IMMOFINANZ

Q1-3

News for **our investors**

ERGEBNISPRÄSENTATION Q1-3 2015/16

SPACE TO SUCCEED

INHALT

01 Strategie-Update

02 Drittes Quartal 2015/16 Ergebnisse

03 Geschäftsentwicklung Russland

STRATEGIE-UPDATE

Verkauf des Logistikportfolios ✓

Konzentration auf zwei Assetklassen ✓

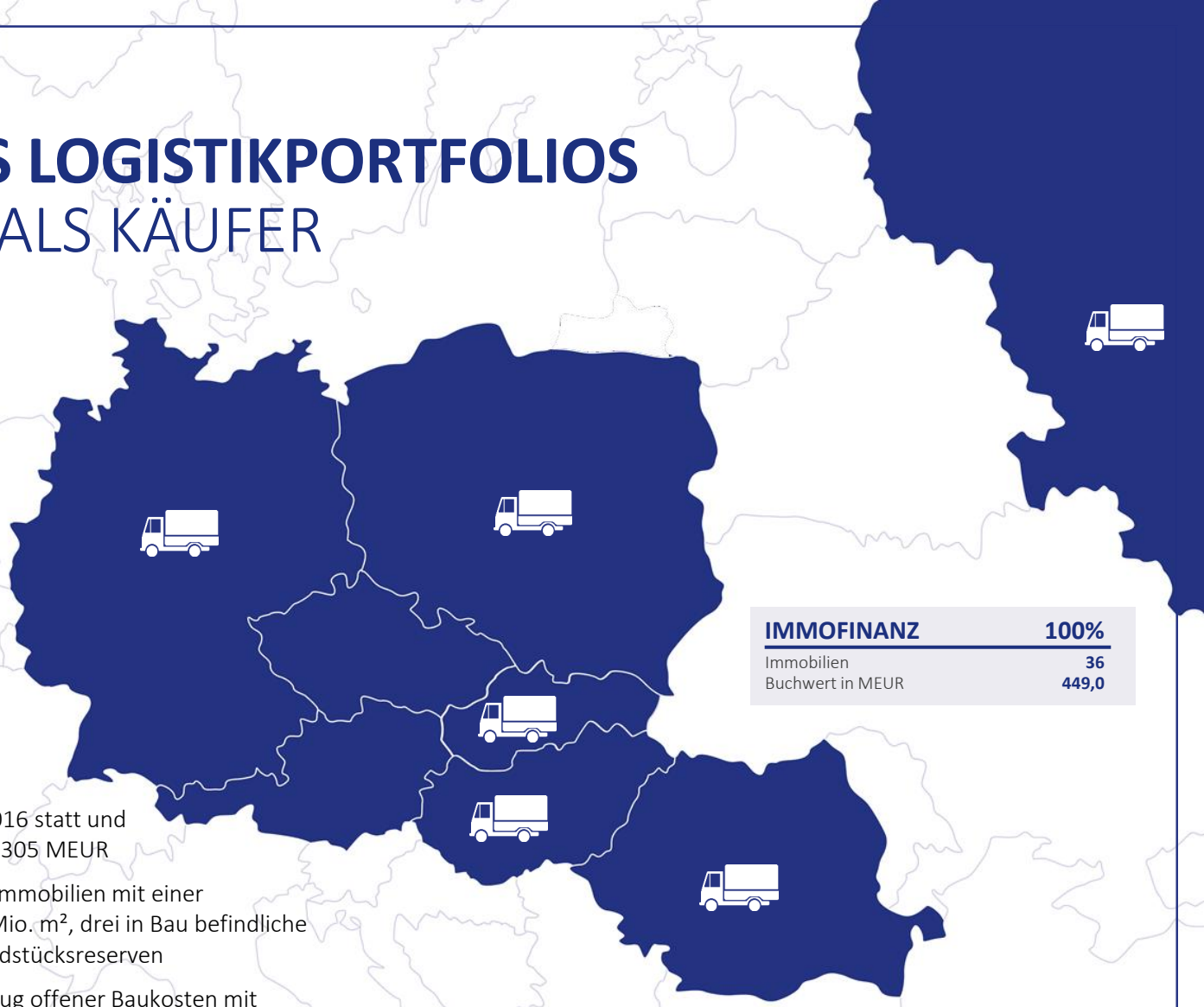
Abgabe des BUWOG-Anteils

~ 20 Mio. Aktien verkauft
~ 20 Mio. Aktien verfügbar

Wachstum durch Zukäufe und Entwicklungen ✓

Nachhaltige Ausschüttungspolitik ✓

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%

Alle Immobiliendaten per 31. Juli 2015

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)

Gesamte Aktienanzahl
28,5 Mio.

20,6 Mio.
Anzahl der freien Aktien

7,7 Mio.
Underlying für Wandelanleihe 2018

0,1 Mio.
Underlying für Wandelanleihe 2017

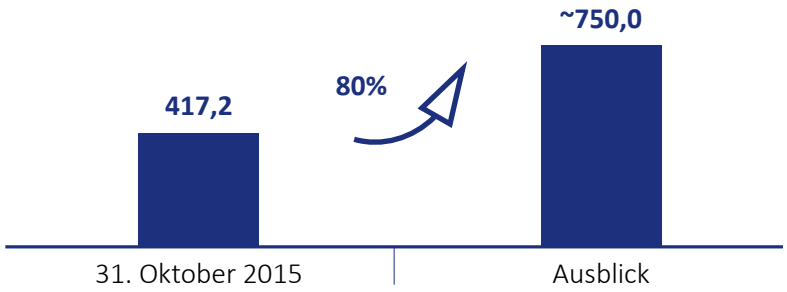
OFFICE

BÜRO: DEUTSCHLAND
HOHE VORVERMIETUNGSRATE

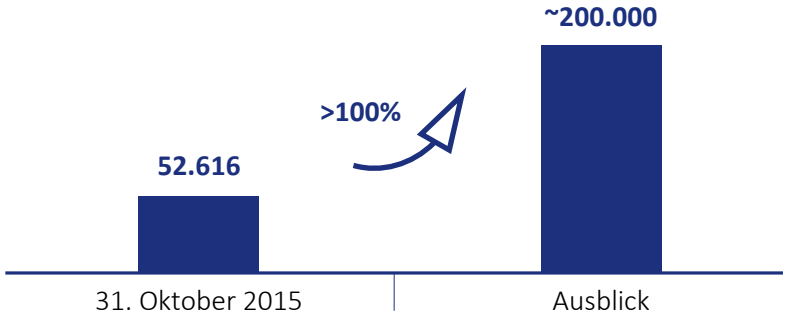
PORTFOLIO-WACHSTUM IN DEUTSCHLAND

- 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

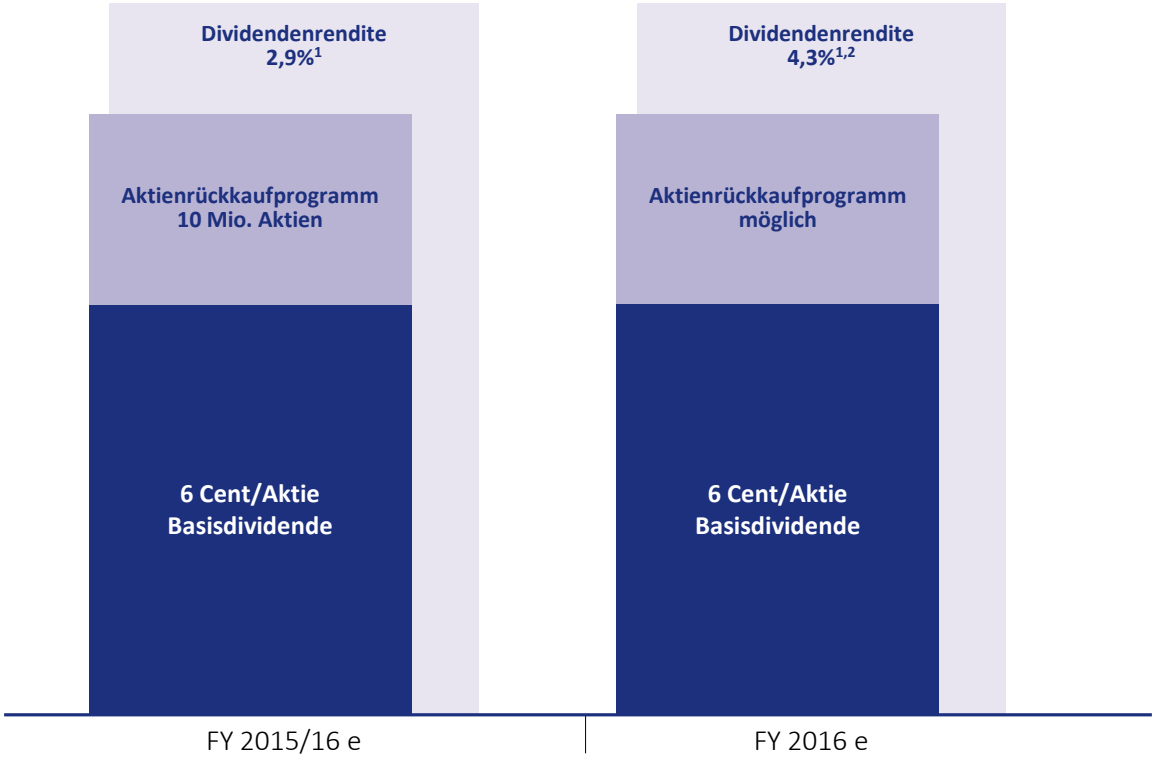


VERMIETBARE FLÄCHE



FLOAT, Düsseldorf

NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK
BARDIVIDENDE UND AKTIENRÜCKKAUF



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

INHALT

01 Strategie-Update

02 **Drittes Quartal 2015/16 Ergebnisse**

03 Geschäftsentwicklung Russland

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 Q2 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

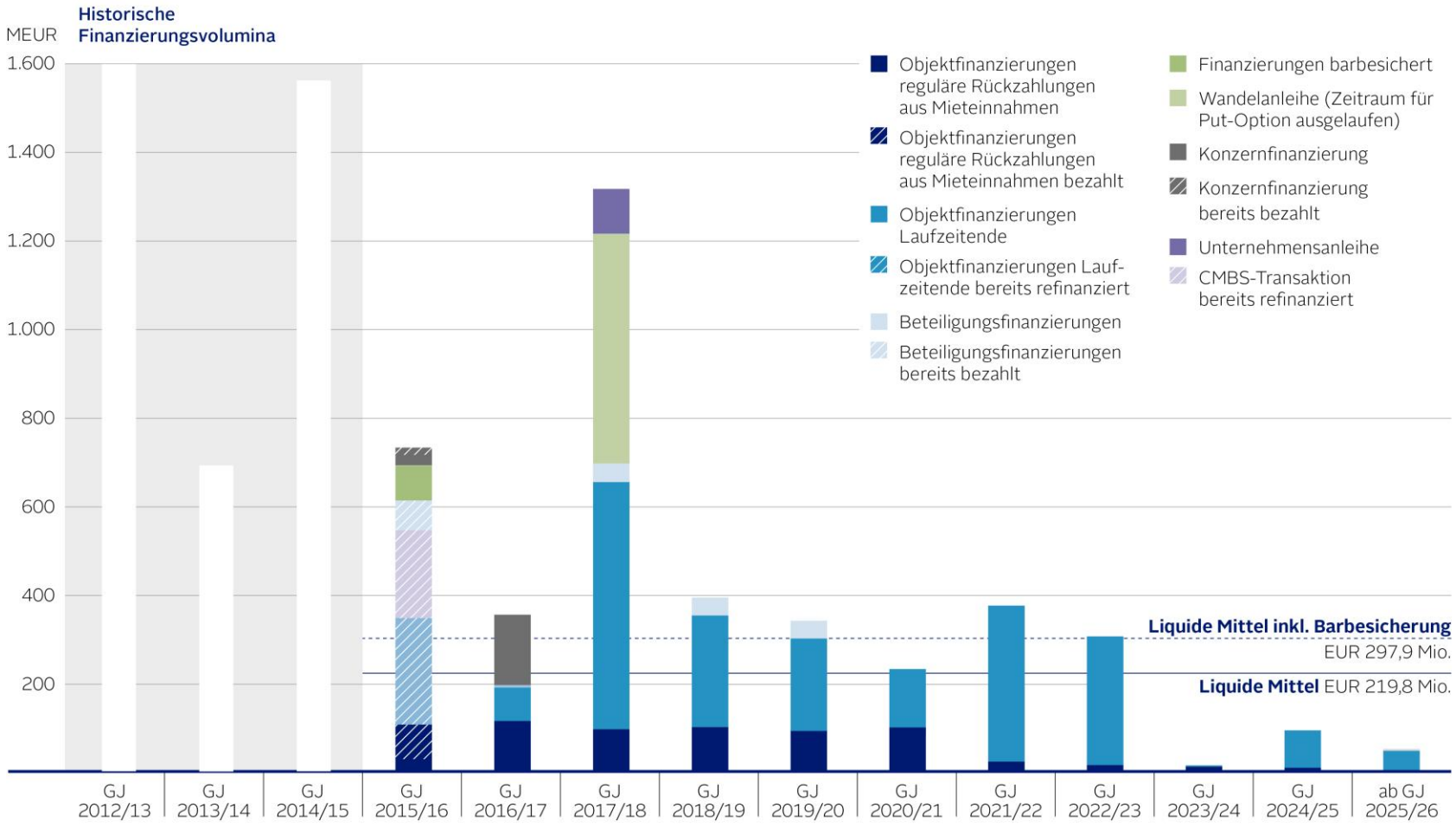
Das 3. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 ergab in einer Like-for-like-Betrachtung eine währungsbereinigte Abwertung des Immobilienportfolios um MEUR 404,0. Nachdem sich die Rahmenbedingungen in Russland um den Jahreswechsel deutlich eintrübten, die EU die Sanktionen gegen Russland bis zum Sommer verlängerte 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. Jänner 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. JÄNNER 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**	

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

INHALT

01 Strategie-Update

02 Drittes Quartal 2015/16 Ergebnisse

03 Geschäftsentwicklung Russland

GESCHÄFTSENTWICKLUNG:
RUSSLAND PER 31. JANUAR 2016

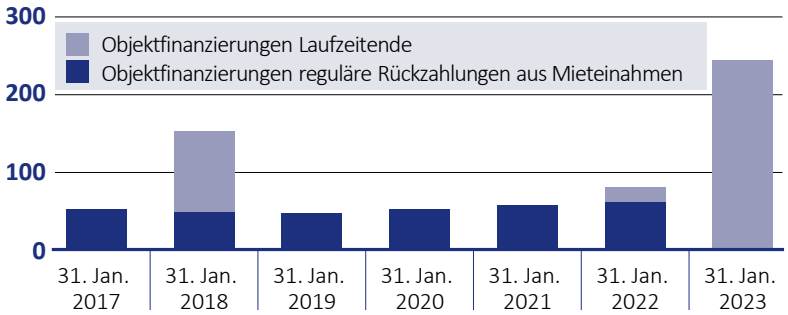
IMMOBILIENBEWERTUNG

Bestandsimmobilien

	30. APRIL 2013[1]	30. APRIL 2014	30. APRIL 2015	31. JÄNNER 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%

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN

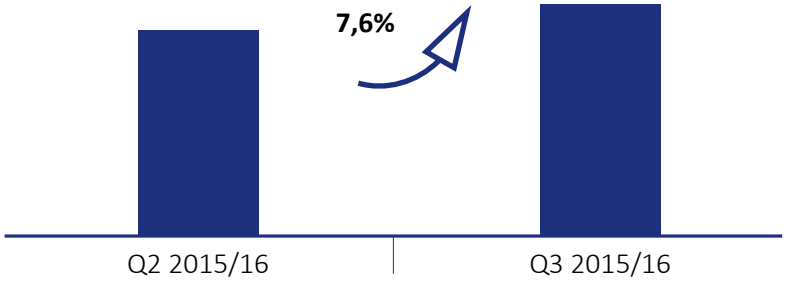
Werte in MEUR



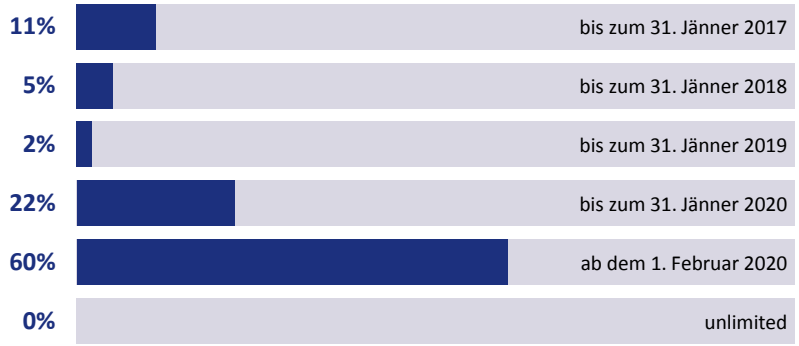
1) Exkl. Goodzone

GESCHÄFTSENTWICKLUNG:
RUSSLAND PER 31. JANUAR 2016

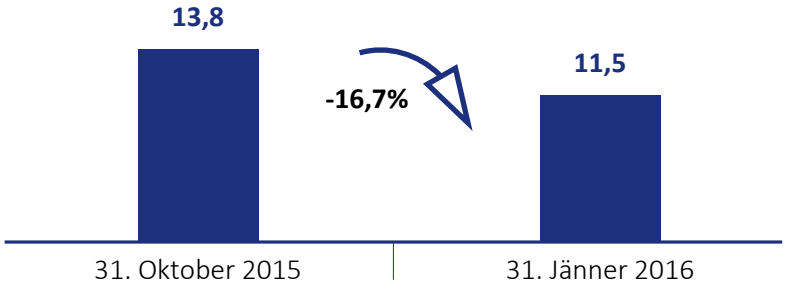
BESUCHERFREQUENZ



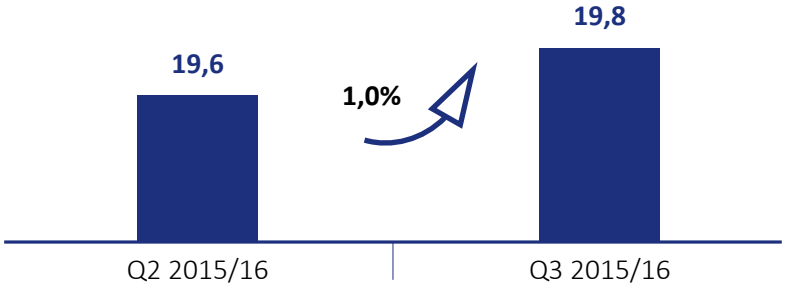
MIETAUSLAUFPROFIL



MIETFORDERUNGEN RUSSLAND
Werte in MEUR



MIETERLÖSE (LIKE-FOR-LIKE)
Werte in MEUR



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

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

BÖRSENSYMBOLE

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