IMMOFINANZ

Q1-3

ERGEBNISPRÄSENTATION

IMMOFINANZ

Q1-3 2018 – HIGHLIGHTS

OPERATIVE PERFORMANCE GESTÄRKT	Vermietungsgrad **94,5%** +1,6 Pp	Mieterlöse **175,7 MEUR** +0,9%	Mieterlöse like-for-like **150,8 MEUR** +3,0%
KPIs DEUTLICH VERBESSERT	Ergebnis aus AM **134,5 MEUR** +9,7%	Operatives Ergebnis **149,7 MEUR** + >100%	FFO 1 **63,0 MEUR** +100,0%
WEITERE OPTIMIERUNG DES KREDITPROFILS	Netto-LTV **35,9%** 9/2017: 46,3%	Finanzierungskosten (exkl. Hedging) **1,8%** Q1-3 2017: 2,25%	Liquide Mittel **685,4 MEUR** + >100%

Vergleichsangaben beziehen sich auf den Zeitraum Q1-3 2017 bzw. 30. September 2017

G&V OPERATIVES ERGEBNIS MEHR ALS VERDOPPELT

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 30. SEPTEMBER 2018		Q1-3 2018	Q1-3 2017	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
Mieterlöse	1	**175,7**	**174,1**	**1,6**	**0,9%**
Weiterverrechnete Betriebskosten		67,0	62,9	4,2	6,6%
Sonstige Umsatzerlöse		4,2	4,9	-0,7	-14,4%
Umsatzerlöse		**246,9**	**241,9**	**5,1**	**2,1%**
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	2	-47,9	-60,2	12,2	20,4%
Betriebskostenaufwendungen		-64,5	-59,1	-5,4	-9,1%
Ergebnis aus Asset Management	3	**134,5**	**122,6**	**12,0**	**9,7%**
Ergebnis aus Immobilienverkäufen		**28,1**	**2,7**	**25,4**	**≥ +100,0%**
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4	**23,7**	**-26,1**	**49,9**	**n/a**
Sonstige betriebliche Erträge		4,3	7,0	-2,7	-38,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5	-41,0	-39,9	-1,1	-2,8%
Operatives Ergebnis		**149,7**	**66,2**	**83,5**	**≥ +100,0%**
Sonstiges Bewertungsergebnis		0,4	-0,8	1,3	n/a
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		**150,1**	**65,4**	**84,8**	**≥ +100,0%**
Netto Finanzierungsaufwendungen	6	-44,6	-71,0	26,4	37,2%
Wechselkursveränderungen		0,1	-5,4	5,4	n/a
Sonstiges Finanzergebnis	7	4,3	-10,1	14,4	n/a
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8	72,6	175,1	-102,5	-58,6%
Steueraufwendungen	9	-46,7	-37,7	-9,0	n/a
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten		**135,8**	**116,3**	**19,5**	**16,8%**
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs		-0,8	-175,4	174,6	99,6%
Konzernergebnis		**135,0**	**-59,1**	**194,1**	**n/a**

*Personalkosten aus AM in Aufwendungen aus Immobilienvermögen inkludiert, darum bereinigt beträgt die Marge 79%

KOMMENTAR

1. Mieterlöse wurden trotz Verkäufen in der Berichtsperiode um rund 1% gesteigert
2. Immobilienaufwendungen um 20,4% gesenkt: Ausbaukosten (MEUR -1,2 nach MEUR -8,2) und Leerstandskosten (MEUR -6,6 nach MEUR -8,9). Instandhaltungen liegen mit MEUR -16,3 (davon MEUR -8,5 im Q3) leicht über Vorjahresniveau (MEUR -16,0)
3. Ergebnis aus Asset Management um knapp 10% verbessert – das entspricht einer Marge (Ergebnis aus AM/Mieterlöse) von ~77% nach 70%* im Vergleichszeitraum
4. Positive Bewertungseffekte bei deutschen Objekten *FLOAT* und *trivago-Campus*
5. Beinhaltet MEUR -4,0 für einmalige Sonderbonifikation des Vorstands (wie im Q1 berichtet) und MEUR -6,3 für Einmalaufwendungen und Sonderprojekte zur Vereinfachung der Konzernstruktur
6. Reduktion des Netto-Finanzierungsaufwands um 37,2% auf MEUR -44,6 durch umfassende Refinanzierungen in 2017 und 2018
7. Sonstiges Finanzergebnis war im Vorjahreszeitraum v.a. durch incentivierte Wandlung der WA 2018 negativ beeinflusst
8. Davon MEUR 66,2 Buchgewinn aus Verkauf CA Immo-Anteile; MEUR 24,0 Ergebnisanteil CA Immo für Q1-2 2018, MEUR -25,1 Wertminderung S IMMO Anteil (Börsenkurs und Buchkurs per 30.9. liegen unter Anschaffungskosten von EUR 20/Aktie)
9. Davon MEUR -29,4 latente Ertragsteuern, darin enthalten sind u.a. MEUR -10,7 aus Immobilienbewertungen.

FFO 1 DEUTLICH VERBESSERT

Werte in TEUR	GUV Q1-3 2018	ADJUST-MENTS	FFO Q1-3 2018
Ergebnis aus Asset Management	134.534	363	134.897
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	28.118	-28.118	
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	23.748	-23.748	
Sonstige betriebliche Erträge	4.306	-873	3.433
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-41.018	10.304	-30.714
Operatives Ergebnis	149.688	-42.072	107.616
Sonstiges Bewertungsergebnis	425	-425	
EBIT	150.113	-42.497	107.616
Finanzierungsaufwand	-51.336		
Finanzierungsertrag	6.734		
Wechselkursveränderungen	73		
Sonstiges Finanzergebnis	4.291		
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	72.566		
Finanzergebnis	32.328	-76.988	-44.660
EBT/FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo)	182.441	-119.486	62.955
Dividenden von CA Immo			20.552
EBT/ FFO 1 vor Steuern angepasst			83.507
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			110.971.562
FFO 1 je Aktie			0,57
FFO 1 je Aktie adjusted			0,75

1) Berechnungsmethode im Vergleichszeitraum angepasst. Aktienanzahl lt. EPS-Berechnung per 30.9.2017: 103.072.897

FFO 1 (vor Steuern)*

63,0 MEUR +100,0%

(Q1-3 2017: 31,5 MEUR)[1]

FFO 1 (vor Steuern)/Aktie*

0,57 EUR + 83,9%

(Q1-3 2017: 0,31 EUR)[1]

GUIDANCE FFO 1 2019*

> 100 MEUR ✓

*** exkl. Anteil/Dividende von CA Immo/S IMMO**

ADJUSTMENTS

1. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um Einmaleffekte (wie z.B. Sonderbonifikation des Vorstands im Q1 und Kosten für Vereinfachung der Konzernstruktur) bereinigt
2. Die Anpassungen im Finanzergebnis betreffen vor allem die Beiträge von CA Immo und S Immo in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen

IMMOFINANZ

FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL VERBESSERT

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. SEPTEMBER 2018

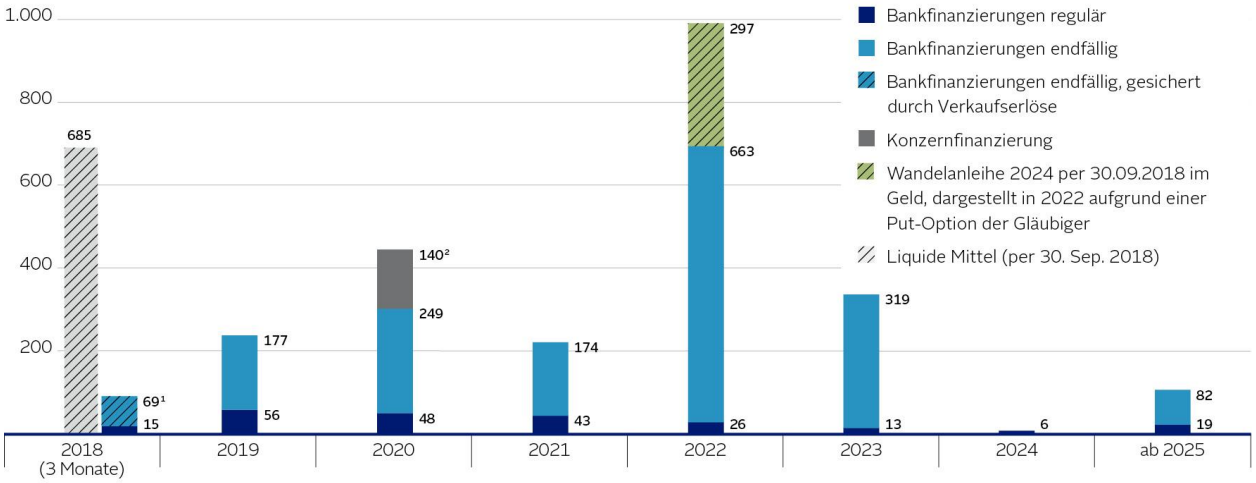
KONSERVATIV AUFGESTELLT:

Liquide Mittel auf MEUR 685,4 (12/2017: MEUR 478,0) erhöht

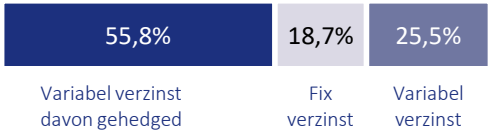
Netto-LTV liegt mit 35,9% (12/2017: 40,8%) unter Zielmarke von rund 45%

Auslaufende Finanzierungen im GJ 2018 von MEUR 69,5 entfallen ausschließlich auf bereits verkaufte Immobilien und werden aus Verkaufserlösen getilgt

Durchschnittliche Restlaufzeit der Objektfinanzierungen beträgt 3,75 Jahre



HEDGINGQUOTE AUF 74,5% ERHÖHT (12/2017: 63,5%):



	BILANZIELLE RESTSCHULD IN TEUR PER 30. SEPT. 2018	GEWICHTETER DURCHSCHNITTS-ZINSSATZ EXKL. DERIVATE¹	FIX VERZINST IN %¹	VARIABEL VERZINST IN %¹	ZINSSATZ FIX¹	ZINSSATZ VARIABEL¹
Wandelanleihen in EUR	281.967,4	2,00%	100,00%	n/a	2,00 %	n/a
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.092.341,3	1,77%	7,22%	92,78%	1,31%	1,81%
IMMOFINANZ	**2.374.308,7**	**1,80%**	**18,73%**	**81,27%**	**1,77%**	**1,81%**

1 Auf Basis nomineller Restschuld

BESTANDSIMMOBILIEN PERFORMANCE Q1-3 2018

VERMIETUNGSGRAD

94,5% (Q3 2017: 92,9%) +1,6 Pp

BRUTTORENDITE

6,2% **IFRS-Miete** (Q3 2017: 6,3%)

6,5% **auf Basis Mietvorschreibung**[1]

LIKE-FOR-LIKE MIETERLÖSE (MEUR)[2]

201,1 (2017: 195,2) +3,0%

GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT D. MIETVERTRÄGE (Jahre)

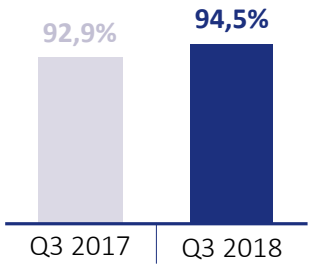
3,9 (Q3 2017: 4,3)

BESTANDSIMMOBLIEN (MEUR)

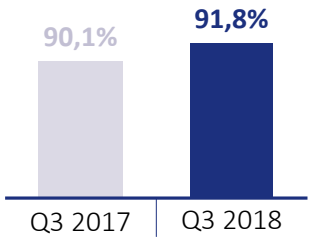
3.676,1 (Q3 2017: 3.524,2)

VERMIETUNGSGRAD

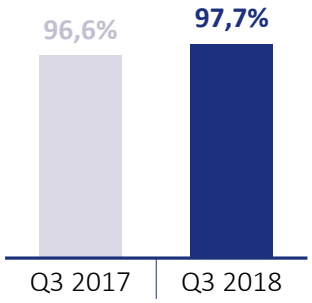
GESAMT



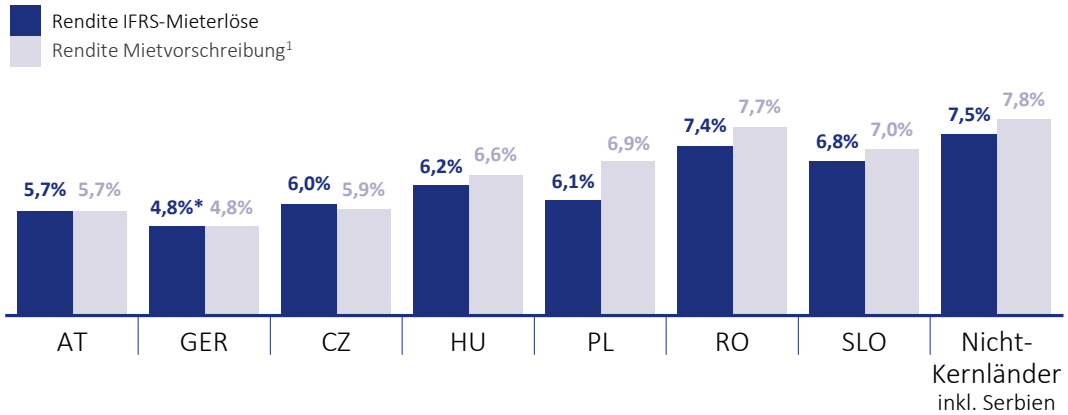
BÜRO



EINZELHANDEL



MIETRENDITE



1 zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group
2 Q1-3 annualisiert

*annualisierte Bruttorendite angepasst um unterjährige Fertigstellung der Projektentwicklung *trivago Campus*

LIKE-FOR-LIKE – STEIGENDE MIETERLÖSE

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zu den ersten drei Quartalen 2017 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse einen Anstieg um 3,0% von MEUR 146,4 auf MEUR 150,8 auf. Das ist auf einen Anstieg des Vermietungsgrads in den einzelnen Märkten sowie auf höhere Mieterlöse zurückzuführen.

BESTANDSIMMOBILIEN[1], DATEN IN MEUR ZUM 30. SEPTEMBER 2018	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 30. SEPTEMBER 2018	BUCHWERT IN PROZENT	MIETEINNAHMEN Q1-3 2018	MIETEINNAHMEN Q1-3 2017	Q1-3 2018 VS. Q1-3 2017
Österreich	29	780,6	24,5%	33,1	31,6	1,5
Deutschland	1	41,5	1,3%	1,5	1,4	0,1
Tschechien	25	677,9	21,3%	30,3	29,9	0,4
Ungarn	17	336,0	10,5%	15,2	14,1	1,1
Polen	23	465,7	14,6%	21,3	20,6	0,7
Rumänien	15	566,2	17,8%	32,2	32,0	0,2
Slowakei	13	211,2	6,6%	10,9	10,9	0,0
Nicht-Kernländer	10	105,9	3,3%	6,2	5,9	0,3
IMMOFINANZ	133	3.185,0	100,0%	150,8	146,4	4,4
Mieterlöse aus veräußerten und zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				24,8		
IMMOFINANZ				175,7		
Büro	57	1.970,9	61,9%	82,7	81,0	1,7
Einzelhandel	72	1.213,1	38,1%	68,1	65,4	2,7
Sonstige	4	1,0	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	133	3.185,0	100,0%	150,8	146,4	4,4

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

PROJEKTENTWICKLUNGEN - SCHWERPUNKT DEUTSCHLAND

IMMOFINANZ

myhive Medienhafen Düsseldorf (DE)

- Office: 22.000 m²
- Fertigstellung: 2020
- Direkt neben dem fertig gestellten *trivago Campus* – 1. myhive-Objekt in Deutschland

FLOAT (HQ Uniper), Düsseldorf (DE)

- Office; 30.000 m²
- In Übergabe an den Mieter
- Vermietungsgrad: 95%

Solides Verhältnis: Auf Projektentwicklungen entfallen aktuell rund 8% des gesamten Portfoliovolumens

PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

PROJEKT-ENTWICKLUNGEN	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN %	OFFENE BAUKOSTEN IN MEUR	GEPLANTE VERMIETBARE FLÄCHE IN M²	VORAUSSICHTLICHER VERKEHRSWERT NACH FERTIGSTELLUNG IN MEUR	ERWARTETE MIETERLÖSE BEI VOLLAUSLASTUNG IN MEUR	YIELD ON COST IN %[1]
Österreich	1	22,6	8,6%	14,1	12.611	36,6	2,2	6,1%
Deutschland	2	231,6	88,0%	64,5	52.364	317,0	14,0	4,7%
Polen	2	2,0	0,8%	16,7	17.435	20,0	1,5	8,1%
Tschechien	1	4,7	1,8%	3,2	6.667	9,0	0,7	8,4%
Nicht-Kernländer	1	2,2	0,8%	5,8	7.011	8,6	0,8	9,8%
AKTIVE PROJEKTE	7	263,0	100,0%	104,2	96.088	391,2	19,2	5,2%
Projekte in Vorbereitung	11	96,0						
IMMOFINANZ	18	359,0						

1) Erwartete Mieterlöse nach Fertigstellung im Verhältnis zum aktuellen Buchwert inklusiver offener Baukosten (im aktuellen Buchwert sind bereits Aufwertungsgewinne realisiert).

AUSBLICK

PORTFOLIO

> Erwerb von acht Retail Parks im November 2018 mit einer Rendite von 8% – STOP SHOP Portfolio wächst damit auf 80 Standorte in neun Ländern mit einer vermietbaren Fläche 567.000 m² - weiteres Wachstum über Zukäufe und Projektentwicklungen geplant

> Erweiterung des myhive-Büroportfolios um weitere Standorte in Wien, Bratislava, Bukarest (Refurbishments) und Düsseldorf

FINANZIERUNG/ BETEILIGUNGEN

> Weitere Maßnahmen zur Optimierung der Finanzierungsstruktur inkludieren die Absicht zur Ausgabe von Anleihen (Eurobonds) zur langfristigen Absicherung der Finanzierungskosten

> Closing des Erwerbs von rd. 19,5 Mio. Aktien (29,14%) an S IMMO für insgesamt rd. MEUR 390,0 ist im September 2018 erfolgt – wechselseitige Beteiligung bietet sehr gute Ausgangslage für mögliche Zusammenführung der beiden Unternehmen

AUSSCHÜTTUNGS-POLITIK

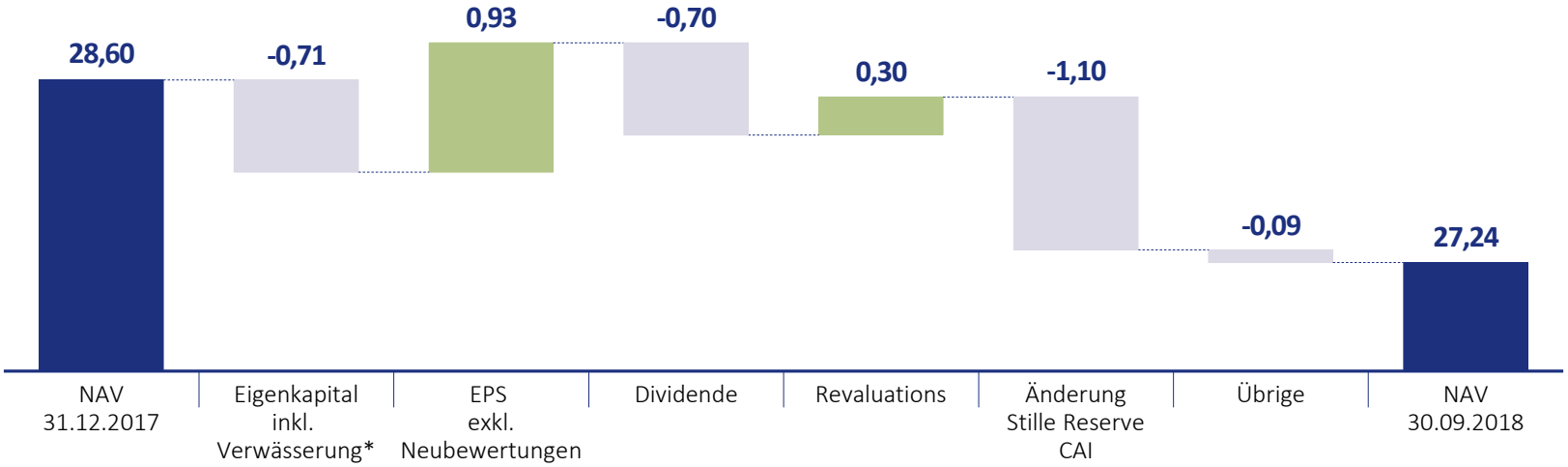
> Laufendes Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 für bis zu 9,7 Mio. Stück bzw. 8,66% eigene Aktien

> Erhöhung der Dividende für 2018 auf EUR 0,8 je Aktie (nach EUR 0,7) geplant

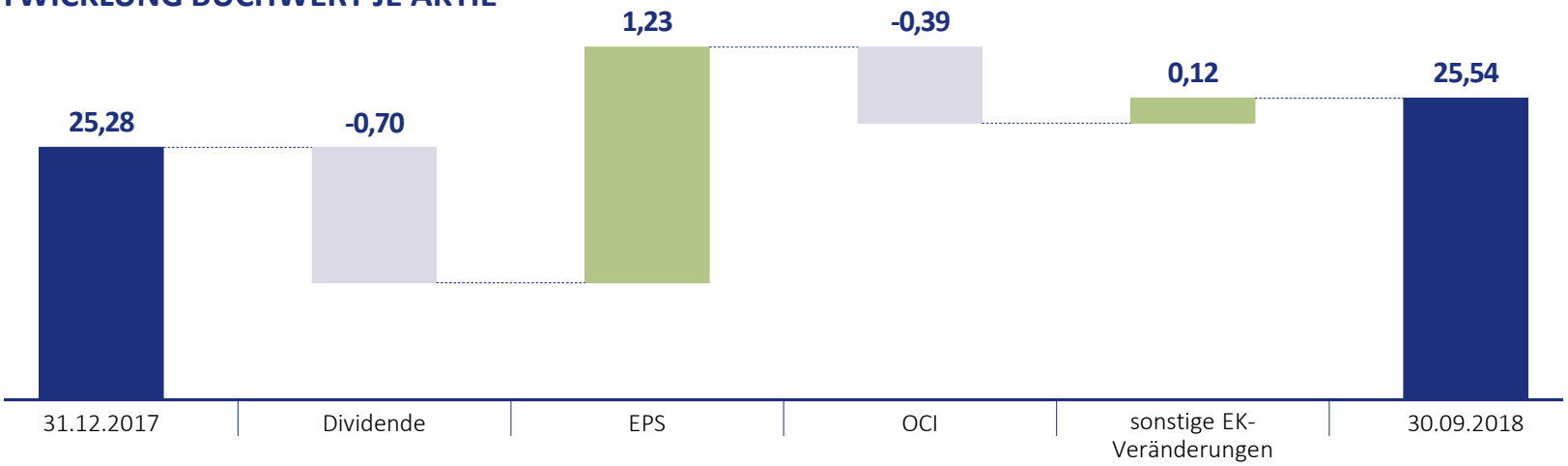
ANHANG

ENTWICKLUNG EPRA NAV UND BUCHWERT JE AKTIE

ENTWICKLUNG EPRA NAV JE AKTIE



ENTWICKLUNG BUCHWERT JE AKTIE



* Durch verwässernden Effekt auf die Aktienanzahl in Höhe von 13,4 Mio. Stück aus der per 30.9.2018 "im Geld" befindlichen Wandelanleihe 2024

KENNZAHLEN

VERMÖGENSKENNZAHLEN		30. SEPT. 2018
Bilanzsumme	in MEUR	5.731,6
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	48,2%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	1.688,9
Liquide Mittel	in MEUR	685,4
Loan to Value (netto)	in %	35,9%
Gearing	in %	61,1%
Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging	in %	2,2%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,5

AKTIENKENNZAHLEN		30. SEPT. 2018
Buchwert je Aktie	in EUR	25,54
Ultimokurs der Aktie	in EUR	22,44
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	17,6%
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269
davon Anzahl eigener Aktien		3.061.526
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.515,2
		Q1-3 2018
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	1,23
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	1,14

EPRA-KENNZAHLEN		30. SEPT. 2018
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.334,1
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,24
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.324,6
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	27,16
		Q1-3 2018
EPRA-Ergebnis	in MEUR	79,2
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,71
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	54,4
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,49
EPRA Net Initial Yield	in %	5,6%

ERGEBNISKENNZAHLEN		Q1-3 2018
Mieterlöse	in MEUR	175,7
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	134,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	28,1
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	23,7
Operatives Ergebnis	in MEUR	149,7
Neubewertungen	in MEUR	31,2
EBIT	in MEUR	150,1
Finanzergebnis	in MEUR	32,3
EBT	in MEUR	182,4
Konzernergebnis	in MEUR	135,0
FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo)	in MEUR	63,0

KONTAKT UND FINANZKALENDER

INVESTOR RELATIONS

Bettina Schragl
+43 (0)1 88 090 2290
E-Mail: investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

Simone Korbelius
+43 (0)1 88 090 2291
E-Mail: investor@immofinanz.com
www.immofinanz.com

FINANZKALENDER

Q1-3 2018 Ergebnisse	28. November 2018[1]
Q1-3 2018 Bericht	29. November 2018
Jahresergebnis 2018	10. April 2019[1]
Geschäftsbericht 2018	11. April 2019
26. ordentl. Hauptversammlung	22. Mai 2019

BÖRSENSYMBOLE

Wiener Börse	IIA
Warschauer Börse	IIA
ISIN	AT0000A21KS2
Reuters	IMFI.VI
Bloomberg	IIA AV

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse