

Q1-Q2 2016R

ERGEBNISPRÄSENTATION

INHALT

01 Operatives Update

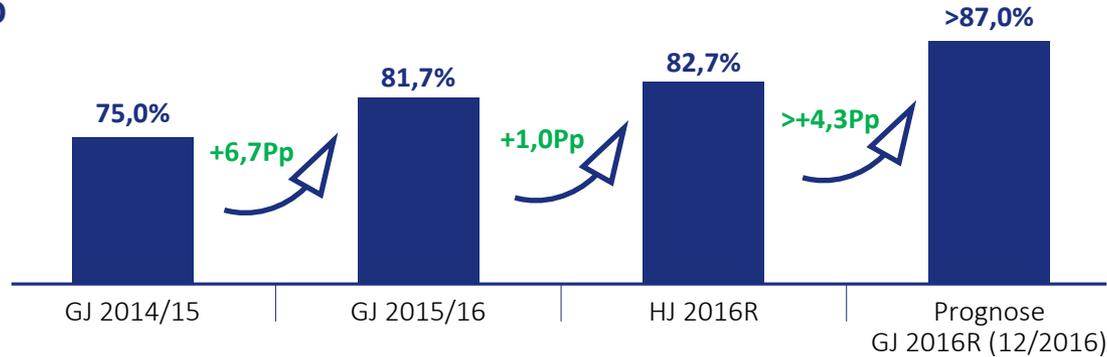
02 Ergebnisanalyse Q1-Q2 2016R

03 Strategie-Update



OPERATIVES UPDATE BÜRO – VERMIETUNGSLEISTUNG

AUSLASTUNGSGRAD



VERMIETUNGSLEISTUNG 1. HALBJAHR 2016R



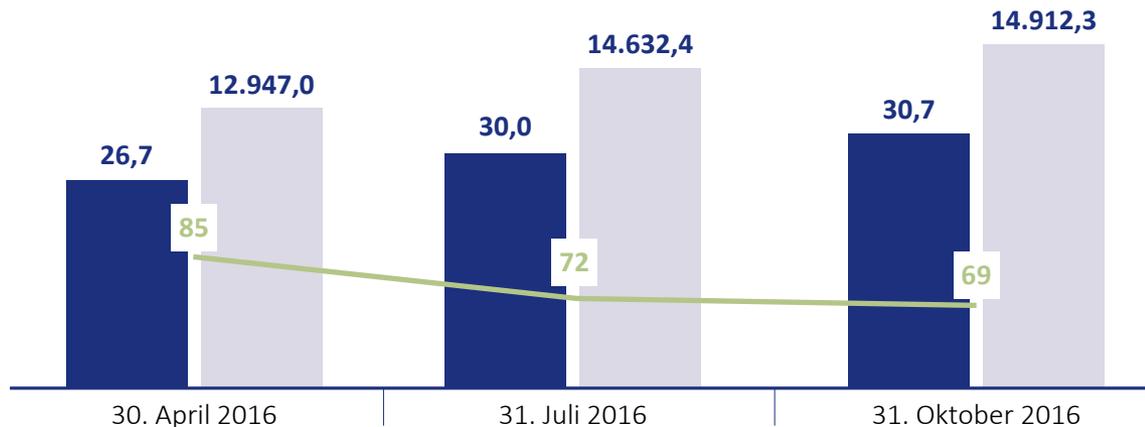
DIE GRÖSSTEN NEUVERMIETUNGEN IM 1. HALBJAHR 2016R:

RANKING	LAND	GEBÄUDE	MIETER	M ²
1	Rumänien	Iride 18	Int. Medizin-Unternehmen	11.500
2	Österreich	Business Park Vienna	Coca-Cola HBC Austria	6.500
3	Tschechien	Brno Business Park I+II	NOTINO internet shop	4.000
4	Tschechien	CSOB Jungmannova	Alpiq Energy SE	2.600
5	Österreich	Vienna Twin Tower	POOL4TOOL AG	2.500

OPERATIVES UPDATE BÜRO – PORTFOLIOEFFIZIENZ

ENTWICKLUNG DER OBJEKTANZAHL, DER DURCHSCHNITTLICHEN OBJEKTGRÖSSE UND DES DURCHSCHNITTLICHEN BUCHWERTS

- Anzahl der Objekte
- Durchschnittlicher Buchwert (in MEUR)
- Durchschnittliche Fläche (in m²)



Gesamtentwicklung:

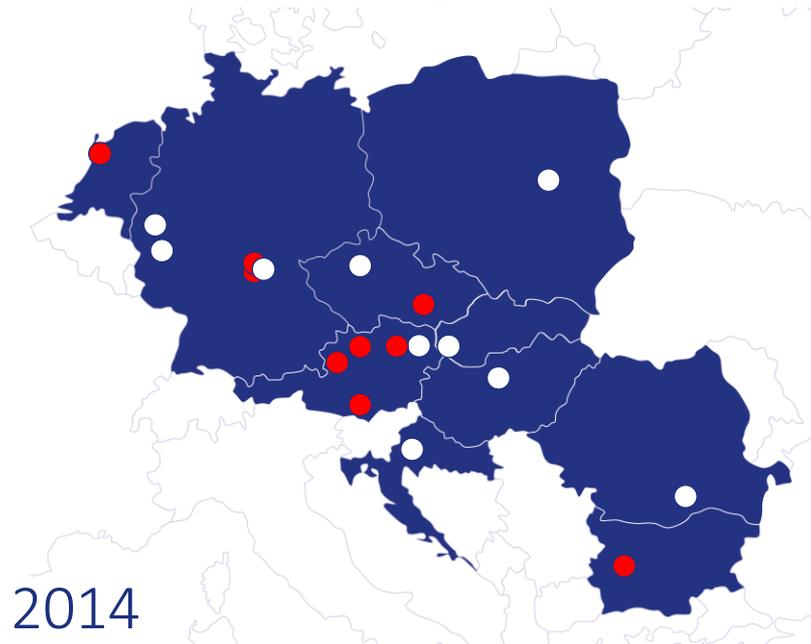
Ø FLÄCHE: +15,2%

Ø BUCHWERT: +15,2%

OBJEKTANZAHL: -18,8%

- > Verkauf kleinerer Objekte: Abgabe von Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche ≤ 5.000 m²
- > Verkauf von Objekten in Randlagen
- > Redvelopments: Umwandlung von Büroimmobilien in Randlagen in Wohnimmobilien
- > Refurbishments: Modernisierungen größerer Objekte und Neuvermietungen
- > Eigene Projektentwicklungen: z.B. Panta Rhei in Düsseldorf, Nimbus in Warschau, etc.

OPERATIVES UPDATE BÜRO - KONZENTRATION AUF KERNLÄNDER UND -MÄRKTE



2014

- AT Wien
- AT St. Pölten
- AT Salzburg
- AT Klagenfurt
- AT Linz
- BG Sofia
- CZ Prag
- CZ Brünn
- CZ Neu-Isenburg
- DE Frankfurt am Main
- DE Offenbach
- DE Köln
- DE Düsseldorf

- HR Zagreb
- HU Budapest
- NL Amsterdam
- PL Warschau
- RO Bukarest
- SK Bratislava



2016

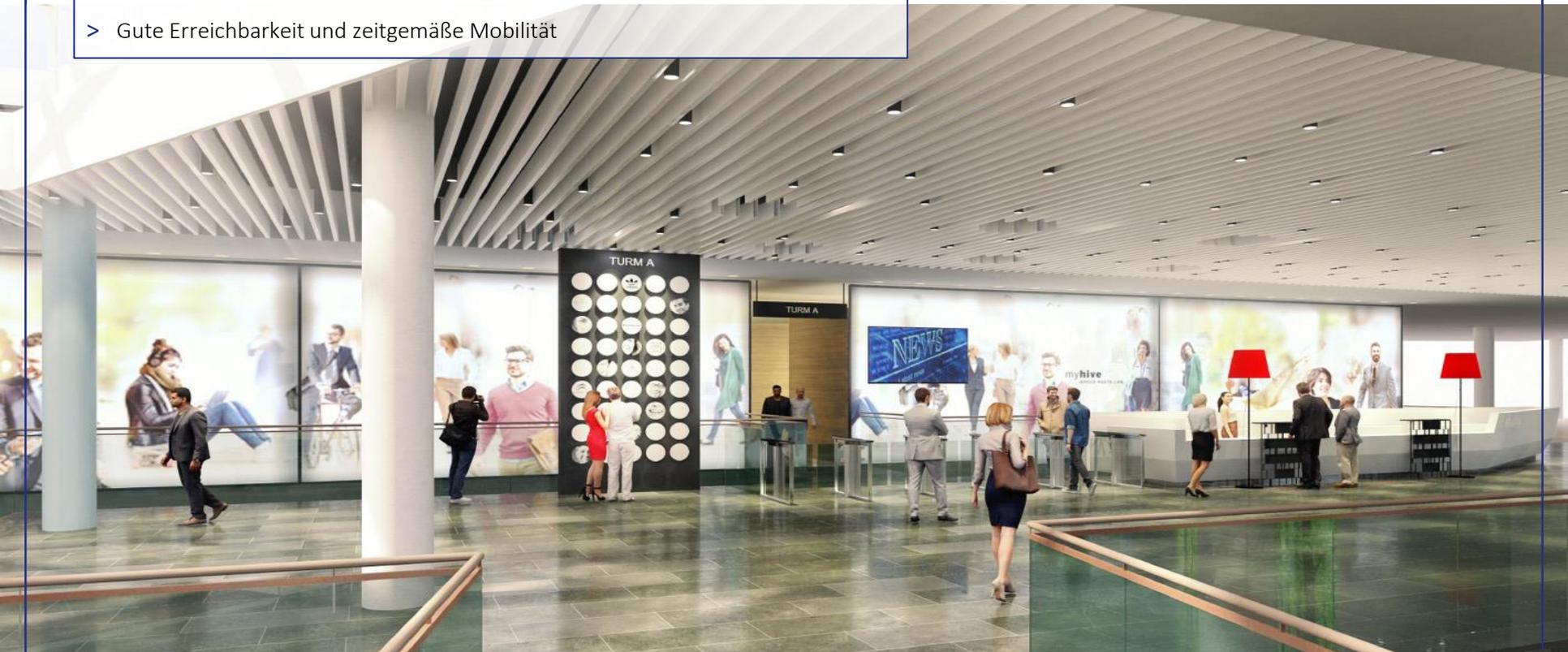
- AT Wien
- AT St. Pölten
- AT Salzburg
- AT Klagenfurt
- AT Linz
- BG Sofia
- CZ Prag
- CZ Brünn
- CZ Neu-Isenburg
- DE Frankfurt am Main
- DE Offenbach
- DE Köln
- DE Düsseldorf

- HR Zagreb
- HU Budapest
- NL Amsterdam
- PL Warschau
- RO Bukarest
- SK Bratislava

OPERATIVES UPDATE BÜRO – VORSTELLUNG DES INTERNATIONALEN BÜROMARKEN-KONZEPTS MYHIVE

myhive – das lebendige und freundliche Büro der IMMOFINANZ

- > Freundliche und lebendige Atmosphäre wie in einem Hotel
- > Aufmerksame Mitarbeiter
- > Beste Infrastruktur und Services
- > Idealer Ort zum Netzwerken
- > Gute Erreichbarkeit und zeitgemäße Mobilität



OPERATIVES UPDATE BÜRO – AUSROLLUNG MYHIVE

- > Ausrollung der Marke auf 20 Standorte in sechs Ländern
- > Twin Towers in Wien und Pankrac House in Prag bereits als myhive gebrandet
- > Fokus in der Projektentwicklung und Akquisition liegt auf weiteren myhive-Standorten
- > Ausschließlich Hauptstädte und die wichtigsten Bürostädte in Deutschland



DIE MARKENWELT DER IMMOFINANZ

IMMOFINANZ



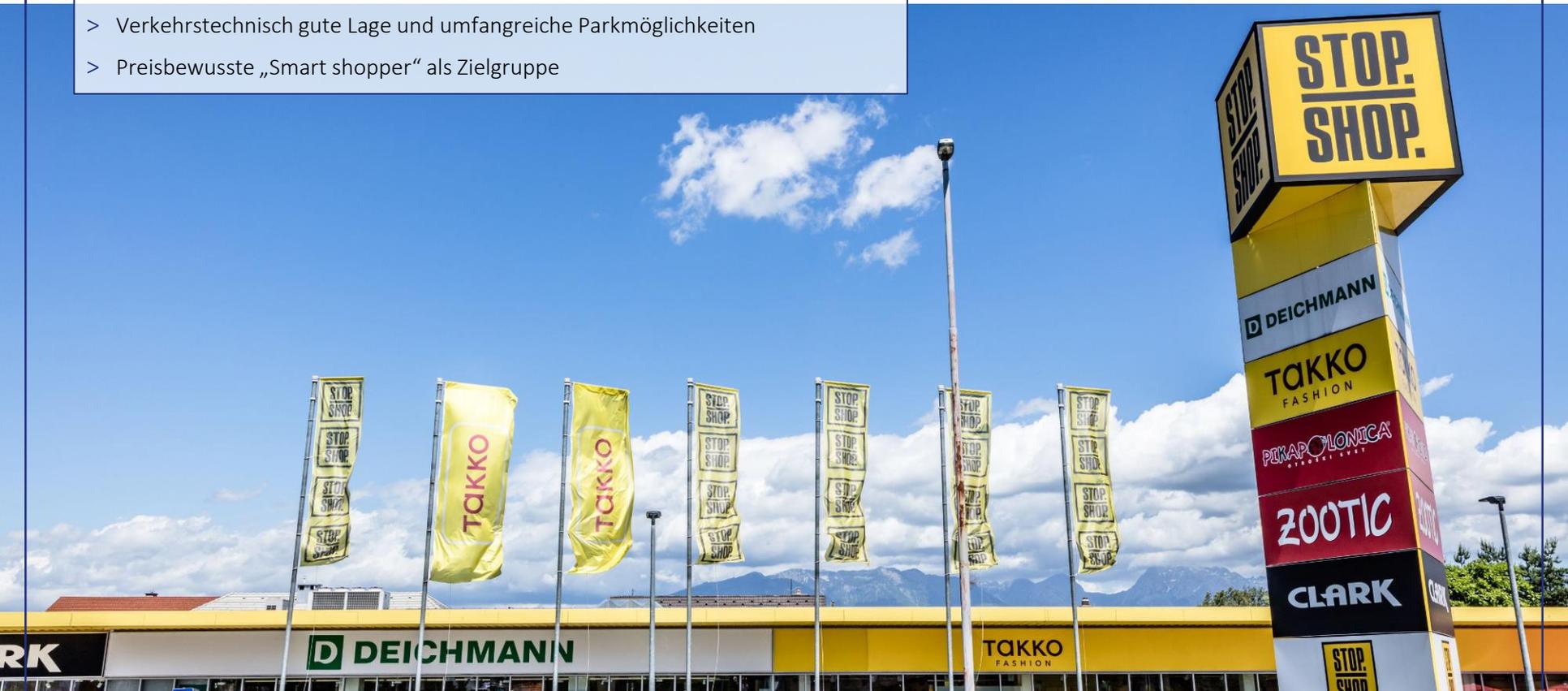
EINZELHANDEL



BÜRO

STOP SHOP – DER NAHVERSORGER

- > **STOP SHOP** ist unsere Marke für Retail Parks in Zentral- und Osteuropa
- > Sympathischer und praktischer Nahversorger mit einem Einzugsgebiet von 30.000 bis 150.000 Einwohnern
- > Breites Warenangebot zu einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis
- > Verkehrstechnisch gute Lage und umfangreiche Parkmöglichkeiten
- > Preisbewusste „Smart shopper“ als Zielgruppe



OPERATIVES UPDATE RETAIL – 67 STOP SHOPS IN ACHT LÄNDERN

- > Eröffnung von drei voll vermieteten Standorten in Polen und Serbien mit einer Mietfläche von insgesamt 13.500 m²
- > Ankauf von neun bestehenden Retail Parks in Ungarn, der Slowakei und Rumänien mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 74.000 m² (Closing 2017)
- > Serbien: Drei weitere Standorte in Entwicklung – Fertigstellung 2017
- > Polen: Vorbereitung weiterer Standorte, darunter die Städte Pultusk und Gdynia – Fertigstellung 2017
- > Verdoppelung des STOP SHOP-Portfolios auf mehr als 100 Standorte in den kommenden Jahren



VIVO! – DAS SHOPPING CENTER

- > **VIVO!** ist unsere Marke für Shopping Center
- > Konzipiert für Städte mit einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Einwohnern
- > Starke Ankermieter und attraktiver Branchenmix
- > VIVO! verknüpft Einkaufen mit Erlebnis und richtet sich an die gesamte Familie
- > Meist eingeschossig gebaut, hoher Wiedererkennungswert



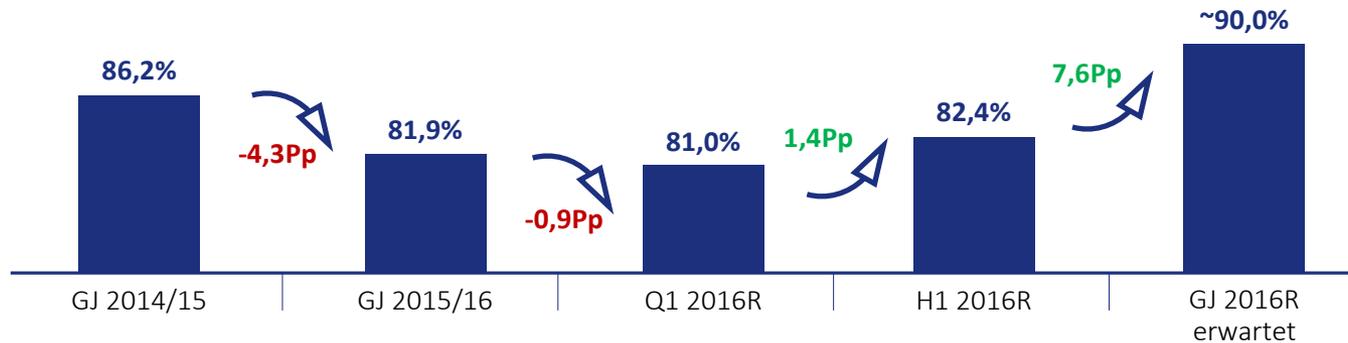
OPERATIVES UPDATE RETAIL - VIVO!-AUSROLLUNG AUF WEITERE STANDORTE

- > Ausrollung der Marke VIVO!
auf bestehende Shopping Center
angelaufen
- > Neue Projektentwicklung in
Krosno mit 21.000 m² –
Eröffnung 2017 / Mieter u.a.
Media Markt, H&M, Helios
Cinema
- > Weitere Projektentwicklungen
und Zukäufe in Prüfung



OPERATIVES UPDATE RETAIL – RUSSLAND

AUSLASTUNGSGRAD



Größte Vermietungen in m²

RANKING	GEBÄUDE	MIETER	M ²
1	Rostokino	Hamleys	4.800
2	Rostokino	Podium Market	3.200
3	Rostokino	Zamania	2.300
4	Goodzone	Familia	1.800
5	Goodzone	Detskiy Mir	1.400

OPERATIVES UPDATE – VERKAUFSPROGRAMM

GEPLANTE VERKÄUFE

In MEUR per 30. April 2016



~1.000,0
Verkaufsvolumen

**Total
MEUR
~1.000,0**

VERKAUFSFORTSCHRITT

In MEUR per 31. Oktober 2016



224,4
Verkauft

254,3
IFRS 5: Zur Veräußerung
Gehaltenes Immobilien
-vermögen

~500,0
offen

> Erlöse finanzieren Entwicklungstätigkeit & Portfoliowachstum

INHALT

01 Operatives Update

02 Ergebnisanalyse Q1-Q2 2016R

03 Strategie-Update

G&V Q1-Q2 2016R VS. Q1-Q2 2015/16

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2016	Q1-Q2 2016R	Q1-Q2 2015/16	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
Mieterlöse	1 153,3	160,3	-7,0	-4,4%
Weiterverrechnete Betriebskosten	48,6	46,5	2,1	4,6%
Sonstige Umsatzerlöse	4,2	4,4	-0,2	-4,2%
Umsatzerlöse	206,1	211,2	-5,1	-2,4%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	2 -52,0	-64,2	12,2	19,0%
Betriebskostenaufwendungen	-46,8	-44,9	-1,9	-4,2%
Ergebnis aus Asset Management	107,3	102,1	5,2	5,1%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2,5	6,1	-8,6	n/a
Ergebnis aus Immobilienentwicklung	0,7	-5,6	6,3	n/a
Sonstige betriebliche Erträge	8,2	19,2	-11,0	-57,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3 -26,1	-53,5	27,4	51,2%
Operatives Ergebnis	87,6	68,3	19,3	28,2%
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	4 -104,1	24,0	-128,1	n/a
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	5 -32,1	335,4	-367,5	n/a
Firmenwertabschreibung und Sonstiges	-12,2	3,1	-15,2	n/a
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-60,7	430,8	-491,5	n/a
Netto Finanzierungsaufwendungen	-75,1	-80,1	5,0	6,2%
Wechselkursveränderungen	6 35,4	-180,5	215,9	n/a
Sonstiges Finanzergebnis	-11,0	-22,3	11,3	50,5%
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	7 -33,1	79,8	-112,9	n/a
Steueraufwendungen	-20,3	-92,9	72,6	78,1%
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-164,8	134,9	-299,7	n/a
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	10,4	-1,7	12,1	n/a
Konzernergebnis	-154,4	133,2	-287,6	n/a

KOMMENTAR

- Rückgang um MEUR -7,2 in RU; verkaufsbedingte Abgänge durch Fertigstellungen und Neuvermietungen kompensiert
- Höhere Instandhaltungen durch Refurbishments (um MEUR 7,7) überkompensiert durch Rückgang Leerstandskosten (um MEUR 2,0), Rückgang Hauseigentümergebietskosten (um MEUR 4,9) aufgrund geringerer immobilienbezogener Steuern und Rückgang Forderungsabschreibungen (um MEUR 10,2)
- Negativer Einmaleffekt im Vorjahreszeitraum durch Beendigung der Anlegerklagen (MEUR -28,1)
- Währungsbereinigte Abwertung in RU (MEUR -95,1), positive Effekte vor allem in CZ (MEUR 9,5)
- Rückgang aufgrund eines stabileren Rubelkurses als im Vorjahreszeitraum
- Gegenposten zu währungsbedingten Abwertungen in RU
- Anteiliger Gewinn BUWOG (MEUR 29,5) und CA Immo (MEUR 7,5), Verkauf BUWOG-Aktien (MEUR 34,2) und marktnahe Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien (MEUR -105,7)

INHALT

01 Operatives Update

02 Ergebnisanalyse 1. Halbjahr 2016R

03 Strategie-Update

ZUSAMMENFÜHRUNG VON IMMOFINANZ UND CA IMMO

Schritt

1

- > Erwerb eines 26%-Anteils an der CA Immo
 - > Kartellrechtliche Genehmigungen erfolgt
 - > Eintragung der Namensaktien und Closing des Erwerbs im August 2016 erfolgt



Schritt

2

- > Veräußerung/Abspaltung unseres Russlandportfolios
 - > Trennung durch Abspaltung an die bestehenden IMMOFINANZ-Aktionäre oder durch Veräußerung an einen Dritten
 - > Abtrennungsprozess wird 2017 abgeschlossen

Schritt

3

- > Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo
 - > Detail-Gespräche werden mit Abtrennung des Russland-Portfolios wieder aufgenommen
 - > Bis dahin wird IMMOFINANZ die Zeit bestmöglich nutzen, sich vorzubereiten
 - > Hauptversammlungen, die Verschmelzung beschließen sollen, werden voraussichtlich im Jahr 2018 stattfinden

ANHANG

FUNDS FROM OPERATIONS I & II

WERTE IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2016	Q1-Q2 2016R	Q1-Q2 2015/16	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	84,1	68,1	15,9	23,3%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-1,2	-19,7	-18,5	-94,1%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandwirksam enthalten)	2,2	2,9	-0,7	-22,8%
Aufwand für Anlegerklagen	0,0	28,1	-28,1	>100%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	7,0	27,6	-20,6	-74,7%
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	2,3	1,5	0,7	48,5%
Gezahlte Zinsen	-65,2	-72,2	6,9	9,6%
Derivate	-12,2	-20,9	8,7	41,6%
FFO 1	16,9	15,6	1,4	8,8%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2,5	6,1	-8,6	n/a
FFO 2	14,5	21,7	-7,3	-33,4%

LIKE-FOR-LIKE – MIETERLÖSE

In einer Like-for-like-Betrachtung (d.h. der Vergleichbarkeit zum Vorquartal wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse im 2. Quartal 2016R insgesamt eine stabile Entwicklung auf und belaufen sich auf MEUR 68,3. Im Vergleich zum Vorquartal sind die Mieterlöse aus Russland um MEUR 0,5 auf MEUR 17,8 gesunken. Dem stehen leichte Zuwächse in Deutschland, Ungarn und Tschechien gegenüber.

BESTANDSIMMOBILIEN ¹⁾ , DATEN IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. OKT. 2016	BUCHWERT 31. JULI 2016	MIET- EINNAHMEN Q2 2016R	MIET- EINNAHMEN Q1 2016R	Q2 2016R VS. Q1 2016R	BRUTTO- RENDITE Q2 2016R	BRUTTO- RENDITE Q1 2016R
Österreich	123	902,3	916,0	12,3	12,6	-0,3	5,4% (6,3)	5,5% (6,3)
Deutschland	5	83,7	83,2	1,3	0,9	0,4	6,2% (7,6)	4,5% (5,7)
Tschechien	20	371,7	361,8	5,6	5,4	0,2	6,0% (7,3)	6,0% (7,3)
Ungarn	23	433,8	432,7	6,6	6,4	0,3	6,1% (6,9)	5,9% (6,8)
Polen	18	583,0	587,8	8,6	8,5	0,1	5,9% (6,4)	5,8% (6,4)
Rumänien	19	609,2	640,0	11,2	11,3	-0,1	7,3% (8,0)	7,0% (7,8)
Russland	5	1.072,8	1.114,6	17,8	18,3	-0,5	6,6% (8,1)	6,6% (8,1)
Slowakei	12	176,0	166,3	3,3	3,3	0,0	7,4% (7,5)	7,9% (8,0)
Nicht-Kernländer	10	97,7	93,9	1,8	1,8	0,0	7,2% (8,8)	7,5% (9,6)
IMMOFINANZ	235	4.330,2	4.396,4	68,3	68,5	-0,1	6,3% (7,2)	6,2% (7,2)
Mieterlöse aus im Q1-Q2 2016 veräußerten/ zugegangenen Objekten sowie Projektentwicklungen				8,1				
IMMOFINANZ				76,5				
Büro	64	2.001,6	2.019,3	26,9	27,1	-0,2	5,4% (6,5%)	5,4% (6,6%)
Einzelhandel	162	2.317,0	2.358,2	41,3	41,3	0,1	7,1% (7,7%)	7,0% (7,7%)
Sonstige	9	11,6	18,9	0,1	0,1	0,0	3,2% (4,1%)	1,3% (2,2%)
IMMOFINANZ	235	4.330,2	4.396,4	68,3	68,5	-0,1	6,3% (7,2%)	6,2% (7,2%)

Werte in Klammern = auslastungsbereinigt

Werte in Klammern = auslastungsbereinigt

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

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

LIKE-FOR-LIKE – BEWERTUNGSERGEBNIS

Das Like-for-Like Bewertungsergebnis beläuft sich im 1. Halbjahr 2016R auf MEUR -102,7. (1. Halbjahr 2015/16: MEUR 29,6), wobei davon MEUR -95,0 (VJ: MEUR 2,4) auf das Russlandportfolio entfallen. Für diese Entwicklung waren vor allem das schwierige Marktumfeld und die zahlreichen Fertigstellungen und Eröffnungen neuer Shopping Center in Moskau sowie daraus resultierende Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen und Währungsfixierungen für Mieter ausschlaggebend. Positive Bewertungseffekte zeigten sich insbesondere in Tschechien im Ausmaß von MEUR 9,5, was vor allem auf das verbesserte Marktumfeld zurückzuführen ist.

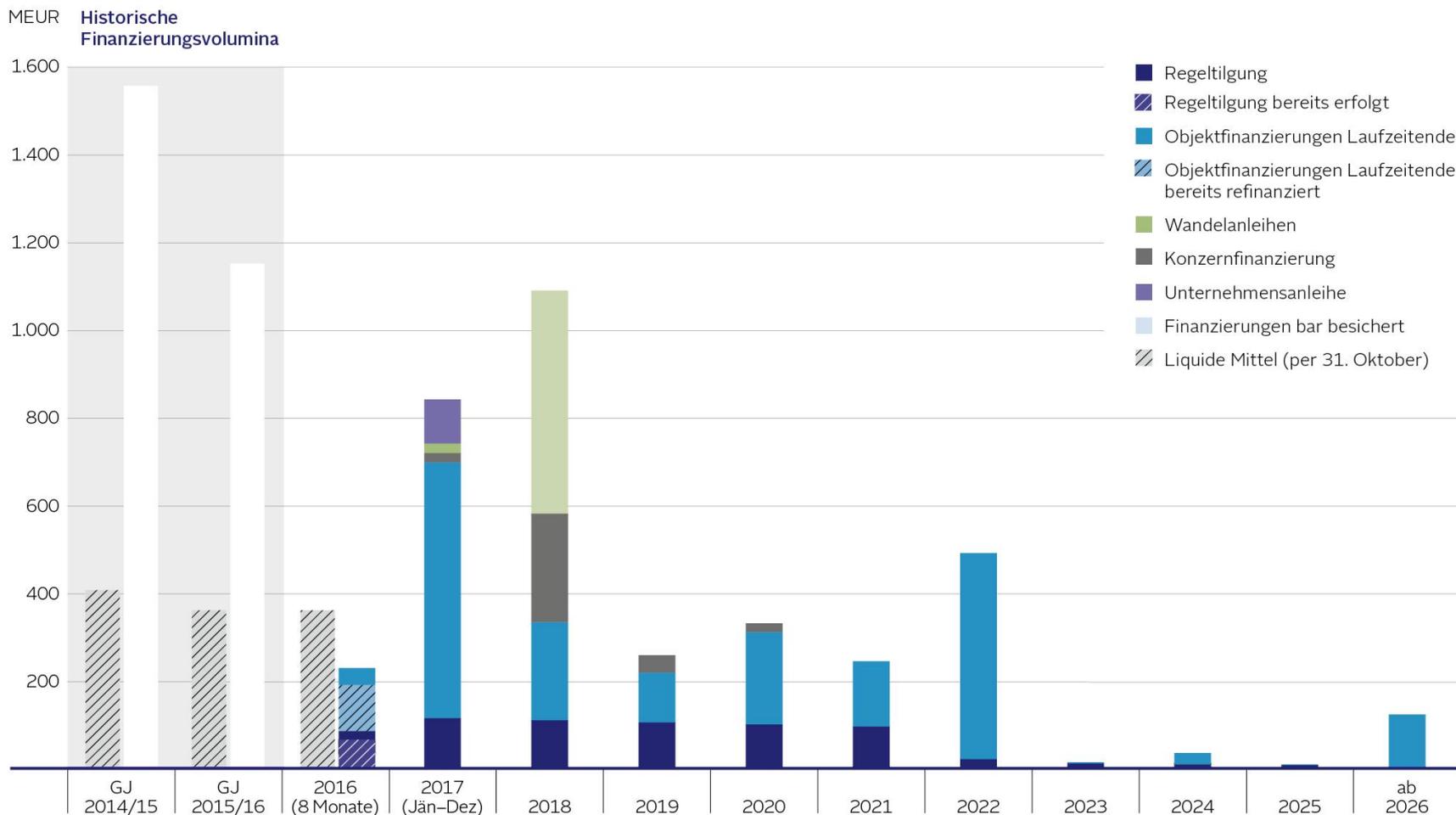
BESTANDSIMMOBILIEN ¹⁾ , DATEN IN MEUR ZUM 31. OKTOBER 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 31. OKTOBER 2016	BEWERTUNGS- EFFEKTE Q1-2 2016R	KOMMENTAR
Österreich	123	902,3	-13,7	Portfoliooptimierung gemäß strategischer Neuausrichtung
Deutschland	5	83,7	-0,6	
Tschechien	20	371,7	9,5	Positives Marktumfeld
Ungarn	23	433,8	1,2	
Polen	18	583,0	-5,8	
Rumänien	19	609,2	-3,7	
Russland	5	1.072,8	-95,0	Schwieriges Marktumfeld, Verlängerung Mietreduktionen
Slowakei	12	176,0	2,8	
Nicht-Kernländer	10	97,7	2,6	
IMMOFINANZ	235	4.330,2	-102,7	
Büro	64	2.001,6	0,4	
Einzelhandel	162	2.317,0	-103,0	Schwieriges Marktumfeld und Verlängerung Mietreduktionen in RU, Portfoliooptimierung
Sonstige	9	11,6	-0,1	
IMMOFINANZ	235	4.330,2	-102,7	

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

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten

FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHR PER 31. OKTOBER 2016



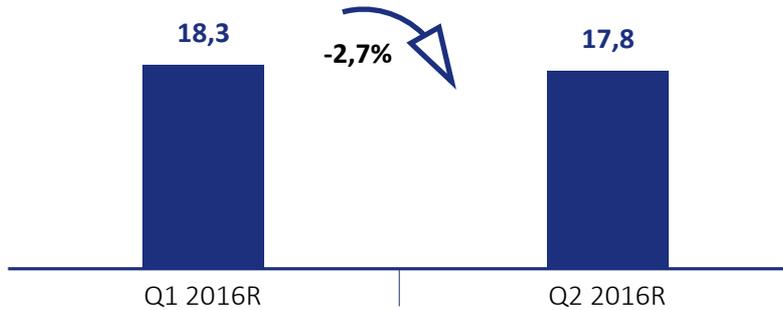
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz exkl. Kosten für Derivate: 3,54%, durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit: 3,5 Jahre, Net LTV: 51,6%¹

1) Net LTV = Gesamtschuld abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Immobilienwert plus Marktwert der BUWOG und EPRA NAV der CA Immo-Aktien

GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 31. OKTOBER 2016

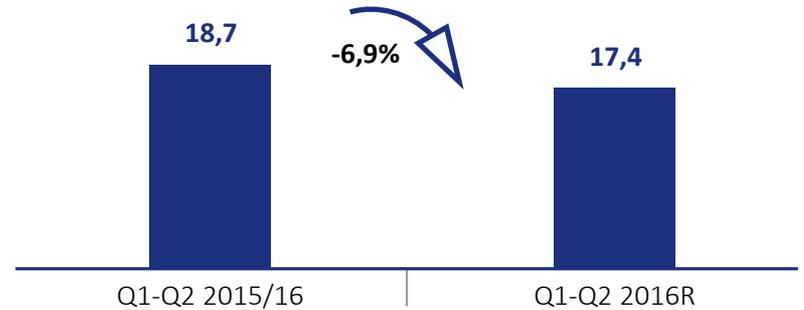
MIETERLÖSE (LIKE-FOR-LIKE)

Werte in MEUR

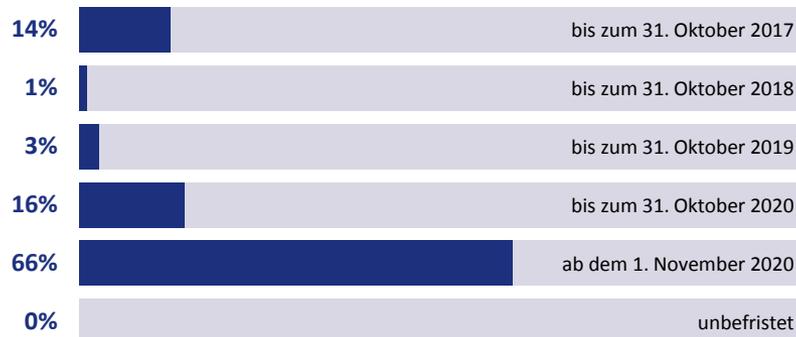


BESUCHERFREQUENZ

Werte in Mio.

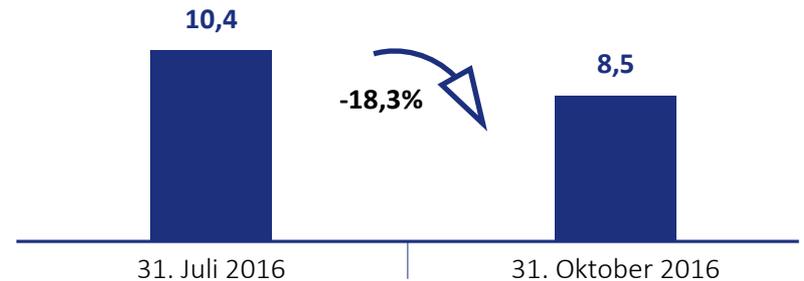


MIETAUSLAUFPROFIL RUSSLAND



MIETFORDERUNGEN RUSSLAND

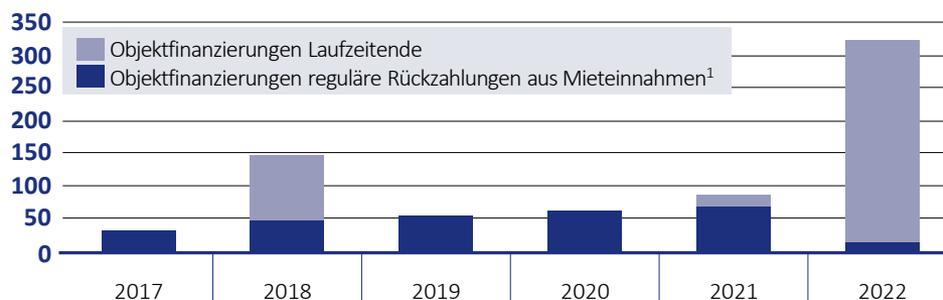
Werte in MEUR



GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 31. OKTOBER 2016

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN

Werte in MEUR



1) Hinsichtlich einzelner Finanzverbindlichkeiten wurde eine Tilgungsfreistellung bis März 2017 vereinbart, eine weitere Tilgungsaussetzung bis März 2018 ist in Verhandlung

IMMOBILIENBEWERTUNG

Bestandsimmobilien

	30. APRIL 2013 ¹	30. APRIL 2014	30. APRIL 2015	Sonderbewertung zum 31. Jänner 2016	30. April 2016	31. Oktober 2016
Bewerter	JLL	JLL	JLL	CBRE	CBRE	CBRE
Prime Yield ²	9,0-9,5%	9,3-9,5%	10,8%	10,0%	10,0%	10,0%
Diskontierungszinssatz	11,75-12,00%	11,50-12,50%	12,50-13,75%	12,50-13,75%	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%	11,00-12,25%	11,00-12,25%
Auslastungsgrad	99,1%	93,3%	86,2%	84,5%	81,9%	82,4%
Fair Value (MEUR)	1.575,4	1.710,2	1.536,5	1.234,7	1.114,6	1.072,8
LTV	42,2%	37,7%	48,0%	59,2%	60,1%	65,3%
Bruttorendite	11,0%	9,7%	8,9%	6,4%	6,8%	6,6%
Auslastungsb. Bruttorendite	11,1%	10,4%	10,3%	7,6%	8,3%	8,1%

1) Exkl. GOODZONE

2) Quelle: JLL (30. April 2013 bis 30. April 2015) bzw. Colliers (ab 31. Jänner 2016)

KONTAKT UND FINANZKALENDER

INVESTOR RELATIONS

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

FINANZKALENDER

GJ 2016R Ergebnisse	06. April 2017
GJ 2016R Bilanzpressekonferenz	07. April 2017
GJ 2016R Bericht	07. April 2017
Q1 2017 Bericht	30. Mai 2017
24. ord. Hauptversammlung	01. Juni 2017

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: E-Mail: adr@db.com
 New York: +1 212 250 9100 ADR Website: www.adr.db.com
 London: +44 207 547 6500 Lokale Depotbank: Deutsche Bank, Frankfurt

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse