114
Gebundene Rücklagen	2.751
Freie Rücklagen	0
<b>Summe</b>	<b>3.865</b>

Die gewählten Maßnahmen führen zu keiner Veränderung des Eigenkapitals und zu keiner Veränderung der Aktienanzahl!

BILANZ ZUM 30.04.2015	MEUR
Grundkapital	1.073
Gebundene Rücklagen	951
Freie Rücklagen	1.841
<b>Summe</b>	<b>3.865</b>

### AUSGANGSLAGE

Keine Dividendenzahlung für das GJ 2014/15 ohne positives Konzernergebnis möglich

### ZIELSTRUKTUR

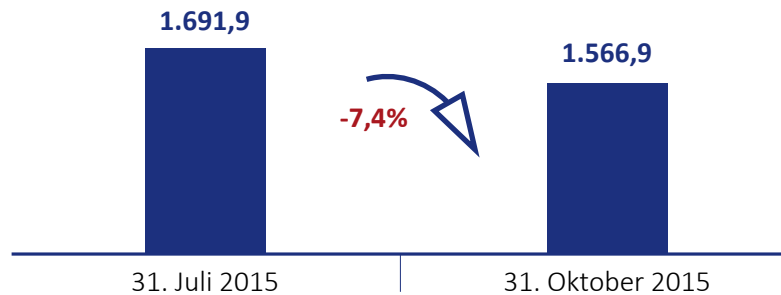
Ausreichende Rücklagen als Basis für zukünftige Dividendenzahlungen

# ANHANG

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 31. OKTOBER 2015 (1/2)

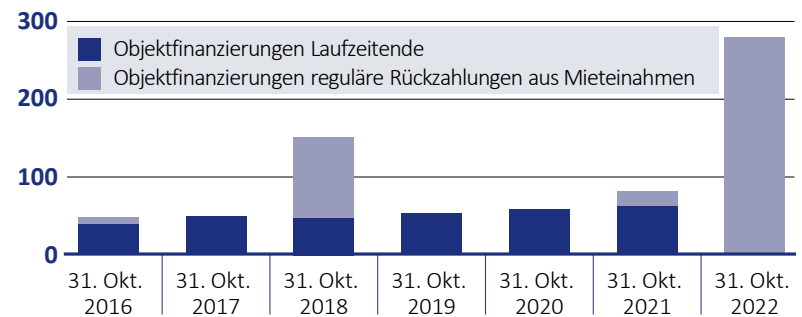
## FAIR VALUE BESTANDSIMMOBILIEN

Werte in MEUR

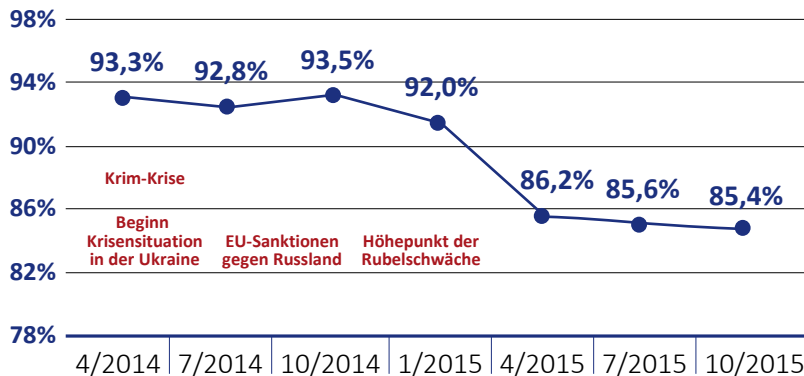


## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN

Werte in MEUR

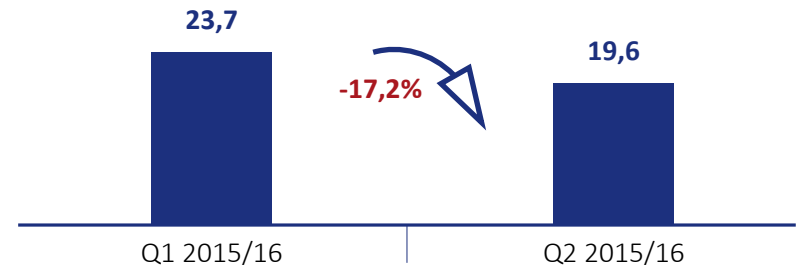


## AUSLASTUNGSENTWICKLUNG



## MIETERLÖSE (LIKE-FOR-LIKE)

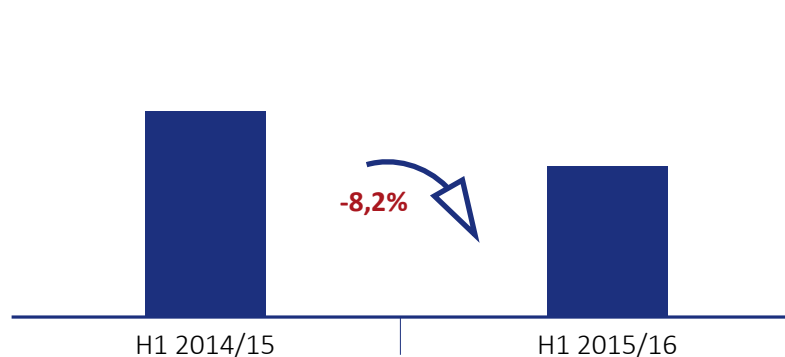
Werte in MEUR





# GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 31. OKTOBER 2015 (2/2)

## BESUCHERFREQUENZ

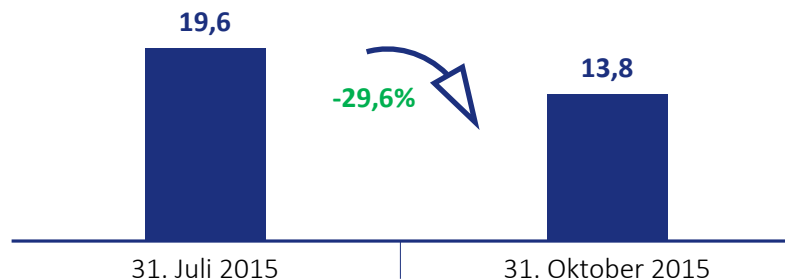


## MIETAUSLAUFPROFIL



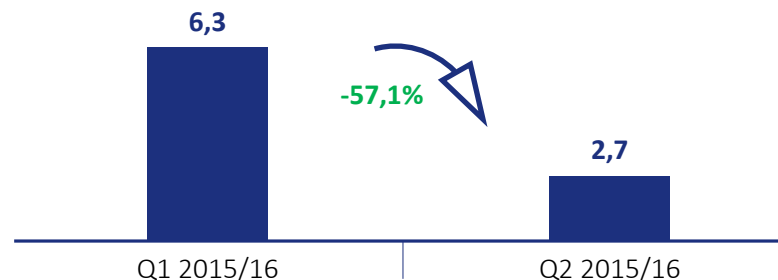
## MIETFORDERUNGEN

Werte in MEUR



## ABSCHREIBUNG VON FORDERUNGEN

Werte in MEUR



# KONTAKT UND FINANZKALENDER

## INVESTOR RELATIONS

+43 (0)1 88 090

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

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

## FINANZKALENDER

<b>H1 2015/16 Ergebnisse</b>	16. Dezember 2015 <sup>1</sup>
<b>H1 2015/16 Bericht</b>	17. Dezember 2015
<b>Q3 2015/16 Ergebnisse</b>	16. März 2016 <sup>1</sup>
<b>Q3 2015/16 Bericht</b>	17. März 2016

## BÖRSENSYMBOLS

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

## 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

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse