

Q1-2

ERGEBNISPRÄSENTATION

Q1-2 2018 – HIGHLIGHTS

OPERATIVE PERFORMANCE GESTÄRKT

Vermietungsgrad

94,7%

+1,9 Pp

Mieterlöse

119,0 MEUR

+3,5%

Mieterlöse like-for-like

98,2 MEUR

+2,2%

KPIs DEUTLICH VERBESSERT

Ergebnis aus AM

94,8 MEUR

+19,9%

Operatives Ergebnis

114,8 MEUR

+ >100%

FFO 1

48,4 MEUR

+73,8%

WEITERE OPTIMIERUNG DES KREDITPROFILS

Netto-LTV

41,0%

VJ: 49,5%

Finanzierungskosten
(exkl. Hedging)

1,87%

VJ: 2,38%

Liquide Mittel

563,7 MEUR

+81,8%

G&V OPERATIVES ERGEBNIS MEHR ALS VERDREIFACHT

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 30. JUNI 2018	H1 2018	H1 2017	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %	
Mieterlöse	119,0	114,9	4,1	3,5%	
Weiterverrechnete Betriebskosten	44,2	41,7	2,5	6,1%	
Sonstige Umsatzerlöse	2,6	3,5	-0,9	-25,4%	
Umsatzerlöse	165,8	160,1	5,7	3,6%	
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	1	-28,4	-41,7	13,3	31,8%
Betriebskostenaufwendungen	-42,6	-39,4	-3,3	-8,3%	
Ergebnis aus Asset Management	2	94,8	79,1	15,7	19,8%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	20,6	2,0	18,6	≥ +100,0%	
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	3	24,2	-28,9	53,1	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	3,1	5,4	-2,3	-42,5%	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4	-27,8	-23,8	-4,0	-17,0%
Operatives Ergebnis	114,8	33,8	81,0	≥ +100,0%	
Sonstiges Bewertungsergebnis	9,3	2,0	7,3	≥ +100,0%	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	124,1	35,8	88,3	≥ +100,0%	
Netto Finanzierungsaufwendungen	5	-30,7	-49,4	18,8	37,9%
Wechselkursveränderungen und sonst. Finanzergebnis	0,9	-10,4	11,3	n/a	
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6	31,3	164,2	-132,9	-81,0%
Steueraufwendungen	7	-36,2	-27,0	-9,2	-33,9%
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	8	-3,2	-7,9	4,6	58,9%
Konzernergebnis	86,2	105,3	-19,1	-18,1%	

KOMMENTAR

1. Immobilienaufwendungen um 31,8% gesenkt: Ausbaukosten (MEUR -0,8 nach MEUR -6,5), Leerstandskosten (MEUR -4,9 nach MEUR -6,1), Instandhaltungen (MEUR -7,9 nach MEUR -8,8)
2. Ergebnis aus Asset Management um knapp 20% verbessert – entspricht Marge (Ergebnis aus AM/Mieterlöse) von ~80% nach 69%*
3. Positive Bewertungseffekte bei den deutschen Projektentwicklungen *FLOAT* und *trivago-Campus*
4. Beinhaltet wie im Q1 mitgeteilt Einmal-Kosten von MEUR -5,4 (davon MEUR -4,0 Sonderbonifikation des Vorstands), bereinigt um diese Effekte um 5,7% unter dem Vorjahreswert
5. Signifikante Reduktion der Netto-Finanzierungsaufwendungen um 37,9% auf MEUR -30,7
6. Davon MEUR 24,0 Ergebnisanteil von CA Immo; VJ-Wert stark positiv beeinflusst von Bewertungseffekten bei CAI und Buwog
7. Davon MEUR -31,9 latente Ertragsteuern, darin enthalten sind u.a. EUR -18,2 Mio. aus Immobilienbewertungen
8. Wie im Q1 mitgeteilt, nachträgliche Kosten im Zusammenhang mit einem Steuerverfahren der im GJ 2016 veräußerten Logistikimmobilien

*Personalkosten aus AM in Aufwendungen aus Immobilienvermögen inkludiert

FFO 1 UM MEHR ALS 70 PROZENT VERBESSERT

	GUV Q1-2 2018	ADJUST- MENTS	FFO Q1-2 2018	FFO Q1-2 2017 (ADJUSTED)
Ergebnis aus Asset Management	94.751		94.751	79.060
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	20.649	-20.649	0	0
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	24.159	-24.159	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.100	-379	2.721	4.814
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.816	5.940	-21.876	-23.349
Operatives Ergebnis	114.843	-39.247	75.596	60.525
Sonstiges Bewertungsergebnis	9.272	-9.272	0	0
EBIT	124.115	-48.519	75.596	60.525
Finanzierungsaufwand	-33.762			
Finanzierungsertrag	3.085			
Wechselkursveränderungen	1.244			
Sonstiges Finanzergebnis	-319			
Ergebnisanteile aus nach der Equity- Methode bilanzierten Beteiligungen	31.263			
Finanzergebnis	1.511	-28.727	-27.216	-32.695
EBT/FFO 1	125.626	-77.246	48.380	27.830
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-3.240	3.240	0	0
FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo)			48.380	27.830
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			111.530.821	102.444.646
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,43	0,27

FFO 1 (vor Steuern)

48,4 MEUR +73,8%

(Q1-2 2017: 27,8 MEUR)

FFO 1 (vor Steuern)/Aktie

0,43 EUR +59,7%

(Q1-2 2017: 0,27 EUR)

GUIDANCE FFO 1 2019

> 100 MEUR 

exkl. wirtschaftl. Anteil von CA Immo/S IMMO

ADJUSTMENTS

- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um Einmaleffekte (Sonderbonifikation des Vorstands im Q1 und Kosten für Vereinfachung der Konzernstruktur) bereinigt
- Adjustments im Finanzergebnis betreffen vor allem den Ergebnisanteil der CAI

FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL VERBESSERT

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. JUNI 2018

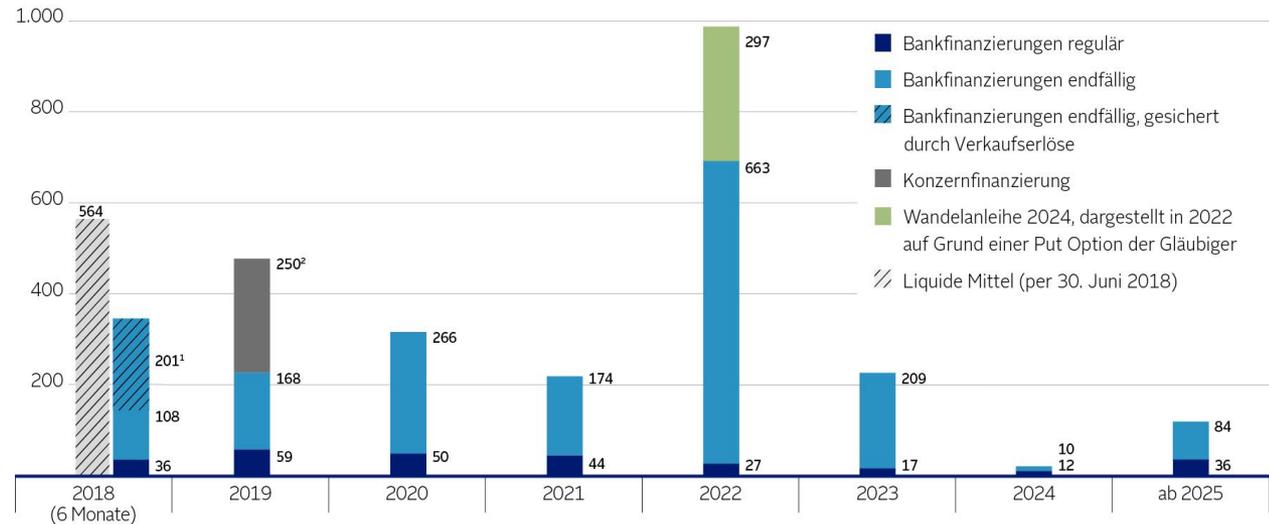
KONSERVATIV AUFGESTELLT:

Finanzierungskosten inkl. Derivate auf 2,19% (31.12.2017: 2,31%) und exklusive Derivate auf 1,87% (31.12.2017: 1,97%) gesunken

Liquide Mittel auf rund MEUR 564 (12/2017: MEUR 480) erhöht

GJ 2018: Rund MEUR 200 Finanzierungen entfallen auf bereits verkaufte Immobilien – Rückführung aus Verkaufserlösen erfolgt daher in 2018

Durchschnittliche Restlaufzeit der Objektfinanzierungen bei 3,5 Jahren



1 EUR 200,8 Mio. entfallen auf Finanzierungen von Immobilien, die verkauft worden sind und im Jahr 2018 aus Verkaufserlösen rückgeführt werden.
 2 Dabei handelt es sich um einen Margin Loan auf die CA Immo-Aktien, der bei Closing der Transaktion rückgeführt wird.

HEDGINGQUOTE: 64,0%

46,4%	17,1%	36,5%
Variabel verzinst davon gehedged	Fix verzinst	Variabel verzinst

	BILANZIELLE RESTSCHULD IN TEUR PER 30. JUNI 2018	GEWICHTETER DURCHSCHNITT- ZINSSATZ EXKL. DERIVATE ¹	FIX VERZINST IN % ¹	VARIABLE VERZINST IN % ¹	ZINSSATZ FIX ¹	ZINSSATZ VARIABLE ¹
Wandelanleihen in EUR	282.262,4	2,00%	100,00%	n/a	2,00 %	n/a
Bankverbindlichkeiten in EUR	2.406.218,7	1,85%	6,92%	93,08%	1,20%	1,90%
IMMOFINANZ	2.688.481,1	1,87%	17,13%	82,87%	1,71%	1,90%

1 Auf Basis nomineller Restschuld

BESTANDSIMMOBILIEN PERFORMANCE Q1-2 2018

VERMIETUNGSGRAD

94,7% (Q2 2017: 92,8%) **+1,9 Pp**

BRUTTORENDITE

6,3% IFRS-Miete (Q2 2017: 6,1%)

6,7% auf Basis Mietvorschreibung¹

LIKE-FOR-LIKE MIETERLÖSE (MEUR)²

196,3 (Q1-2 2017: 192,0) **+2,2%**

GEWICHTETE DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT (Jahre)

4,1 (Q2 2017: 4,3)

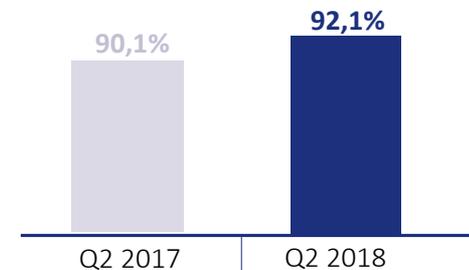
BESTANDSIMMOBILIEN (MEUR)

3.672,8 (Q2 2017: 3.345,5)

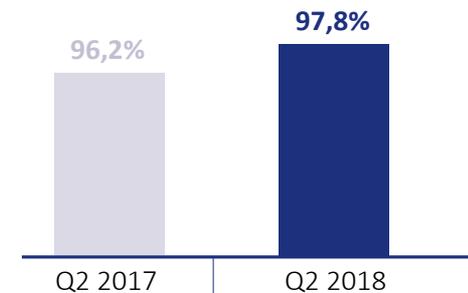
VERMIETUNGSGRAD GESAMT:



VERMIETUNGSGRAD BÜRO:



VERMIETUNGSGRAD EINZELHANDEL:



¹ zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peergroup

² Q1-2 annualisiert

PORTFOLIO-UPDATE MARKEN



MYHIVE BÜROS

Weitere myhive Rebrandings bestehender Bürogebäude in Wien, Warschau und Bukarest in Vorbereitung

20 OBJEKTE IN FÜNF LÄNDERN

Vermietbare Fläche	460.965 m ²
Vermietungsgrad	91,5%
Buchwert	MEUR 1.045,4
Bruttorendite	5,5%
Rendite Mietvorschreibung in % ²	6,2%



STOP SHOP RETAIL PARKS

Eröffnung von zwei vollvermieteten STOP SHOPS in Serbien mit rund 16.000 m² im April 2018

72 OBJEKTE IN ACHT LÄNDERN

Vermietbare Fläche	499.220 m ²
Mieterlöse Q2 2018 ¹	MEUR 13,6
Buchwert	MEUR 711,5
Bruttorendite	7,6%
Rendite Mietvorschreibung in % ²	7,8%



VIVO! SHOPPING CENTER

Erweiterung des VIVO! Stalowa Wola um 2.800 m² bereits vollständig vermietet

10 OBJEKTE IN VIER LÄNDERN

Vermietbare Fläche	302.418 m ²
Mieterlöse Q2 2018 ¹	MEUR 12,0
Buchwert	MEUR 649,9
Bruttorendite	7,4%
Rendite Mietvorschreibung in % ²	7,7%

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

² Mietrendite auf Basis der Mietvorschreibungen: Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group

LIKE-FOR-LIKE – ANHALTEND POSITIVE ENTWICKLUNG

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum 1. Halbjahr 2017 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse einen Anstieg um 2,2% auf MEUR 98,2 auf. Das ist auf einen Anstieg des Vermietungsgrads in den einzelnen Märkten sowie auf höhere Mieterlöse zurückzuführen.

BESTANDSIMMOBILIEN¹, DATEN IN MEUR ZUM 30. JUNI 2018	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 30. JUNI 2018	BUCHWERT IN PROZENT	MIETEINNAHMEN H1 2018	MIETEINNAHMEN H1 2017	H1 2018 VS. H1 2017
Österreich	28	775,6	25,0%	22,2	21,6	0,6
Deutschland	1	41,5	1,3%	1,1	1,0	0,1
Tschechien	17	335,4	10,8%	10,1	9,4	0,6
Ungarn	23	465,7	15,0%	14,1	13,6	0,5
Polen	20	592,4	19,1%	17,1	16,9	0,2
Rumänien	16	574,3	18,5%	21,6	21,6	0,0
Slowakei	13	209,1	6,7%	7,9	7,9	0,0
Nicht-Kernländer	10	105,9	3,4%	4,1	3,9	0,2
IMMOFINANZ	128	3.099,9	100,0%	98,2	96,0	2,1
Mieterlöse aus veräußerten und zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				20,8		
IMMOFINANZ				119,0		
Büro	52	1.883,2	60,8%	52,5	52,1	0,4
Einzelhandel	72	1.215,5	39,2%	45,6	43,9	1,8
Sonstige	4	1,1	0,0%	0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	128	3.099,9	100,0%	98,2	96,0	2,1

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.

LIKE-FOR-LIKE – BEWERTUNGSERGEBNIS POSITIV

Like-for-like zeigt sich ein positiver Bewertungseffekt in Höhe von MEUR 3,9. Höhere Vermietungsgrade bzw. eine Verbesserung des Marktumfelds sind ausschlaggebend für Aufwertungen in Ungarn und der Slowakei. Leichte Abwertungen in Österreich und Rumänien sind u.a. auf erhöhte Aufwendungen im Zuge von Umbauten bzw. Modernisierungen zurückzuführen.

BESTANDSIMMOBILIEN ¹ , DATEN IN MEUR ZUM 30. JUNI 2018	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 30. JUNI 2018	BEWERTUNGS- EFFEKTE H1 2018	KOMMENTAR
Österreich	28	775,6	-3,8	Erhöhte Capex sowie Auszug eines größeren Mieters, Neuvermietung läuft
Deutschland	1	41,5	1,3	Verbesserung des Marktumfelds
Tschechien	17	335,4	-0,3	
Ungarn	23	465,7	5,3	Verbesserung des Marktumfelds
Polen	20	592,4	0,6	
Rumänien	16	574,3	-2,8	Erhöhte Capex bei einem Shopping Center
Slowakei	13	209,1	3,2	Verbesserung des Marktumfelds
Nicht-Kernländer	10	105,9	0,3	
IMMOFINANZ	128	3.099,9	3,9	
Büro	52	1.883,2	3,9	Verbesserung des Marktumfelds
Einzelhandel	72	1.215,5	0,1	
Sonstige	4	1,1	0,0	
IMMOFINANZ	128	3.099,9	3,9	

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.

FOKUS AUF DEUTSCHLAND: PROJEKTE IN 2018 FERTIG



**trivago
Headquarter,
Düsseldorf (DE)**

- > Office; 26.000 m²
- > Fertigstellung: Q3 2018
- > Vermietungsgrad: 100%



**FLOAT
(HQ Uniper),
Düsseldorf (DE)**

- > Office; 30.000 m²
- > Fertigstellung: Q3 2018
- > Vermietungsgrad: 95%

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

ENTWICKLUNGSPROJEKTE NACH KERNMÄRKTEN

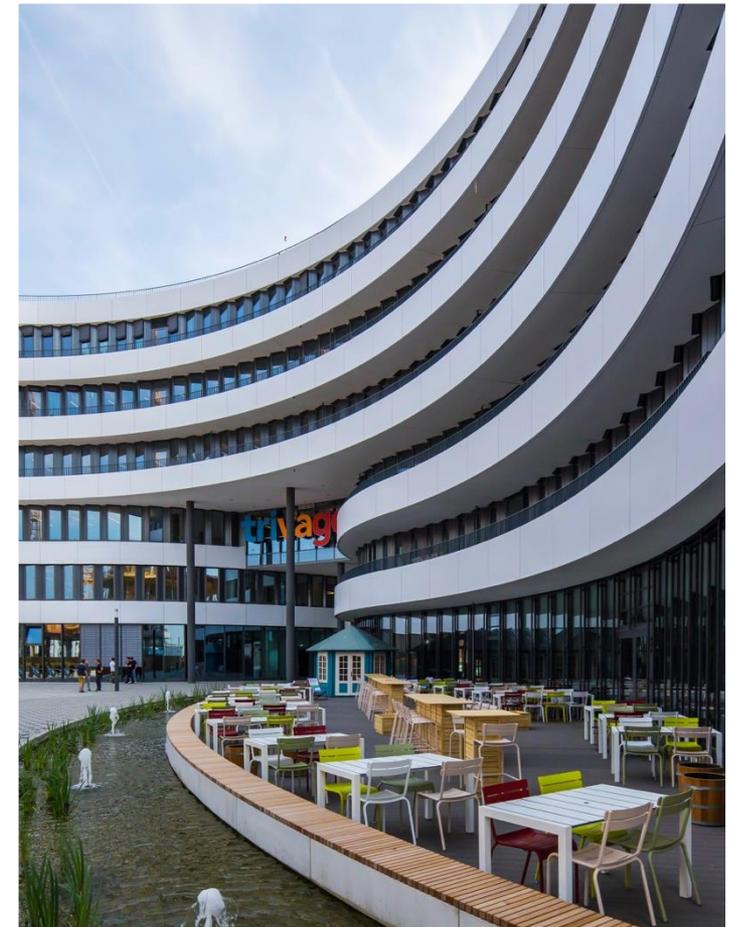
ENTWICKLUNGS- PROJEKTE	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN %	OFFENE BAUKOSTEN IN MEUR	VERMIETBARE FLÄCHE IN M ²	VORAUSSICHTLICHER VERKEHRSWERT NACH FERTIGSTELLUNG IN MEUR	ERWARTETE MIETLÖSE BEI VOLLAUSLASTUNG IN MEUR	YIELD ON COST IN % ¹
Österreich	1	15,7	6,8%	20,9	12.611	36,6	2,2	6,1%
Deutschland	2	213,2	92,1%	82,8	52.364	317,0	14,0	4,7%
Polen	2	0,5	0,2%	18,2	17.435	20,0	1,5	8,1%
Nicht-Kernländer	1	2,2	0,9%	5,8	7.011	8,6	0,8	9,8%
AKTIVE PROJEKTE	6	231,6	100,0%	127,7	89.421	382,2	18,6	5,2%
Projekte in Vorbereitung	11	95,5						
IMMOFINANZ	17	327,1						

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

TRIVAGO CAMPUS UND FLOAT – ZWEI LANDMARKS



TRIVAGO CAMPUS: OFFIZIELLE ERÖFFNUNG IN KÜRZE

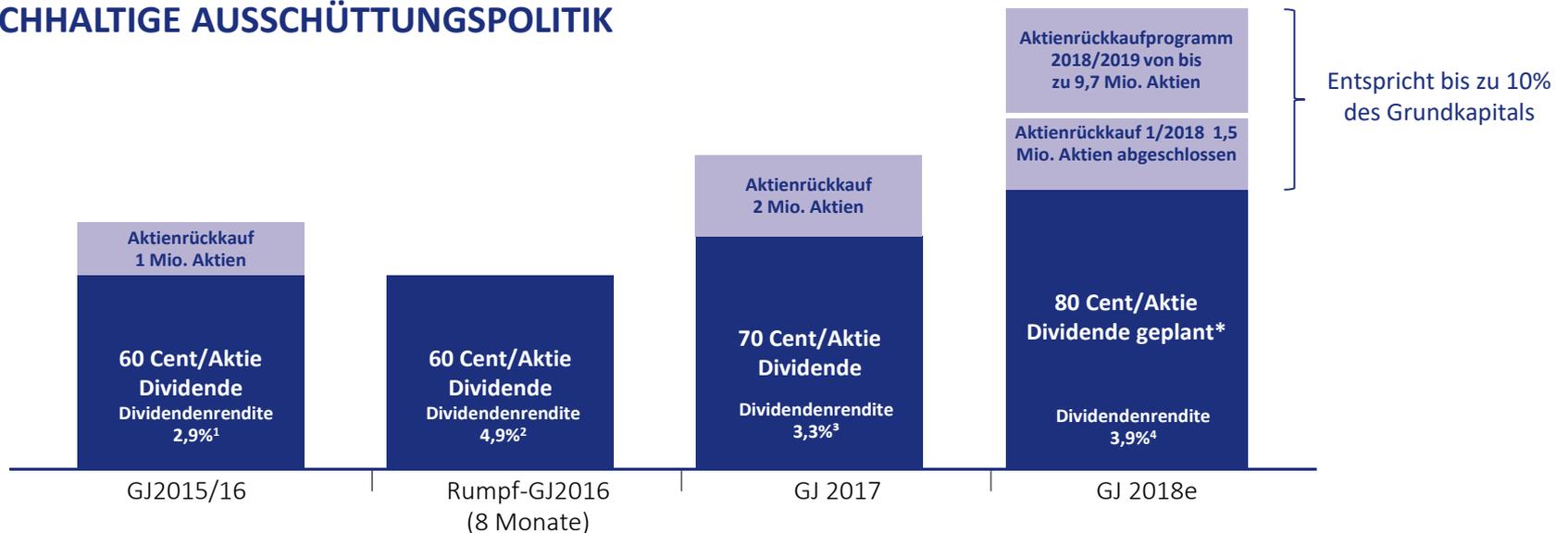


AUSBLICK

BETEILIGUNGEN

- > Paketverkauf des CA Immo-Anteils an Starwood für MEUR 757,9 – Closing für Q3 2018 erwartet
- > Gesamtinvestitionsgewinn (inkl. Dividenden) auf Sicht von rund zwei Jahren beläuft sich auf rund MEUR 184,0 oder 30%
- > Mittelverwendung inkludiert weiteres Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 für bis zu 9,7 Mio. Stück bzw. 8,66% eigene Aktien – Rückkauf am 16. Juli 2018 gestartet
- > Closing des Erwerbs von rd. 19,5 Mio. Aktien (entspricht 29,14%) an S IMMO für insgesamt rd. MEUR 390,0 wird für Q3 2018 erwartet

NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK



* Vorbehaltlich Zustimmung durch Hauptversammlung

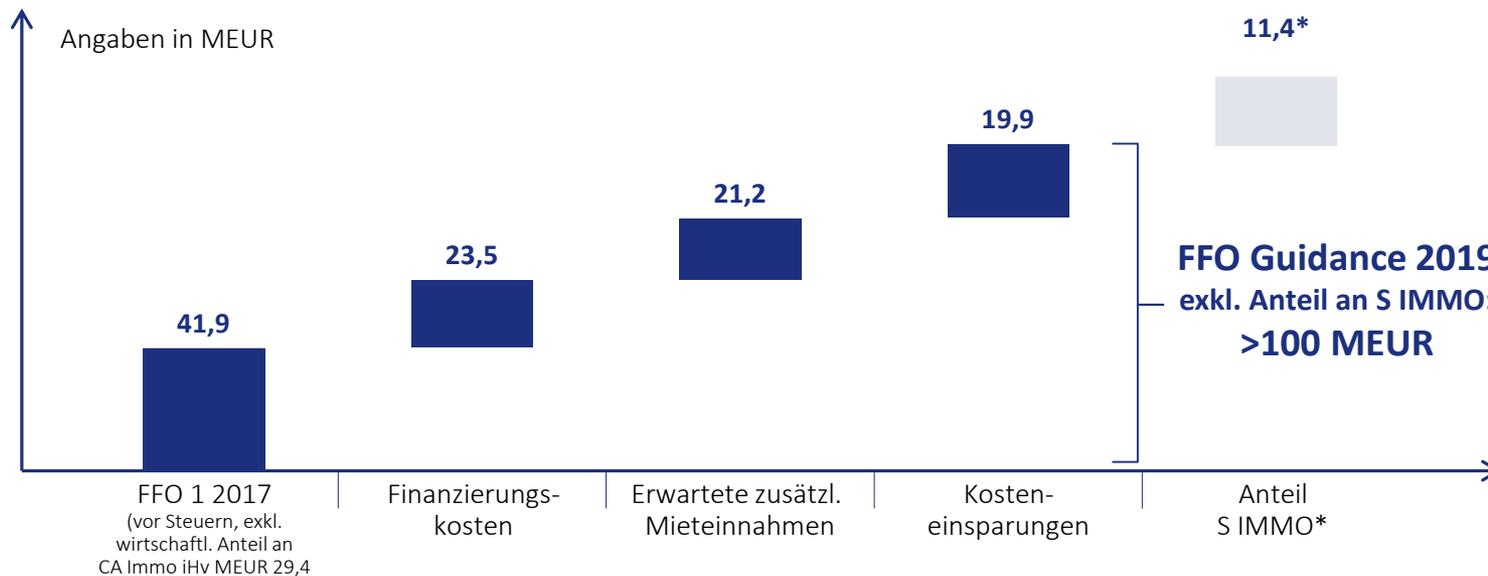
1 Schlusskurs (SK) per 30. April 2016: EUR 20,6 | 2 SK per 31. Dezember 2016: EUR 18,5 - annualisiert (Rumpfgeschäftsjahr) | 3 SK per 31. Dezember 2017: EUR 21,5 | 4 SK 29. Juni 2018: EUR 20,4

ANHANG

Guidance per April 2018

TREIBER FÜR MITTELFRISTIGES FFO-WACHSTUM BIS 2019

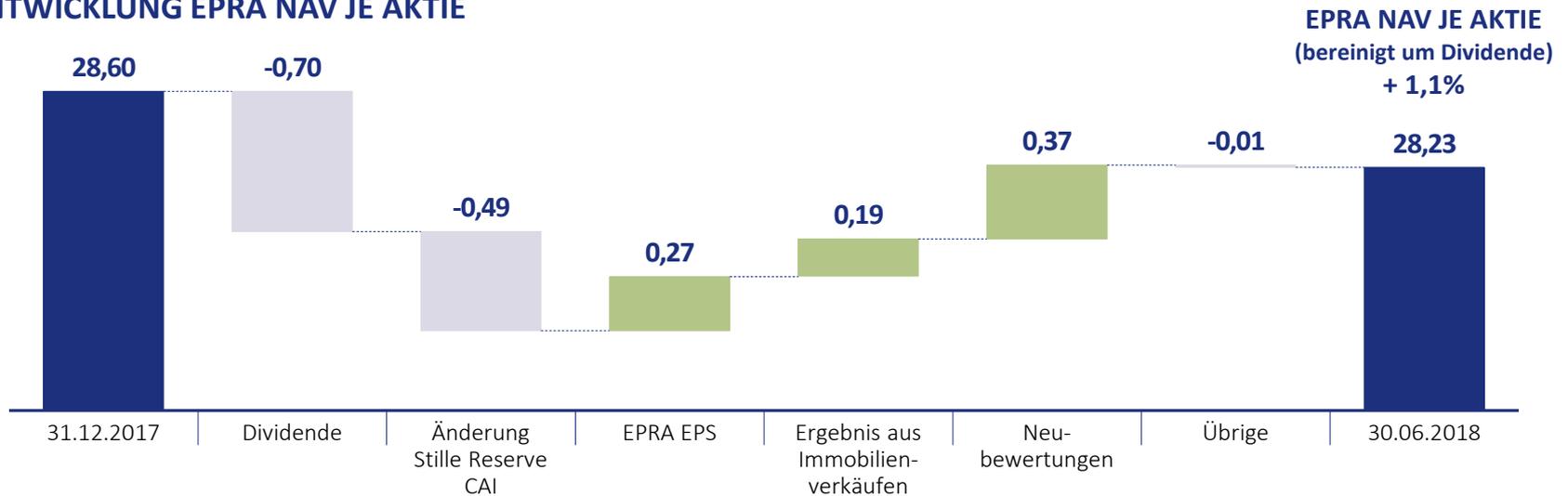
- > Abgang von Mieterlösen (Verkauf von Non-Core-Assets) soll durch Zukäufe, Indexierungen sowie Erhöhungen des Vermietungsgrads kompensiert werden
- > **Reduktion der Finanzierungskosten** in Höhe von rund **MEUR 23,5**, wobei aufgrund der getätigten Refinanzierungen in 2017 der Großteil ab Q1 2018 realisiert wird
- > **Zusätzliche Mieterlöse in Höhe von MEUR 21,2**, wobei der Großteil aus den aktuell verfolgten Projektentwicklungen stammt (Fertigstellung der großen DE-Projekte für Q3 2018 erwartet)
- > **Reduktion Personalaufwand, Overheads (u.a. Strukturkosten) sowie Normalisierung** der temporär erhöhten Immobilienaufwendungen



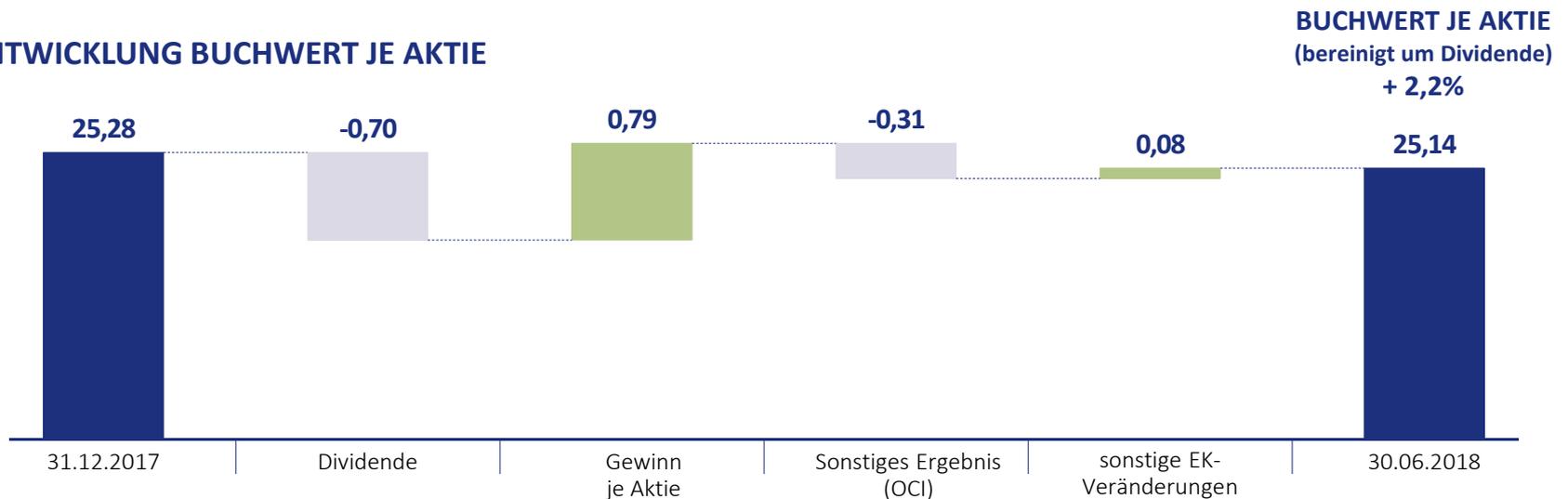
Zukünftige Wachstumstreiber stellen eine erwartete mittelfristige Steigerung durch bereits in Umsetzung befindliche Maßnahmen dar und unterliegen allgemeinen wirtschaftlichen Geschäftsrisiken
 * Der wirtschaftliche Anteil am FFO 1 (FFO1 Q1 2018 annualisiert) der S IMMO Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ in Höhe von 29,14% - Closing des Ankaufs wird für Q3 2018 erwartet

ENTWICKLUNG EPRA NAV UND BUCHWERT JE AKTIE

ENTWICKLUNG EPRA NAV JE AKTIE



ENTWICKLUNG BUCHWERT JE AKTIE



KENNZAHLEN

VERMÖGENSKENNZAHLEN		30. JUNI 2018
Bilanzsumme	in MEUR	6.050,5
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	45,6%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.124,8
Liquide Mittel	in MEUR	563,7
Loan to Value (netto)	in %	41,0%
Gearing	in %	76,9%
Durchschnittliche Verzinsung Finanzverbindlichkeiten inkl. Hedging	in %	2,2%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	3,3

EPRA-KENNZAHLEN¹		30. JUNI 2018
EPRA Net Asset Value	in MEUR	3.121,6
EPRA Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,23
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.101,5
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,05
		Q1-2 2018
EPRA-Ergebnis	in MEUR	30,2
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	0,27
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	31,7
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	0,28
EPRA Net Initial Yield	in %	5,5%

AKTIENKENNZAHLEN¹		30. JUNI 2018
Buchwert je Aktie	in EUR	25,14
Ultimokurs der Aktie	in EUR	20,40
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie	in %	27,7%
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269
davon Anzahl eigener Aktien		1.500.000
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.286,5
		Q1-2 2018
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	0,79
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	0,73

ERGEBNISKENNZAHLEN		Q1-2 2018
Mieterlöse	in MEUR	119,0
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	94,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	20,6
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	24,2
Operatives Ergebnis	in MEUR	114,8
Neubewertungen	in MEUR	37,9
EBIT	in MEUR	124,1
Finanzergebnis	in MEUR	1,5
EBT	in MEUR	125,6
Konzernergebnis	in MEUR	86,2
FFO 1 vor Steuern (exkl. CAI)	in MEUR	48,4
FFO 1 vor Steuern je Aktie (exkl. CAI)	in EUR	0,43

¹ Hinweis: Per Ende Juni 2018 erfolgte die Aktienzusammenlegung im Verhältnis 10:1

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

BÖRSENSYMBOLLE

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

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse