

Q3

Unternehmenspräsentation
Drittes Quartal 2015/16

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Portfolio

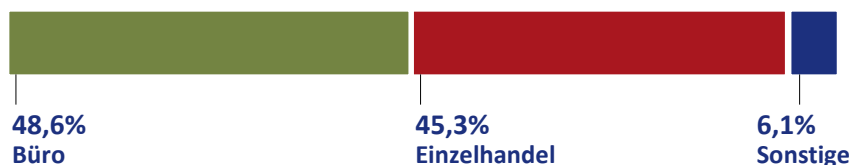
03 Finanzierung

04 Q3 2015/16 Ergebnisse

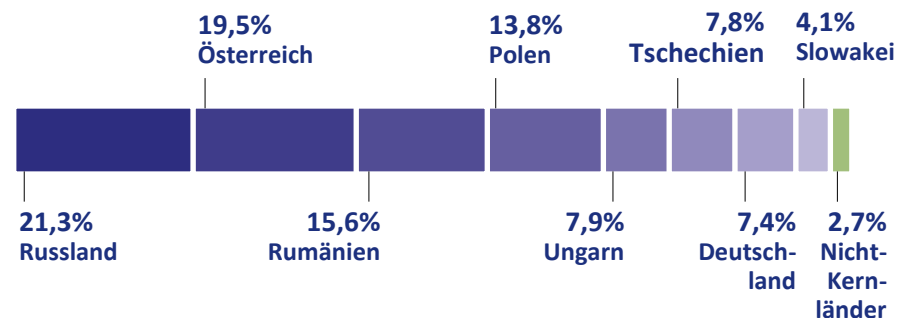
05 Anhang

PORTFOLIO AUFTEILUNG – GEWERBLICHER IMMOBILIENKONZERN MIT FOKUS AUF EUROPA

ASSETKLASSEN



LÄNDERVERTEILUNG



KENNZAHLEN DES IMMOBILIENPORTFOLIO

31. JANUAR 2016¹

Gesamtzahl der Immobilien		384
Vermietbare Fläche	in m ²	2.248.562
Vermietungsgrad	in %	83,2%
Bruttorendite Bestandsimmobilien	in %	6,3%
Portfoliowert	in MEUR	5.831,6
davon Büro	in MEUR	2.835,6
davon Einzelhandel	in MEUR	2.640,2
davon Sonstige	in MEUR	355,9

¹ Exklusive Logistikimmobilien

KENNZAHLEN

VERMÖGENSKENNZAHLEN

		31. JAN. 2016
Bilanzsumme	in MEUR	8.144,2
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	40,5%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	3.759,0
Loan to Value (netto)	in %	53,1% ¹
Gearing	in %	106,1%
Durchschn. Verzinsung Finanzverbindlichk. inkl. Hedging	in %	3,78%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,5

AKTIENKENNZAHLEN

		31. JAN. 2016
Buchwert je Aktie	in EUR	3,39
Ultimokurs der Aktie	in EUR	1,74
Abschlag Aktienkurs zum NAV je Aktie	in %	54,0%
Gesamtanzahl der Aktien		1.073.193.688
Anzahl eigener Aktien		97.238.037
Ultimo-Börsenkapitalisierung	in MEUR	1.864,1
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	-0,15

EPRA-KENNZAHLEN

		31. JAN. 2016
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	3,77
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	3,73
EPRA Ergebnis je Aktie	in EUR	-0,37
EPRA Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischer Bereinigung	in EUR	-0,04
EPRA Net Initial Yield	in %	4,9%
EPRA „Topped-up“ Net Initial Yield	in %	7,1%

1 Der um das Immobilienvermögen und die Finanzverbindlichkeiten des Logistikportfolios bereinigte Netto-LTV beträgt 49,7%.

GESCHÄFTSJAHR 2015/16: HIGHLIGHTS



VERKAUF DES LOGISTIKPORTFOLIOS BLACKSTONE ALS KÄUFER

DEUTSCHLAND

Immobilien	24
Buchwert in MEUR	302,7
Buchwert in %	67,4%

UNGARN

Immobilien	5
Buchwert in MEUR	60,8
Buchwert in %	13,5%

RUSSLAND

Immobilien	1
Buchwert in MEUR	31,0
Buchwert in %	6,9%

RUMÄNIEN

Immobilien	3
Buchwert in MEUR	24,2
Buchwert in %	5,4%

IMMOFINANZ	100%
Immobilien	36
Buchwert in MEUR	449,0

- > Das Closing fand am 1. Februar 2016 statt und führte zu einem Nettozufluss von 305 MEUR
- > Transaktion umfasst 36 Bestandsimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 1 Mio. m², 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

POLEN

Immobilien	2
Buchwert in MEUR	17,9
Buchwert in %	4,0%

SLOWAKEI

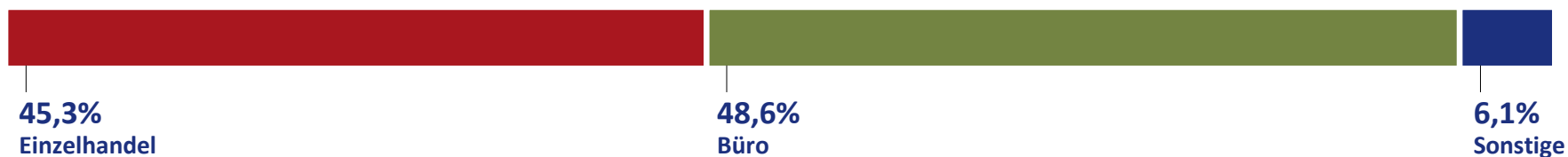
Immobilien	1
Buchwert in MEUR	12,4
Buchwert in %	2,8%

FOKUS AUF ZWEI ASSETKLASSEN BÜRO UND EINZELHANDEL

HISTORISCHES GESAMTPORTFOLIO 30. APRIL 2010



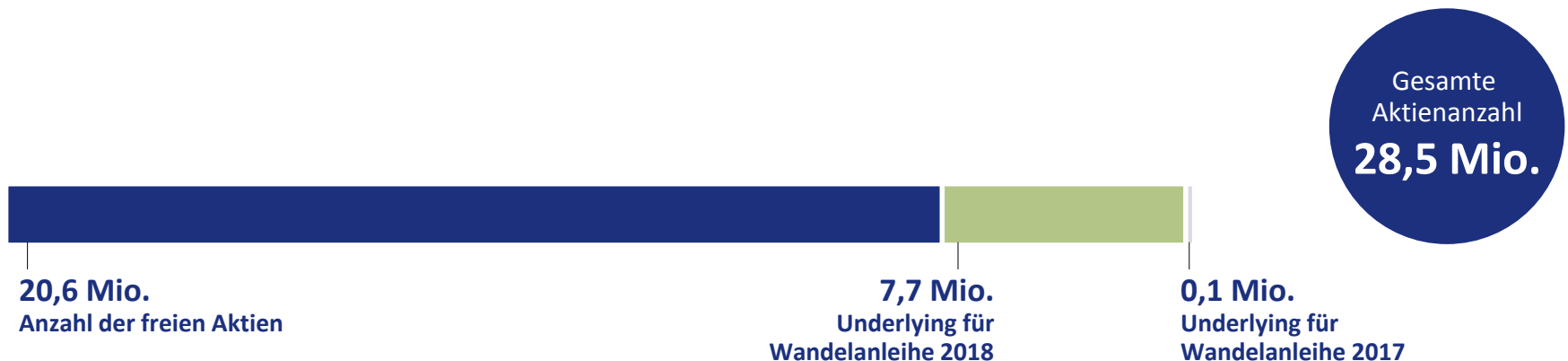
GESAMTPORTFOLIO NACH LOGISTIKVERKAUF



- > 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 10,3 Mio. BUWOG-Aktien bei Investoren im September 2015 getätigt
- > Zweiter Schritt mit Platzierung weiterer 10 Mio. BUWOG-Aktien erfolgte im März 2016
- > Erhöhung des BUWOG-Streubesitzes auf mehr als 70% resultierte in einem positiven Kursverlauf der BUWOG-Aktie seit Platzierung
- > IMMOFINANZ hält noch rund 28,5 Mio. BUWOG-Aktien (davon rund 20,6 Mio. Stück frei verfügbar)



EXPANSION DER IMMOFINANZ RETAIL-MARKEN

STOP.SHOP. UND VIVO!



- > Standardisiertes Retail-Format mit 3.000 bis 15.000 m² vermietbarer Fläche für Städte mit 30.000 bis 150.000 Einwohner
- > Optimales Produkt für Sekundär- und Tertiärstädte in Regionen mit niedrigeren Einkommen – Potenzial, die führende Retailparkkette in Europa zu werden
- > 53 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 350.000 m² und einem Immobilienwert von ca. 500 MEUR
- > Portfolio mit hoher Rendite und geringem Risiko aufgrund niedriger Baukosten: durchschnittliche laufende Rendite von 8% bei einer Auslastung von 96%
- > Gute Skalierbarkeit ermöglicht eine perfekt abgestimmte Expansion für uns und unsere Mieter
- > Vier STOP.SHOP.s werden im Frühling 2016 eröffnet: Swinoujscie/PL (3.600 m²), Szczytno/PL (3.600 m²), Nis/SRB (13.000 m²), Valjevo/SRB (6.100 m²)
- > Weitere Standorte sind in Vorbereitung

-
- > VIVO! als neue Shopping-Center-Marke 2014 erfolgreich gestartet
 - > Das VIVO!-Konzept eignet sich vor allem für Sekundärstädte in der CEE-Region mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Personen
 - > Shopping Center mit Fokus auf Fashion und Entertainment
 - > Bisher zwei VIVO!s in Polen eröffnet: Pila im Oktober 2014 und Stalowa Wola im November 2015
 - > Nach der Ausrollung der Marke auf 12 unserer bestehenden Shopping Center hat VIVO! 14 Standorte in fünf Ländern
 - > Weitere Expansion geplant (z.B. Krosno/PL)



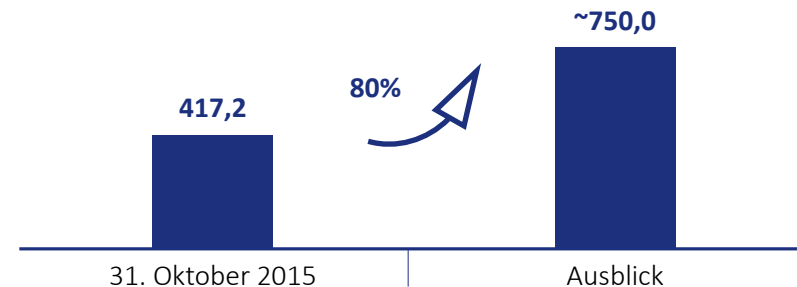
BÜRO: DEUTSCHLAND

HOHE VORVERMIETUNGSRATE

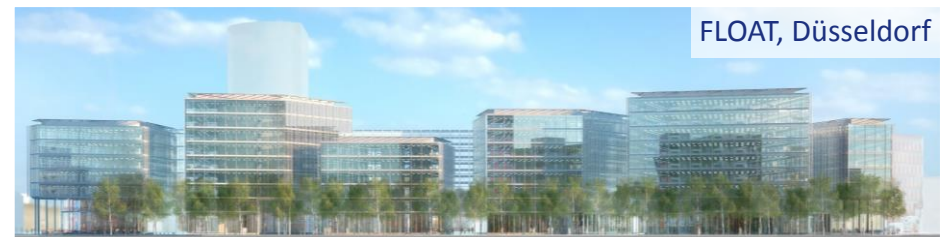
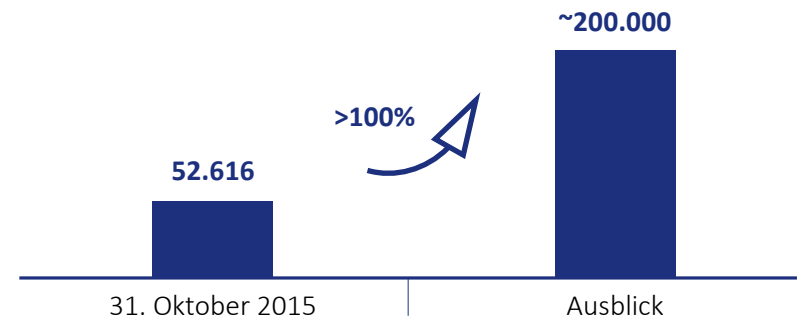
PORTFOLIO-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

- > 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 m² mit jährlichen Mieterlösen von bis zu rund 40 MEUR
- > trivago: Errichtung der neuen Firmenzentrale für trivago im Düsseldorfer Medienhafen mit 26.000 m² vermietbarer Fläche – **vollständig vorvermietetes Development**
- > FLOAT: Ein aus sechs Gebäudeteilen bestehendes Büro-Ensemble mit ca. 30.000 m² im Düsseldorfer Medienhafen, das von Stararchitekt Renzo Piano entworfen wurde – **vollvermietet an die Uniper AG**
- > Gerling Quartier: Rund 75.000 m² für Gewerbe und hochwertige Wohnungen zum Verkauf in Köln – eine der größten innerstädtischen Quartiersentwicklungen in Deutschland
- > Aachen: Der Cluster Produktionstechnik mit ca. 29.000 m² vermietbarer Fläche ist der größte Technologiecluster im Rahmen der Expansion der RWTH (Rheinisch-Westfälische-Technische Hochschule) Aachen

FAIR VALUE
in MEUR

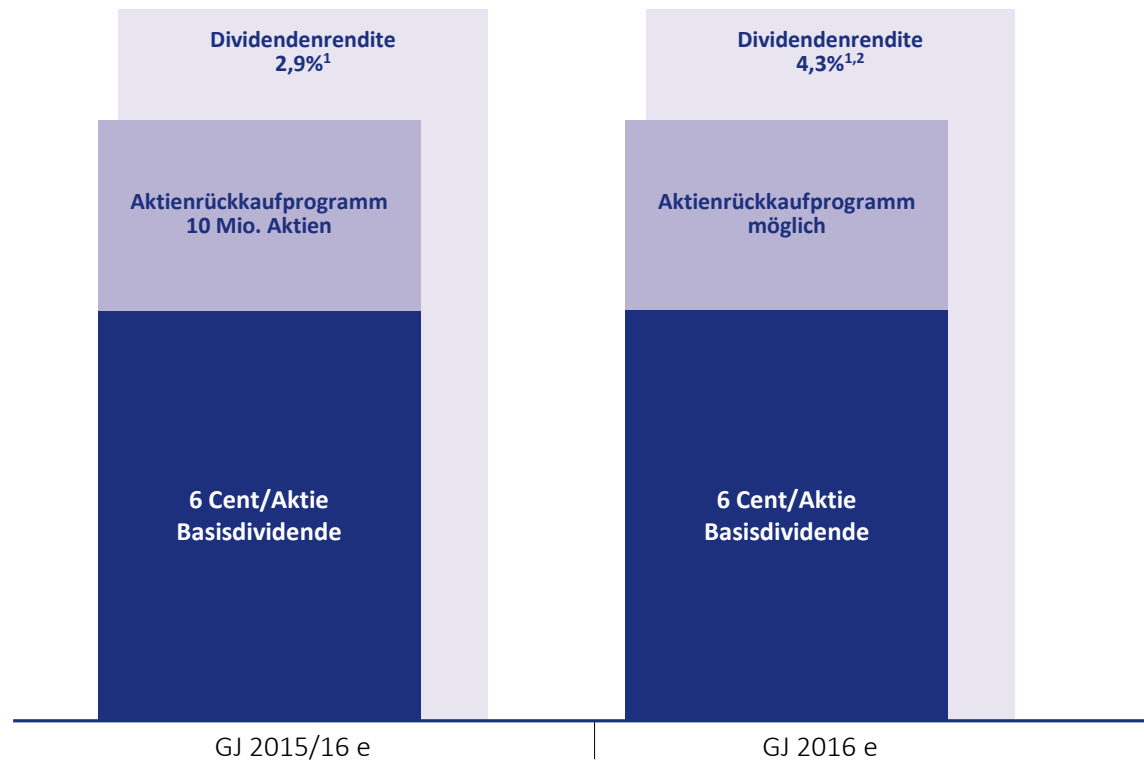


VERMIETBARE FLÄCHE



NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

BARDIVIDENDE UND AKTIENRÜCKKAUF



1) Schlusskurs per 15. März 2016: EUR 2,07

2) Annualisiert (Rumpfgeschäftsjahr)

VORBEREITUNG FÜR KÜNFTIGE OPTIONEN

OPTIMIERUNG DES RUSSISCHEN SHOPPING-CENTER-PORTFOLIOS

Sicherstellung der cashflowpositiven Entwicklung der fünf Moskauer Einkaufszentren auf Stand-alone-Basis

MASSNAHMEN-SPEKTRUM:

NEUE ORGANISATION:

- > Implementierung eines erfahrenen lokalen Management Country Boards
- > Schlanke Organisationsstruktur

OPERATIV:

- > Erhöhung der Auslastung auf 90%+
- > Kostensenkungen:
 - > Neuausschreibung des technischen Facility Managements, der Reinigungs- und Sicherheitsservices
 - > Reduktion der Gemeinkosten/ Leerstandskosten
- > Best in class Center Management: Kooperation mit ECE für SC Rostokino

FINANZIERUNGEN:

- > Mögliche Reduktion der Finanzierungskosten entspricht einem 7,4% Investment in den nachhaltigen Cashflow

SICHERSTELLUNG DER GRUNDLAGEN FÜR:

- > Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen: Moskau bleibt Kernmarkt im Einzelhandelsbereich
- > Spin-off der Moskau-Aktivitäten
- > Verkauf

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Portfolio

03 Finanzierung

04 Q3 2015/16 Ergebnisse

05 Anhang

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENPORTFOLIO	ANZAHL DER IMMO- BILIEN	BESTANDS- IMMOBILIEN IN MEUR	ENTWICKLUNGS- PROJEKTE IN MEUR	PIPELINE- PROJEKTE IN MEUR	IMMOBILIEN- PORTFOLIO IN MEUR	IMMOBILIEN- PORTFOLIO IN %
Österreich	158	1.086,2	23,8	27,9	1.137,9	19,5%
Deutschland	10	116,1	314,5	0,0	430,6	7,4%
Tschechien	24	407,0	22,4	27,6	457,0	7,8%
Ungarn	32	425,6	4,3	31,3	461,2	7,9%
Polen	36	550,5	245,6	6,7	802,9	13,8%
Rumänien	73	647,8	30,2	229,6	907,7	15,6%
Russland	6	1.234,7	0,0	6,6	1.241,3	21,3%
Slowakei	17	183,8	37,6	15,0	236,4	4,1%
Nicht-Kernländer ¹	28	83,1	20,9	52,6	156,7	2,7%
IMMOFINANZ	384	4.734,9	699,3	397,4	5.831,6	100,0%
		81,2%	12,0%	6,8%	100,0%	



¹ Nicht-Kernländer: Bulgarien, Kroatien, Moldawien, Serbien, Slowenien, Türkei, Ukraine

BESTANDSIMMOBILIEN

BESTANDSIMMOBILIEN	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN %	VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²	VERMIETETE FLÄCHE IN m ²	VERMIETUNGSGRAD IN %
Österreich	142	1.086,2	22,9%	577.101	493.774	85,6%
Deutschland	4	116,1	2,5%	52.616	28.824	54,8%
Tschechien	21	407,0	8,6%	252.245	202.850	80,4%
Ungarn	25	425,6	9,0%	290.480	242.609	83,5%
Polen	24	550,5	11,6%	315.911	243.372	77,0%
Rumänien	17	647,8	13,7%	335.291	294.092	87,7%
Russland	5	1.234,7	26,1%	278.748	235.511	84,5%
Slowakei	12	183,8	3,9%	90.828	88.765	97,7%
Nicht-Kernländer	8	83,1	1,8%	55.341	42.082	76,0%
IMMOFINANZ	258	4.734,9	100,0%	2.248.562	1.871.880	83,2%

BESTANDSIMMOBILIEN	MIETEINNAHMEN Q3 2015/16 IN MEUR ¹	BRUTTORENDITE IN %	BUCHWERT FINANZIERUNGEN IN MEUR	FINANZIERUNGS-KOSTEN IN % ²	FINANZIERUNGS-KOSTEN INKL. DERIVATE IN %	LTV IN %
Österreich	16,1	5,9%	579,5	1,8%	2,7%	53,3%
Deutschland	1,3	4,4%	77,7	1,8%	1,9%	66,9%
Tschechien	6,1	6,0%	141,8	2,2%	2,5%	34,8%
Ungarn	6,4	6,0%	157,6	2,0%	2,3%	37,0%
Polen	8,1	5,9%	352,1	2,2%	2,6%	64,0%
Rumänien	11,6	7,2%	203,1	3,6%	4,4%	31,3%
Russland	19,8	6,4%	730,9	7,4%	7,4%	59,2%
Slowakei	3,3	7,3%	76,8	3,3%	3,7%	41,8%
Nicht-Kernländer	1,3	6,3%	41,3	3,2%	3,6%	49,7%
IMMOFINANZ	74,0	6,3%	2.360,9	3,9%	4,3%	49,9%

Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte im Q3 2015/16 veräußerte Immobilien	3,8		379,4	2,0%	2,1%	
Beteiligungsfinanzierung	0,1		0,0	0,0%	0,0%	
Konzernfinanzierungen	0,0		199,2	1,1%	1,1%	
IMMOFINANZ	78,0		3.767,4	3,5%	3,8%	
Marktwert Immobilienportfolio						5.831,6
Marktwert BUWOG-Aktien (38,5 Mio. Stk.)						728,1
Liquide Mittel			-219,8			
Liquide Mittel (Nettozufluss aus Verkauf Logistik)			-288,6			
IMMOFINANZ			3.259,0			49,7%

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

ASSETKLASSE RETAIL



ASSETKLASSE RETAIL

Immobilien	161
Buchwert in MEUR	2.337,6
Vermietbare Fläche in m ²	1.046.354
Vermietungsgrad	92,4%
Mieteinn. Q3 2015/16 in MEUR ¹	41,7
Bruttorendite	7,1%

Daten zum 31. Januar 2016

¹ Aufgrund verschiedener Klassifizierungen können marginale Differenzen zur GuV auftreten



Tarasy Zamkowe, Lublin, 38.000 m²



Golden Babylon Rostokino, Moskau, 168.000 m²

- > Konzentration sowohl auf Hauptstädte als auch auf Sekundär- bzw. Tertiär-Städte
- > Langjähriges Netzwerk mit internationalen und lokalen Retailern
- > Etablierte Markenstrategie
- > Fokus liegt auf einem optimalen Mietermix unter Einbeziehung von Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten



BESTANDSIMMOBILIEN – DER RETAIL-SEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

52,8%
RUSSLAND

RUSSLAND 52,8%

Immobilien	5
Buchwert in MEUR	1.234,7
Vermietbare Fläche in m²	278.748
Vermietungsgrad	84,5%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	19,8
Bruttorendite	6,4%

RUMÄNIEN 13,0%

Immobilien	4
Buchwert in MEUR	304,9
Vermietbare Fläche in m²	147.824
Vermietungsgrad	94,6%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	6,1
Bruttorendite	8,0%

ÖSTERREICH 8,8%

Immobilien	103
Buchwert in MEUR	206,4
Vermietbare Fläche in m²	210.188
Vermietungsgrad	95,3%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	4,7
Bruttorendite	9,1%

SLOWAKEI 7,9%

Immobilien	12
Buchwert in MEUR	183,8
Vermietbare Fläche in m²	90.828
Vermietungsgrad	97,7%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	3,3
Bruttorendite	7,3%

UNGARN 6,8%

Immobilien	13
Buchwert in MEUR	159,3
Vermietbare Fläche in m²	124.705
Vermietungsgrad	92,1%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	2,9
Bruttorendite	7,3%

TSCHECHIEN 5,6%

Immobilien	12
Buchwert in MEUR	131,5
Vermietbare Fläche in m²	105.573
Vermietungsgrad	97,3%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	2,6
Bruttorendite	8,0%

POLEN 3,1%

Immobilien	6
Buchwert in MEUR	72,2
Vermietbare Fläche in m²	58.123
Vermietungsgrad	96,4%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	1,4
Bruttorendite	7,5%

IMMOFINANZ 100,0%

Immobilien	161
Buchwert in MEUR	2.337,6
Vermietbare Fläche in m²	1.046.354
Vermietungsgrad	92,4%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	41,7
Bruttorendite	7,1%

NICHT-KERNLÄNDER² 1,9%

Immobilien	6
Buchwert in MEUR	44,8
Vermietbare Fläche in m²	30.363
Vermietungsgrad	96,2%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	0,9
Bruttorendite	7,8%

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

2 Nicht-Kernländer: Slowenien

ASSETKLASSE BÜRO



ASSETKLASSE BÜRO

Immobilien	86
Buchwert in MEUR	2.365,7
Vermietbare Fläche in m ²	1.196.992
Vermietungsgrad	75,2%
Mieteinn. Q3 2015/16 in MEUR ¹	32,0
Bruttorendite	5,4%

Daten zum 31. Januar 2016

¹ Aufgrund verschiedener Klassifizierungen können marginale Differenzen zur GuV auftreten



EMPARK Mokotow Business Park, Warschau, 117.000 m²



Business Park Wien, Wien, 168.500 m²

- > Fokus auf Hauptstädte der Kernländer sowie die „Big-7“-Städte in Deutschland
- > Größe und Marktposition ermöglichen hohe Flexibilität und Synergien
- > „More than Office“-Konzept garantiert ein hohes Maß an Serviceleistungen
- > Erhöhung des Auslastungsgrads: Modernisierungsinitiative gestartet, starke Sales-Orientierung



BESTANDSIMMOBILIEN – DER BÜRO-SEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

ÖSTERREICH

36,7%

Immobilien	33
Buchwert in MEUR	868,9
Vermietbare Fläche in m²	361.697
Vermietungsgrad	80,0%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	11,3
Bruttorendite	5,2%

POLEN

20,2%

Immobilien	18
Buchwert in MEUR	478,3
Vermietbare Fläche in m²	257.788
Vermietungsgrad	72,7%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	6,7
Bruttorendite	5,6%

RUMÄNIEN

14,1%

Immobilien	8
Buchwert in MEUR	332,5
Vermietbare Fläche in m²	187.467
Vermietungsgrad	82,3%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	5,5
Bruttorendite	6,6%

TSCHECHIEN

11,6%

Immobilien	9
Buchwert in MEUR	275,5
Vermietbare Fläche in m²	146.671
Vermietungsgrad	68,3%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	3,5
Bruttorendite	5,0%

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

2 Nicht-Kernländer: Bulgarien, Kroatien,

UNGARN

11,3%

Immobilien	12
Buchwert in MEUR	266,3
Vermietbare Fläche in m²	165.775
Vermietungsgrad	77,0%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	3,5
Bruttorendite	5,3%

DEUTSCHLAND

4,5%

Immobilien	4
Buchwert in MEUR	105,9
Vermietbare Fläche in m²	52.616
Vermietungsgrad	54,8%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	1,1
Bruttorendite	4,1%

IMMOFINANZ

100,0%

Immobilien	86
Buchwert in MEUR	2.365,7
Vermietbare Fläche in m²	1.196.992
Vermietungsgrad	75,2%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	32,0
Bruttorendite	5,4%

NICHT-KERNLÄNDER²

1,6%

Immobilien	2
Buchwert in MEUR	38,3
Vermietbare Fläche in m²	24.979
Vermietungsgrad	51,5%
Mieteinn. Q3 15/16 (MEUR) ¹	0,4
Bruttorendite	4,4%

AKTIVE ENTWICKLUNGSPROJEKTE

DEUTSCHLAND

45,0%

Anzahl der Immobilien	6
davon zum Verkauf	1
Buchwert in MEUR	314,5
Offene Baukosten in MEUR	452,9
Geplante Fläche in m²	171.926
FV nach Fertigstellung in MEUR	814,3

POLEN

35,1%

Anzahl der Immobilien	10
davon zum Verkauf	5
Buchwert in MEUR	245,6
Offene Baukosten in MEUR	36,2
Geplante Fläche in m²	124.043
FV nach Fertigstellung in MEUR	290,1

SLOWAKEI²

5,4%

Anzahl der Immobilien	2
davon zum Verkauf	0
Buchwert in MEUR	37,6
Offene Baukosten in MEUR	0,0
Geplante Fläche in m²	38.210
FV nach Fertigstellung in MEUR	37,6

RUMÄNIEN

4,3%

Anzahl der Immobilien	11
davon zum Verkauf	9
Buchwert in MEUR	30,2
Offene Baukosten in MEUR	71,0
Geplante Fläche in m²	83.202
FV nach Fertigstellung in MEUR	117,7

ÖSTERREICH

3,4%

Anzahl der Immobilien	2
davon zum Verkauf	0
Buchwert in MEUR	23,8
Offene Baukosten in MEUR	0,0
Geplante Fläche in m²	13.637
FV nach Fertigstellung in MEUR	23,8

TSCHECHIEN

3,2%

Anzahl der Immobilien	1
davon zum Verkauf	0
Buchwert in MEUR	22,4
Offene Baukosten in MEUR	11,2
Geplante Fläche in m²	21.803
FV nach Fertigstellung in MEUR	43,7

UNGARN¹

0,6%

Anzahl der Immobilien	0
davon zum Verkauf	0
Buchwert in MEUR	4,3
Offene Baukosten in MEUR	0,0
Geplante Fläche in m²	3.286
FV nach Fertigstellung in MEUR	4,3

45,0%
DEUTSCHLAND35,1%
POLEN3,2%
TSCHECHIEN5,4%
SLOWAKEI3,4%
ÖSTERREICH0,6%
UNGARN4,3%
RUMÄNIEN

IMMOFINANZ

100%

Anzahl der Immobilien	38
davon zum Verkauf	17
Buchwert in MEUR	699,3
Offene Baukosten in MEUR	577,8
Geplante Fläche in m²	478.845
FV nach Fertigstellung in MEUR	1.361,4

1 Erweiterung eines bestehenden STOP.SHOP.
2 Sanierung von zwei bestehenden Büroimmobilien

NICHT-KERNLÄNDER

3,0%

Anzahl der Immobilien	6
davon zum Verkauf	2
Buchwert in MEUR	20,9
Offene Baukosten in MEUR	6,4
Geplante Fläche in m²	22.739
FV nach Fertigstellung in MEUR	30,0

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Portfolio

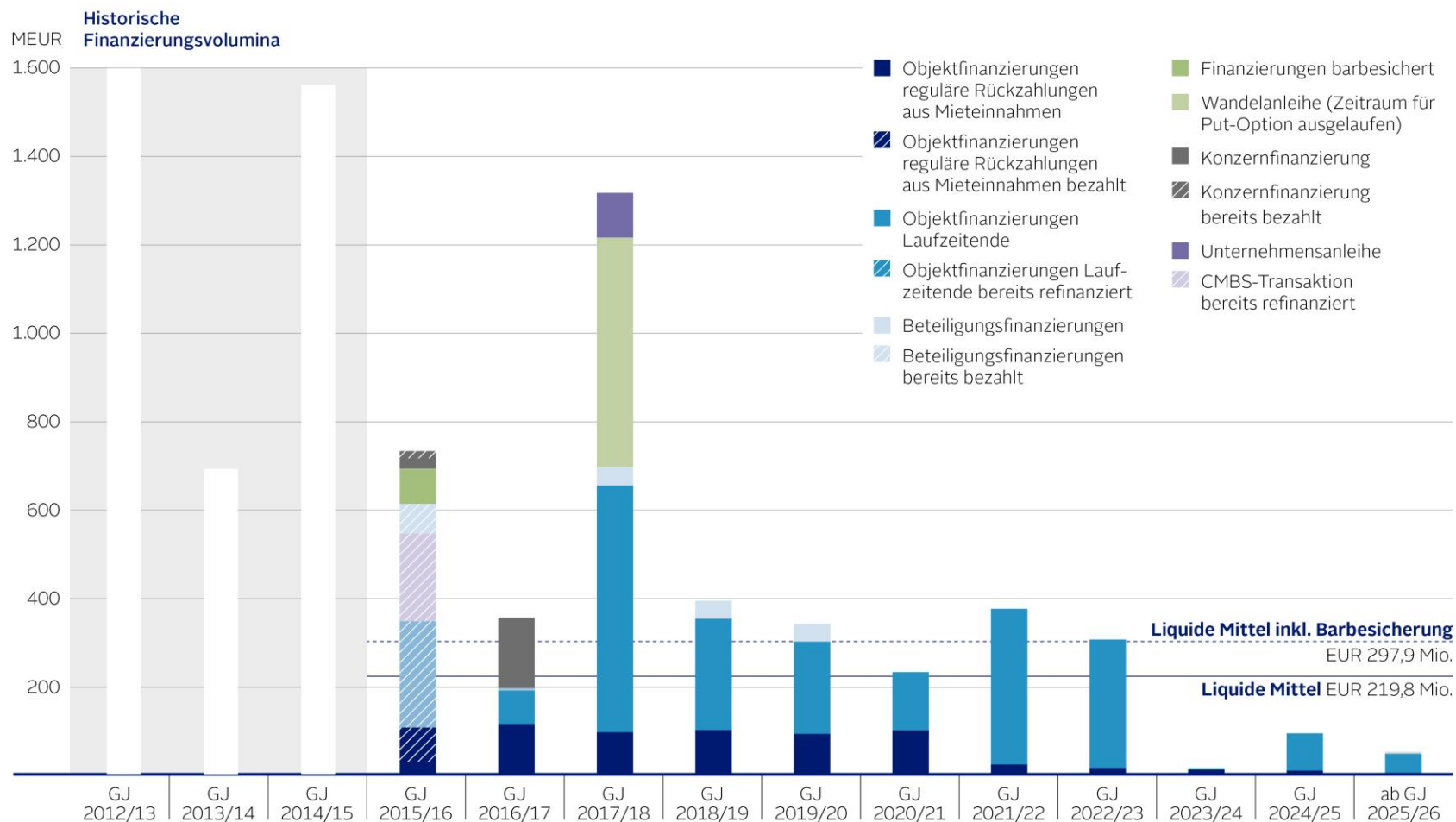
03 Finanzierung

04 Q3 2015/16 Ergebnisse

05 Anhang

FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHR PER 31. JANUAR 2016 IN MEUR



Auf Basis nomineller Restschuld

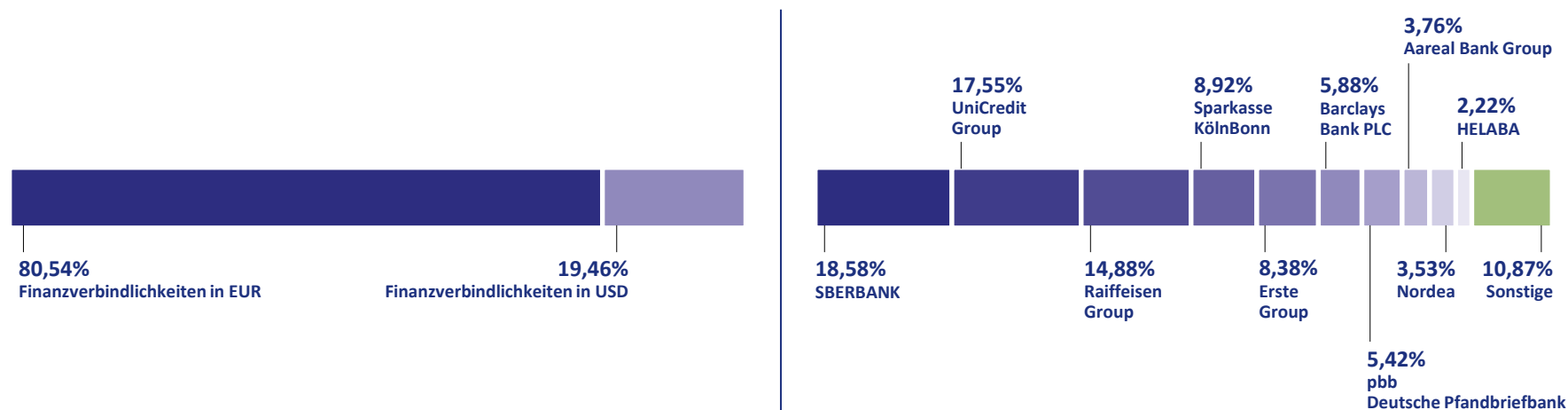
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz exkl. Kosten für Derivate: 3,51%, durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit 3,5 Jahre, Net LTV: 49,7%¹

1) Net LTV = Gesamtschuld abzüglich liquide Mittel (inkl. dem Mittelzufluss aus dem Logistikverkauf) im Verhältnis zum Immobilienwert plus Marktwert der BUWOG-Aktien

FINANZIERUNG – STRUKTUR

	BILANZIELLE RESTSCHULD IN TEUR PER 31. JANUAR 2016	GEWICHTETER DURCHSCHNITTSS- ZINSSATZ ¹	FIX VERZINST IN %	VARIABLE VERZINST IN %	ZINSSATZ FIX ¹	ZINSSATZ VARIABLE ¹
Wandelanleihen in EUR	541.531,1	4,23%	100,00%	0,00%	4,23%	n.a.
Unternehmensanleihe in EUR	102.658,6	5,25%	100,00%	0,00%	5,25%	n.a.
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.392.053,0	2,09%	3,46%	96,54%	1,18%	2,12%
Bankverbindlichkeiten in CHF	259,0	0,19%	0,00%	100,00%	n.a.	0,19%
Bankverbindlichkeiten in USD	730.940,1	7,40%	0,00%	100,00%	n.a.	7,40%
IMMOFINANZ	3.767.441,7	3,51%	18,97%	81,03%	4,02%	3,39%

FINANZVERBINDLICHKEITEN



¹ Auf Basis nominaler Restschuld

ANLEIHEN

Put-Volumen per 8. März 2016:
MEUR 1,3

DATEN ZUM
21. MÄRZ 2016

	WANDELANLEIHE 2017 ISIN XS0332046043	WANDELANLEIHE 2018 ISIN XS0592528870	UNTERNEHMENSANLEIHE 2017 ISIN AT0000A0VDP8
Nominale	MEUR 21,4	MEUR 507,1	MEUR 100,0
Stückelung	EUR 100.000	EUR 4,12	EUR 1.000
Rückzahlungsbetrag	EUR 129.670	EUR 4,12	EUR 1.000
Sicherheit / Rangigkeit	Unbesichert, nicht nachrangig	Unbesichert, nicht nachrangig	Unbesichert, nicht nachrangig
Laufzeit	19. Nov. 2007 – 19. Nov. 2017	8. März 2011 – 8. März 2018	3. Juli 2012 – 3. Juli 2017
Put-Datum	n.a.	8. März 2016	n.a.
Kupon	1,25%	4,25%	5,25%
Verwässerungsschutz	Anpassung Wandlungspreis	Anpassung Wandlungspreis	n.a.
Kurs ¹	114,00%	EUR 4,18	102,81%

Angepasste Wandlungsbedingungen...

1,25% Wandelanleihe 2017

... aufgrund des BUWOG Spin-offs
Aktuell gültige Berechnungsmethode:
(inkl. BUWOG-Dividende 2015)

Ein Stück der Wandelanleihe 2017 (Nominale EUR 100.000) berechtigt in Wandlung von 12.547,05 IMMOFINANZ-Aktien und 691,44 BUWOG-Aktien

4,25% Wandelanleihe 2018

Ein Stück der Wandelanleihe 2018 (Nominale EUR 4,12) berechtigt in Wandlung von 1,1573 IMMOFINANZ-Aktien und 0,0629 BUWOG-Aktien. Bei einem Aktienkurs von EUR 1,80 (IMMOFINANZ) und EUR 18,50 (BUWOG) entspricht der Gegenwert der Aktien EUR 3,25



¹ Börse Frankfurt zum 21. März 2016

KALKULATION FÜR DIE WANDLUNGSPREISANPASSUNG
BEI WA 2018 AUFGRUND DER BUWOG-DIVIDENDE

Anzahl zugrunde liegender Aktien alt (pro WA)

BUWOG
IN EURO

0,0606

Wandlungspreis neu = $CP * (M - V) / M$
 $3,40 * (19,22 - 0,69) / 19,22$

3,28

Anzahl zugrunde liegender Aktien neu (pro WA)

0,0629

(Anzahl zugrunde liegender Aktien alt / (Wandlungspreis neu / Wandlungspreis alt) $0,0606 / (3,28 / 3,40)$

Input Faktor „CP“

Wandlungspreis alt

3,40

Input Faktor „M“

Durchschnittlicher Marktpreis

19,22

Input Faktor „V“

Dividende

0,69

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Portfolio

03 Finanzierung

04 Q3 2015/16 Ergebnisse

05 Anhang

G&V Q1-Q3 2015/16 VS. Q1-Q3 2014/15

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. JANUAR 2016	Q1-Q3 2015/16	Q1-Q3 2014/15	WERT- VERÄNDERUNG
Mieterlöse	① 238,3	313,5	-24,0%
Weiterverrechnete Betriebskosten	72,3	74,9	-3,4%
Sonstige Umsatzerlöse	7,0	7,5	-6,3%
Umsatzerlöse	317,6	395,9	-19,8%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	② -100,2	-84,4	18,7%
Betriebskostenaufwendungen	-69,9	-73,5	-4,8%
Ergebnis aus Asset Management	147,4	237,9	-38,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12,9	14,2	-8,9%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	③ -34,9	3,4	n.a.
Sonstige betriebliche Erträge	④ 24,4	7,2	>100%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	⑤ -67,3	-41,6	61,8%
Operatives Ergebnis	82,6	221,1	-62,7%
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	⑥ -379,3	-116,9	>100%
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	598,4	798,0	-25,0%
Firmenwertabschreibung und Sonstiges	3,1	-1,4	n.a.
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	304,7	900,7	-66,2%
Netto Finanzierungskosten	-119,5	-122,4	-2,3%
Wechselkursveränderungen	-343,3	-544,9	-37,0%
Sonstiges Finanzergebnis	-3,4	-11,7	-71,2%
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	⑦ 102,1	10,8	>100%
Steueraufwendungen	⑧ -84,1	-142,6	-41,0%
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-143,4	90,0	n.a.
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-2,7	33,8	n.a.
Konzernergebnis	-146,1	123,8	n.a.

KOMMENTAR

1. Rückgang von MEUR -61,1 in Russland; restlicher Rückgang durch plangemäße Verkäufe (z.B. City Box, Wohnportfolio Österreich)
2. Erhöhter Instandhaltungsaufwand zur Auslastungssteigerung und erhöhte Fit-out-Kosten
3. Abwertung im Gerling Quartier aufgrund von Kostenüberschreitungen; Aufwertungen in Deutschland (u.a. FLOAT) und Polen
4. Positiver Einmaleffekt durch den Wegfall von Steuerverbindlichkeiten (Adama); Rückzahlung aus gesetzlichen Ansprüchen gegen frühere Vorstandsmitglieder
5. Aufwendungen für Anlegervergleiche
6. Abwertung des Portfolios in Russland von MEUR -399,3; positive Effekte insbesondere in Rumänien und Österreich
7. Positiver Effekt von BUWOG: MEUR 105,1
8. Niedrigere Steueraufwendungen durch negatives Ergebnis vor Ertragsteuern; Einmaleffekte:
 - > Steuerprüfung in Russland
 - > Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verluste in Russland

G&V Q3 2015/16 VS. Q2 2015/16

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. JANUAR 2016		Q3 2015/16	Q2 2015/16	WERT- VERÄNDERUNG
Mieterlöse	①	78,0	78,1	-0,2%
Weiterverrechnete Betriebskosten		25,9	23,5	9,8%
Sonstige Umsatzerlöse		2,6	2,2	21,2%
Umsatzerlöse		106,5	103,8	2,5%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	②	-36,1	-31,9	13,2%
Betriebskostenaufwendungen		-25,1	-22,3	12,3%
Ergebnis aus Asset Management		45,3	49,7	-8,8%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen		6,8	5,1	31,9%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung		-29,3	-3,7	>100%
Sonstige betriebliche Erträge		5,3	10,8	-51,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	③	-13,8	-40,6	-66,0%
Operatives Ergebnis		14,3	21,4	-33,2%
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	④	-403,3	-29,3	>100%
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen		263,0	150,6	74,7%
Firmenwertabschreibung und Sonstiges		0,0	1,8	-100%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		-126,1	144,4	n.a.
Netto Finanzierungskosten		-39,4	-40,1	-1,7%
Wechselkursveränderungen		-162,8	-87,5	86,1%
Sonstiges Finanzergebnis		19,0	-32,9	n.a.
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	⑤	22,3	64,3	-65,3%
Steueraufwendungen		9,9	-34,6	n.a.
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		-277,3	13,6	n.a.
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		-1,0	-7,5	-87,2%
Konzernergebnis		-278,3	6,0	n.a.

KOMMENTAR

1. Stabile Mieteinnahmen in Russland
2. Erhöhte Aufwendungen für Instandhaltung (Modernisierung) und Innenausbau
3. Aufwendungen für Anlegervergleiche in Q2 2015/16
4. Abwertung des russischen Portfolios um MEUR -399,3
5. Reduzierte Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen aufgrund eines geringeren BUWOG-Ergebnisses

LIKE FOR LIKE – MIETERLÖSE

Die bereinigten Mieterlöse erhöhten sich im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal geringfügig um 1,5% bzw. MEUR 1,1 auf MEUR 73,9. Dies ist insbesondere auf die gestiegene Auslastung in den rumänischen Einkaufszentren zurückzuführen. In Russland gewährt die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Einkaufszentren temporäre Mietreduktionen. Die bereinigten Mieterlöse in Russland liegen im 3. Quartal bei MEUR 19,8 (Vorquartal: MEUR 19,6) und sind damit nahezu stabil geblieben. Der schwächere Rubelkurs konnte dabei durch das Weihnachtsgeschäft kompensiert werden.

BESTANDSIMMOBILIEN, DATEN IN MEUR ZUM 31. JANUAR 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. JAN. 2016	BUCHWERT 31. OKT. 2015	MIET- EINNAHMEN Q3 2015/16	MIET- EINNAHMEN Q2 2015/16	Q3 2015/16 VS. Q2 2015/16	BRUTTO- RENDITE Q3 2015/16	BRUTTO- RENDITE Q2 2015/16
Österreich	142	1.086,2	1.109,9	16,1	16,1	0,0	5,9%	5,8%
Deutschland	4	116,1	115,1	1,3	1,2	0,1	4,4%	4,3%
Tschechien	20	386,8	385,5	6,1	6,0	0,1	6,3%	6,3%
Ungarn	25	425,6	425,6	6,4	6,5	0,0	6,0%	6,1%
Polen	23	545,6	545,6	8,0	8,0	0,0	5,9%	5,9%
Rumänien	17	647,8	649,2	11,6	10,7	0,8	7,2%	6,6%
Russland	5	1.234,7	1.566,9	19,8	19,6	0,2	6,4%	5,0%
Slowakei	12	183,8	183,8	3,3	3,4	-0,1	7,3%	7,4%
Nicht-Kernländer	8	83,1	83,1	1,3	1,3	0,0	6,3%	6,3%
IMMOFINANZ	256	4.709,8	5.064,8	73,9	72,9	1,1	6,3%	5,8%
Mieterlöse Q3 2015/16 von zugegangenen/veräußerten Objekten und Entwicklungsprojekten				4,0				
IMMOFINANZ				78,0				
Büro	85	2.345,5	2.362,9	32,0	32,1	-0,1	5,5%	5,4%
Einzelhandel	160	2.332,7	2.668,6	41,6	40,5	1,1	7,1%	6,1%
Sonstige	11	31,5	33,3	0,3	0,3	0,0	4,0%	3,4%
IMMOFINANZ	256	4.709,8	5.064,8	73,9	72,9	1,1	6,3%	5,8%

LIKE FOR LIKE – BEWERTUNGSERGEBNIS

Das 3. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 ergab in einer Like-for-like-Betrachtung eine währungsbereinigte Abwertung des Immobilienportfolios um MEUR 404,0. Nachdem sich die Rahmenbedingungen in Russland um den Jahreswechsel deutlich eintrübten, die EU die Sanktionen gegen Russland bis zum Sommer verlängerte und die russische Wirtschaft somit auch 2016 in der Rezession verharren dürfte, wurde der neu für das CEE-Portfolio bestellte Gutachter CBRE mit einer Sonderbewertung der fünf Moskauer Einzelhandels-Immobilien zum Stichtag 31. Januar 2016 beauftragt. Diese führte zu einer währungsbereinigten Abwertung in der Höhe von rund MEUR 400.

BESTANDSIMMOBILIEN, DATEN IN MEUR ZUM 31. JANUAR 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. JANUAR 2016	BEWERTUNGS- EFFEKTE Q3 2015/16	Kommentar
Österreich	142	1.086,2	-1,6	
Deutschland	4	116,1	-0,3	
Tschechien	20	386,8	1,2	
Ungarn	25	425,6	-0,3	
Polen	23	545,6	-1,2	
Rumänien	17	647,8	-0,7	
Russland	5	1.234,7	-401,0	Sonderbewertung durch neu bestellten Gutachter CBRE
Slowakei	12	183,8	0,0	
Nicht-Kernländer	8	83,1	-0,1	
IMMOFINANZ	256	4.709,8	-404,0	

Büro	85	2.345,5	-2,8	
Retail	160	2.332,7	-401,2	Sonderbewertung durch neu bestellten Gutachter CBRE
Sonstige	11	31,5	0,0	
IMMOFINANZ	256	4.709,8	-404,0	

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Portfolio

03 Finanzierung

04 Q3 2015/16 Ergebnisse

05 Anhang

GESCHÄFTSENTWICKLUNG:

RUSSLAND PER 31. JANUAR 2016

IMMOBILIENBEWERTUNG

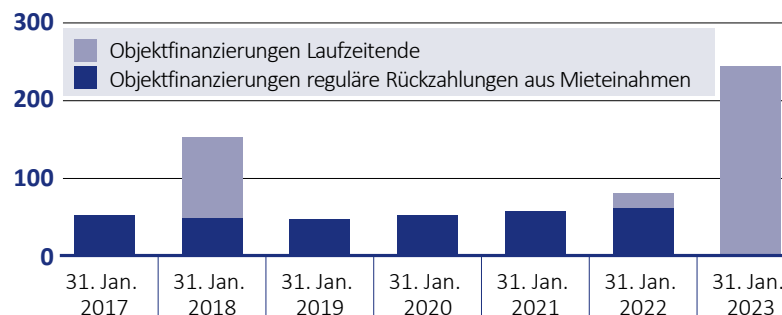
Bestandsimmobilien

	30. APRIL 2013 ¹	30. APRIL 2014	30. APRIL 2015	31. JANUAR 2016
Bewerter	JLL	JLL	JLL	CBRE
Prime Yield	9,0-9,5%	9,3-9,5%	10,75%	10,00%
Diskontierungs- zinssatz	11,75-12,00%	11,50-12,50%	12,50-13,75%	12,50-13,75%
Exit Yield	10,75-11,00%	10,50-11,50%	11,50-12,25%	11,00-12,25%
Auslastungsgrad	99,1%	93,3%	86,2%	84,5%
Fair Value (MEUR)	1.575,4	1.710,2	1.536,5	1.234,7
LTV	42,2%	37,7%	48,0%	59,2%
Bruttorendite	11,0%	9,7%	8,9%	6,4%

1) Exkl. Goodzone

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN

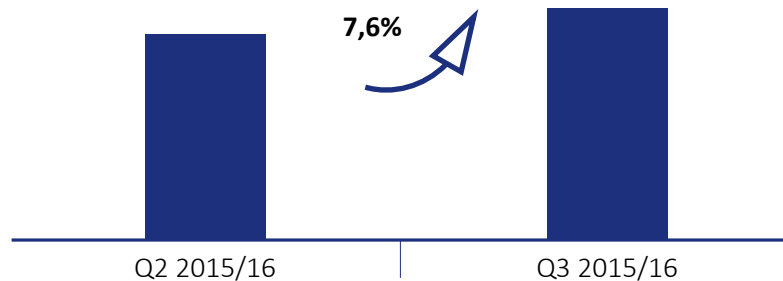
Werte in MEUR



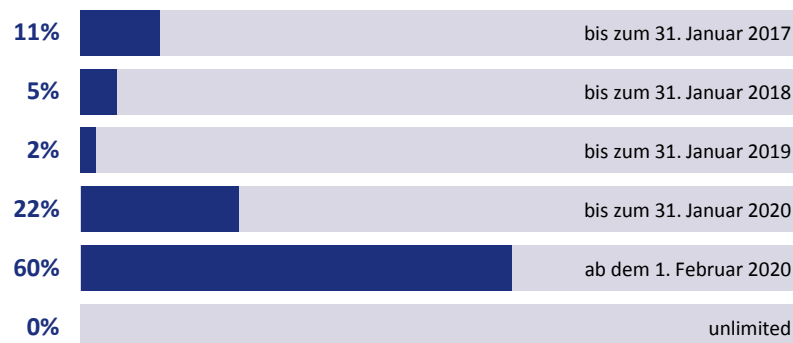
GESCHÄFTSENTWICKLUNG:

RUSSLAND PER 31. JANUAR 2016

BESUCHERFREQUENZ

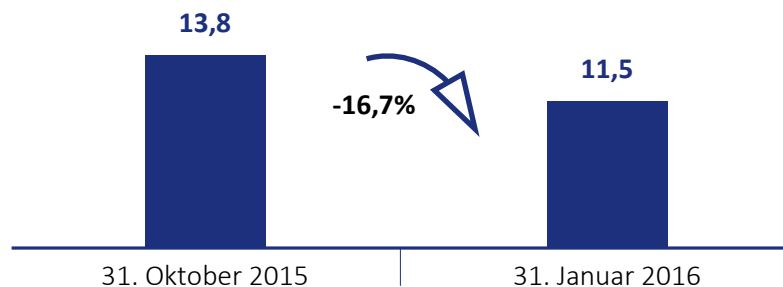


MIETAUSLAUFPROFIL



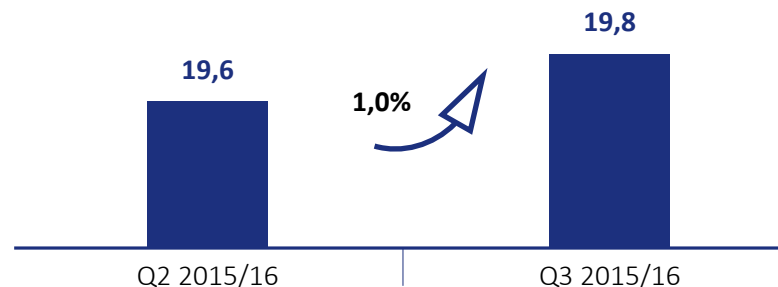
MIETFORDERUNGEN RUSSLAND

Werte in MEUR



MIETERLÖSE (LIKE-FOR-LIKE)

Werte in MEUR



GESAMTWIRTSCHAFT UND MÄRKTE

BÜRO (Q3 2015)

MARKTDATEN KERNMARKT/STADT	LEERSTAND IN %	SPITZENMIETEN IN EUR/M ²	DURCH- SCHNITT- MIETEN IN EUR/m ²	RENDITE IN %
DE/Düsseldorf	8,4	26,0	14,4	4,8
DE/Köln	6,2	20,5	11,7	5,0
AT/Wien	6,5	26,0	13,5	5,0
PL/Warschau	12,9	23,0	15,8	6,0
RO/Bukarest	13,8	17,0	14,5	7,5
RU/Moskau	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
SK/Bratislava	11,5	15,5	11,0	7,5
CZ/Prag	16,4	19,4	13,2	5,8
HU/Budapest	13,5	18,0	12,7	7,1

EINKAUFSZENTREN (Q3 2015)

LEERSTAND IN %	SPITZENMIETEN ANKERMIETER IN EUR/m ²	SPITZENMIETEN ANDERER MIETER IN EUR/m ²	RENDITE IN %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	15,0 (Q2)	110,0	5,0
1,7	14,0	105,0	5,5
12,0	20,0	65,0	7,8
7,0	75,9	188,2	10,0
n.a.	15,0	32,5	6,3
n.a.	10,0	90,0	5,5
n.a.	35,0	75,0	7,3

Quelle: Colliers, EHL (für Wien)

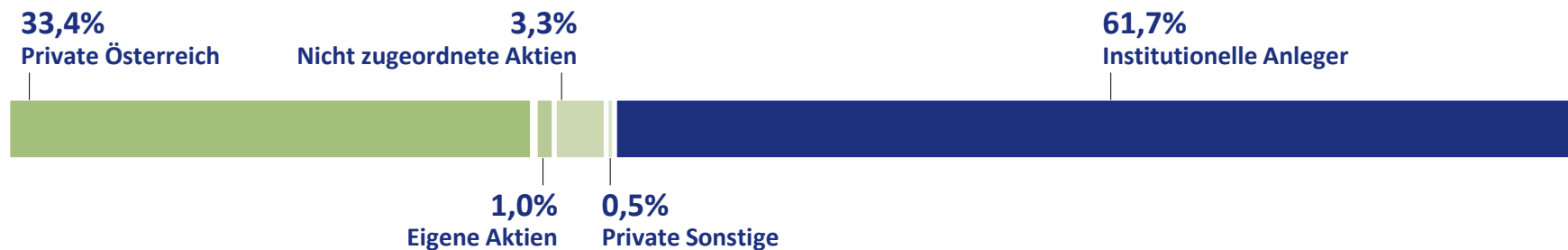
WIRTSCHAFTSDATEN	ARBEITSLOSEN- RATE IM OKTOBER 2015	JÄHRLICHE INFLATIONSRATE IM OKTOBER 2015	PROGNOSE ÖFFENTL. BRUTTO- SCHULDENSTAND (IN % DES BIP)	PROGNOSE DEFIZIT/ ÜBERSCHUSS (IN % DES BIP)	PROGNOSE BIP- WACHSTUMSRATE 2015	PROGNOSE BIP- WACHSTUMSRATE 2016	PROGNOSE BIP- WACHSTUMSRATE 2017
Deutschland	4,5%	0,2%	71,4%	0,9%	1,7%	1,9%	1,9%
Österreich	5,6%	0,7%	86,6%	-1,9%	0,6%	1,5%	1,4%
Polen	7,0%	-0,9%	51,4%	-2,8%	3,5%	3,5%	3,5%
Rumänien	6,8%	-1,4%	39,4%	-1,2%	3,5%	4,1%	3,6%
Russland	5,5%	15,6%	14,1%	-0,6%	-2,7%	0,7%	2,5%
Slowakei	10,7%	-0,5%	52,7%	-2,7%	3,2%	2,9%	3,3%
Tschechien	4,7%	0,2%	41,0%	-1,9%	4,3%	2,2%	2,7%
Ungarn	6,5%	0,2%	75,8%	-2,3%	2,9%	2,2%	2,5%
EU-28	9,3%	0,0%	87,8%	-2,5%	1,9%	2,0%	2,1%
Euroraum (19 Länder)	10,7%	0,1%	94,0%	-2,0%	1,6%	1,8%	1,9%

Quelle: Eurostat, Weltbank

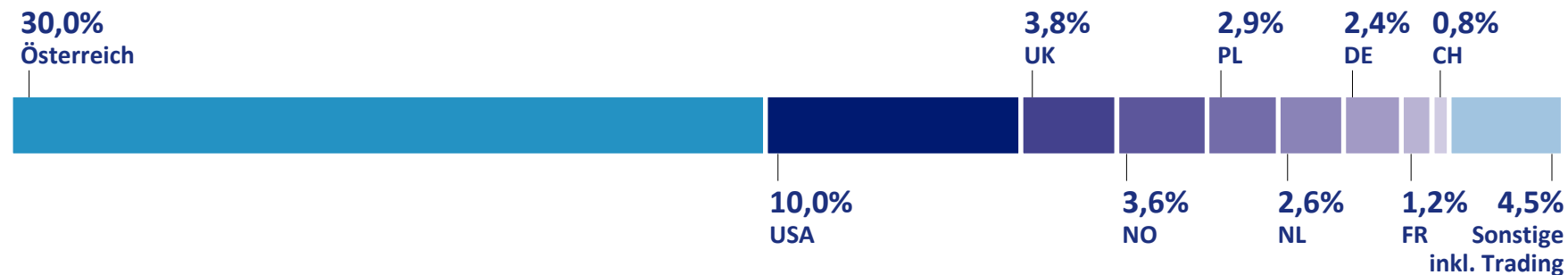
STRUKTUR

PRIVATE UND INSTITUTIONELLE ANLEGER NACH LÄNDERN

PRIVATE UND INSTITUTIONELLE ANLEGER



INSTITUTIONELLE ANLEGER NACH LÄNDERN



NOTIZEN

KONTAKT UND FINANZKALENDER

INVESTOR RELATIONS

+43 (0)1 88 090

E-Mail: investor@immofinanz.com

www.immofinanz.com

FINANZKALENDER

Q3 2015/16 Ergebnisse	16. März 2016 ¹
Q3 2015/16 Bericht	17. März 2016
GJ 2015/16 Ergebnisse	27. Juli 2016 ¹
GJ 2015/16 Bericht	11. August 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

ADR Website: www.adr.db.com

Lokale Depotbank: Deutsche Bank, Frankfurt

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse