

# 15 / 16

ERGEBNISPRÄSENTATION  
GJ 2015/16

# INHALT

**01** Geschäftsjahr 2015/16: Highlights

02 Geschäftsjahr 2015/16: Jahresergebnis

03 Geschäftsjahr 2016: Ausblick

04 Anhang

# GJ 2015/16 – STRATEGISCHE HIGHLIGHTS

**GJ  
2015/16  
ZIELE**



## VERKAUF DES LOGISTIKPORTFOLIOS

Verkauf an Blackstone, Mittelzufluss von insgesamt MEUR 305



## KONZENTRATION AUF ZWEI ASSETKLASSEN



Büro



Einzelhandel

**BUWOG**  
group

## ABGABE DES BUWOG-ANTEILS

20 Mio. Aktien über Börse platziert  
18,5 Mio. Aktien an Investor SAPINDA verkauft



## WACHSTUM DURCH ZUKÄUFE UND ENTWICKLUNGEN

Fertigstellungen Retail (VIVO! Stalowa Wola und STOP SHOPS)  
Neue Projektentwicklungen in Deutschland  
Erwerb eines 26%-Anteils an CA Immo



## NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Dividende von 6 Cent pro Aktie für 2015/16 und 2016 geplant



# PORTFOLIOWACHSTUM BÜRO

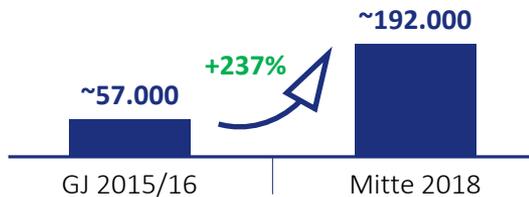
## HOHE VORVERMIETUNGSRATEN IN DEUTSCHLAND

- > Zukünftiges Deutschland-Portfolio der IMMOFINANZ mit hochwertigen Büroimmobilien in Düsseldorf, Köln und Aachen
- > Errichtung der Firmenzentralen für trivago und Uniper im Düsseldorfer Medienhafen
- > Errichtung des größten Technologie-Clusters im Rahmen der Erweiterung der RWTH Aachen
- > Geplante Entwicklung des deutschen Büroportfolios:



### VERMIETBARE FLÄCHE

in m<sup>2</sup>



### BUCHWERT

in MEUR



### MIETERLÖSE

in MEUR, p.a.



GRÖSSTE PROJEKTE IN DEUTSCHLAND	HAUPT-NUTZUNGSART	GEPLANTE VERMIETBARE FLÄCHE IN M <sup>2</sup> (GERUNDET)	VORVERMIETUNGS-GRAD IN %	ZEITPUNKT DER FERTIGSTELLUNG (KALENDERQUARTAL)
Gerling Quartier	Büro/Hotel	30.000	73%	Q4 2016 bis Q1 2018
FLOAT	Büro	30.000	95%	Q3 2018
RWTH Aachen	Büro	28.000	90%	Q2 2017
trivago <sup>1)</sup>	Büro	26.000	100%	Q3 2018

1) Phase I

# PORTFOLIOWACHSTUM EINZELHANDEL

## NEUERÖFFNUNGEN

> **VIVO! Stalowa Wola (PL):** Eröffnung im November 2015

22.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / Vermietungsgrad: 85%

Mieter: Intermarché, H&M, Deichmann, Media Expert, LPP Group, Pepco u.v.m.

Erweiterung um 10.000 m<sup>2</sup> in Arbeit



Eröffnung VIVO!, Stalowa Wola



VIVO!, Stalowa Wola

> **STOP SHOP Nis (SRB):** Eröffnung im April 2016

13.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / vollvermietet

Mieter: IDEA, C&A, LC Waikiki, Deichmann, Takko, dm drogerie markt, McDonald's

> **STOP SHOP Swinoujscie (PL):** Eröffnung im Mai 2016

3.600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / vollvermietet

Mieter: Pepco, KIK, Martes Sport, JYSK, RTV EURO AGD

> **STOP SHOP Szczytno (PL):** Eröffnung im Juni 2016

3.600 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche / vollvermietet

Mieter: Media Expert, Deichmann, CCC, KIK, Martes Sport, Rossmann

> **42.700 m<sup>2</sup> neu entwickelte vermietbare Fläche - Vermietungsgrad: 92,1%**



STOP SHOP, Nis

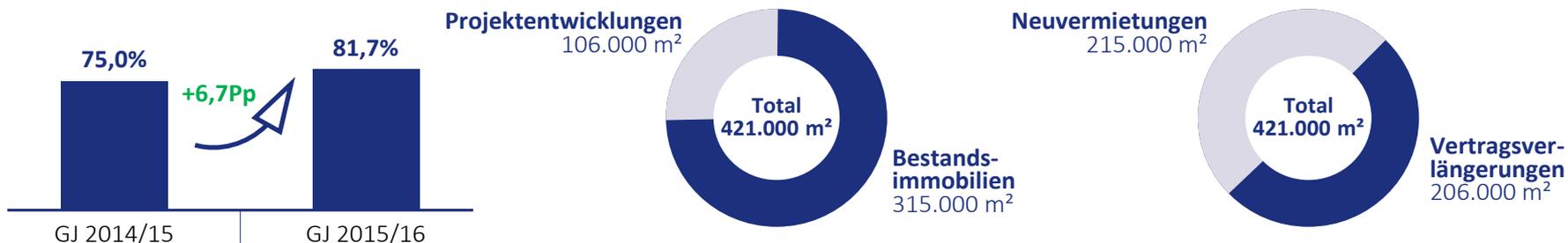


Eröffnung STOP SHOP, Nis



# GJ 2015/16 – OPERATIVE HIGHLIGHTS

## VERMIETUNGEN IM OFFICE-BEREICH



LAND	VERMIETBARE FLÄCHE	VERMIETETE FLÄCHE	AUSLASTUNG GJ 2015/16	AUSLASTUNG GJ 2014/15
Österreich	354.652	292.500	82,5%	78,5%
Deutschland	56.956	47.683	83,7%	58,0%
Tschechien	146.652	104.258	71,1%	74,2%
Ungarn	165.785	131.222	79,2%	72,3%
Polen	162.063	143.271	88,4%	75,9%
Rumänien	188.748	166.693	88,3%	79,1%
Nicht-Kernländer	25.638	13.949	54,4%	50,7%
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>1.100.494</b>	<b>899.575</b>	<b>81,7%</b>	<b>75,0%</b>

### DIE GRÖSSTEN NEUVERMIETUNGEN:

RANKING	LAND	GEBÄUDE	MIETER	M <sup>2</sup>
1	Deutschland	FLOAT	Uniper	28.000
2	Deutschland	trivago	trivago	26.000
3	Österreich	Geiselbergstraße 17-19	ibis acam Bildungs GmbH	11.200
4	Rumänien	IRIDE	Lokaler TV-Anbieter	9.100
5	Deutschland	Panta Rhei	GEA Real Estate	3.600

# INHALT

01 Geschäftsjahr 2015/16: Highlights

**02 Geschäftsjahr 2015/16: Jahresergebnis**

03 Geschäftsjahr 2016: Ausblick

04 Anhang

# G&V GJ 2015/16 VS. GJ 2014/15

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 30. APRIL 2016		GJ 2015/16	GJ 2014/15 <sup>1</sup>	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %
<b>Mieterlöse</b>	<b>1</b>	<b>314,5</b>	<b>385,6</b>	<b>-71,1</b>	<b>-18,4%</b>
Weiterverrechnete Betriebskosten		97,4	102,6	-5,2	-5,0%
Sonstige Umsatzerlöse		9,0	9,0	0,0	0,5%
<b>Umsatzerlöse</b>		<b>420,9</b>	<b>497,1</b>	<b>-76,2</b>	<b>-15,3%</b>
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen	<b>2</b>	-139,1	-114,9	-24,2	21,0%
Betriebskostenaufwendungen		-93,3	-100,8	7,5	-7,4%
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>		<b>188,5</b>	<b>281,4</b>	<b>-92,9</b>	<b>-33,0%</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>3</b>	<b>0,8</b>	<b>44,4</b>	<b>-43,6</b>	<b>-98,3%</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienentwicklung</b>	<b>4</b>	<b>-15,0</b>	<b>11,4</b>	<b>-26,5</b>	<b>n.a.</b>
Sonstige betriebliche Erträge	<b>5</b>	30,3	21,6	8,8	40,6%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>6</b>	-86,4	-69,7	-16,7	24,0%
<b>Operatives Ergebnis</b>		<b>118,2</b>	<b>289,1</b>	<b>-170,9</b>	<b>-59,1%</b>
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	<b>7</b>	-545,0	-317,3	-227,8	71,8%
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen		411,3	224,4	186,9	83,3%
Firmenwertabschreibung und Sonstiges		-36,0	-16,9	-19,1	113,3%
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>		<b>-51,6</b>	<b>179,3</b>	<b>-230,9</b>	<b>n.a.</b>
Netto-Finanzierungskosten		-158,8	-164,2	5,4	-3,3%
Wechselkursveränderungen		-222,3	-268,6	46,3	-17,2%
Sonstiges Finanzergebnis		-17,7	-84,3	66,5	-79,0%
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	<b>8</b>	79,8	-37,6	117,4	n.a.
Steueraufwendungen		-10,0	-21,0	11,0	-52,4%
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Bereichen</b>		<b>-380,7</b>	<b>-396,4</b>	<b>15,7</b>	<b>-4,0%</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Bereichen		-9,7	19,8	-29,5	n.a.
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-390,4</b>	<b>-376,6</b>	<b>-13,8</b>	<b>3,7%</b>

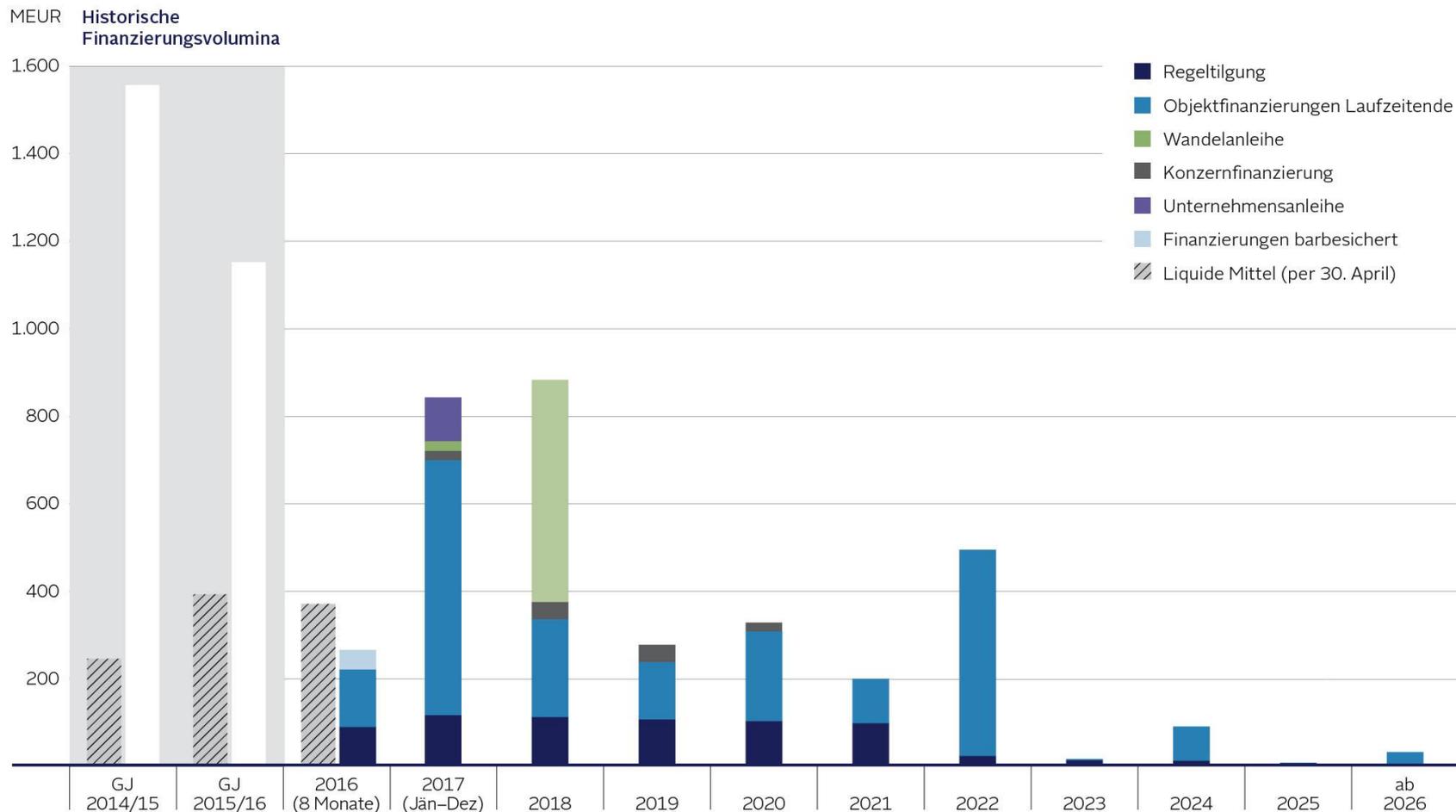
## KOMMENTAR

- Rückgang um MEUR -54,1 in RU; restlicher Rückgang verkaufsbedingt (z.B. City Box, Wohnportfolio in AT)
- Höhere Instandhaltungen durch Refurbishments (um MEUR 8,8) und Anstieg immobilienbezogener Steuern (um MEUR 6,9) in Russland sowie Änderung der Bilanzierungsvorschriften für Grundsteuern gem. IFRIC 21
- Abwertung von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (insb. EMPARK in Polen in der Höhe von MEUR 15,5) durch profitable Verkäufe kompensiert
- Einmaleffekt durch Kostenüberschreitung im Gerling Quartier im Q3 (MEUR -48,0)
- Positiver Einmaleffekt durch den Wegfall von Steuerverbindlichkeiten in RO (MEUR 6,4); Schadenersatz aus Ansprüchen gegen frühere Organe (MEUR 5,8)
- Einmaleffekt durch Anlegervergleiche (MEUR -29,4)
- Währungsbereinigte Abwertung in RU (MEUR - 469,8), positive Effekte in AT und HU (MEUR 57,4)
- Anteiliges BUWOG-Ergebnis (MEUR 89,5)

1) Die Vergleichszahlen wurden angepasst

# FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN NACH GESCHÄFTSJAHR PER 30. APRIL 2016



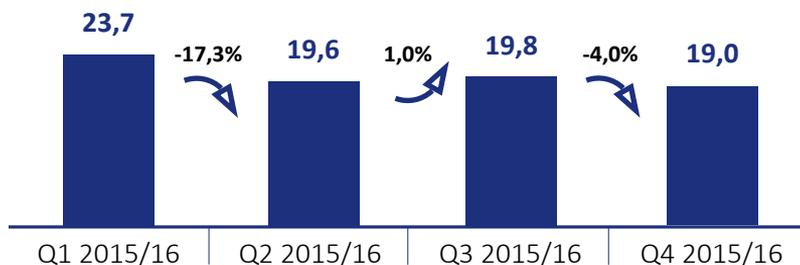
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz exkl. Kosten für Derivate: 3,54%, durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit: 3,75 Jahre, Net LTV: 49,4%<sup>1</sup>

1) Net LTV = Gesamtschuld abzüglich liquide Mittel im Verhältnis zum Immobilienwert plus Marktwert der BUWOG-Aktien

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 30. APRIL 2016

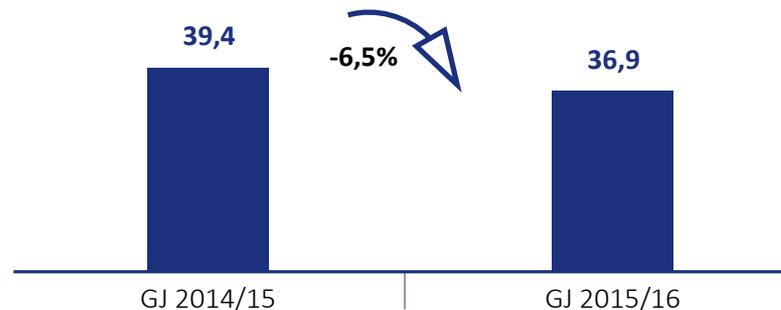
## MIETERLÖSE (LIKE-FOR-LIKE)

Werte in MEUR

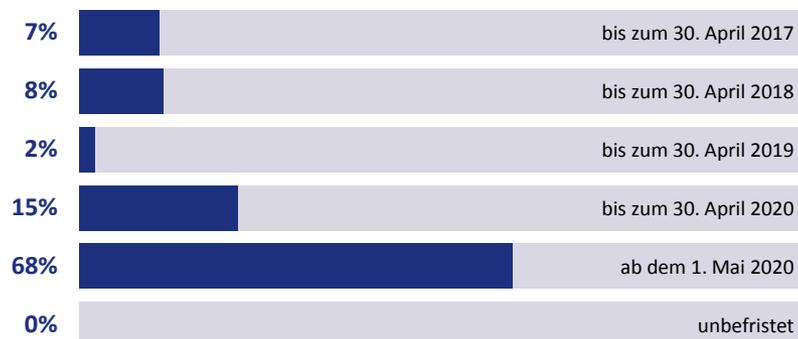


## BESUCHERFREQUENZ

Werte in Mio.

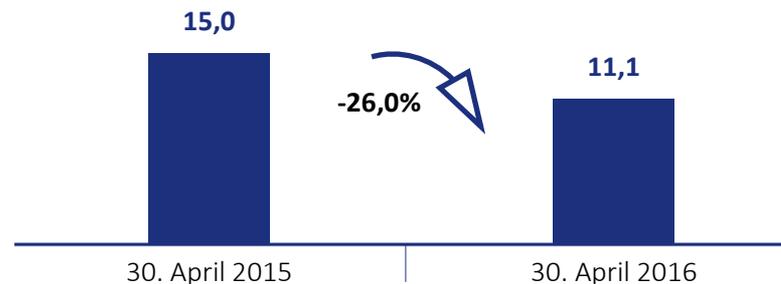


## MIETAUSLAUFPROFIL RUSSLAND



## MIETFORDERUNGEN RUSSLAND

Werte in MEUR



# INHALT

01 Geschäftsjahr 2015/16: Highlights

02 Geschäftsjahr 2015/16: Jahresergebnis

**03 Geschäftsjahr 2016: Ausblick**

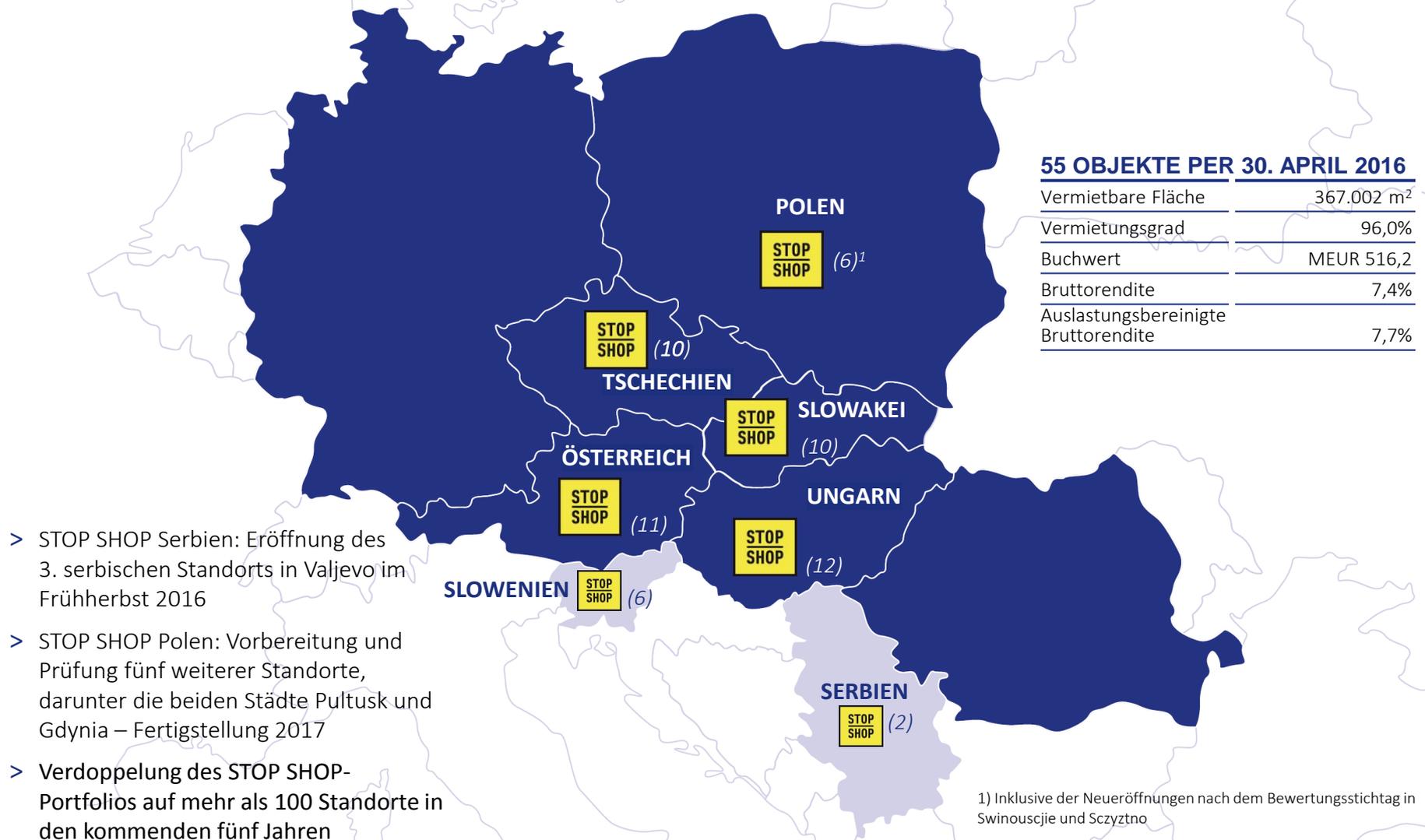
04 Anhang

# GESCHÄFTSJAHR 2016 – AUSBLICK



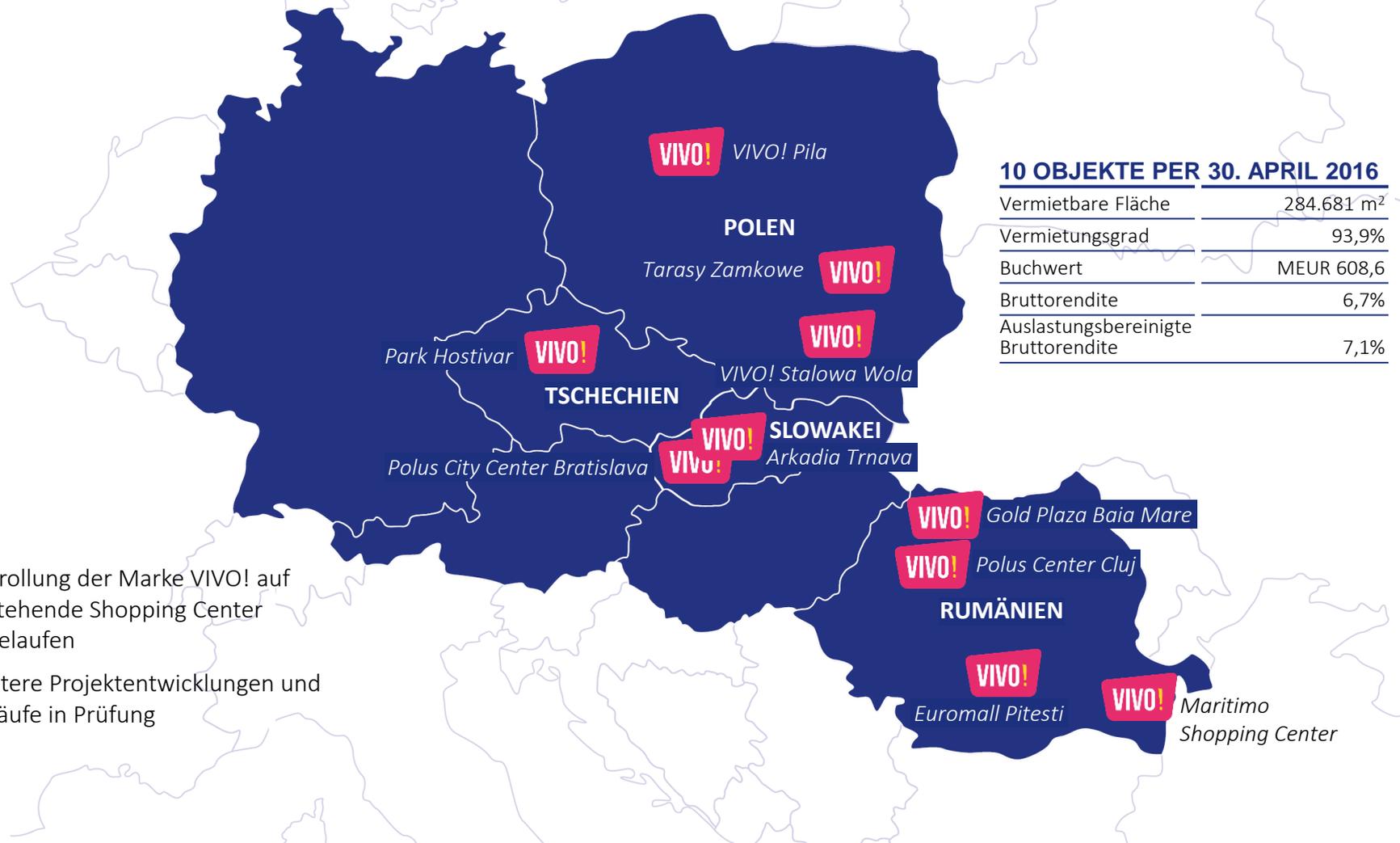
# PORTFOLIOWACHSTUM: STOP SHOP

## 57<sup>1</sup> STANDORTE IN SIEBEN LÄNDERN



# PORTFOLIOWACHSTUM: VIVO!

## AUSROLLUNG DER MARKE AUF WEITERE STANDORTE

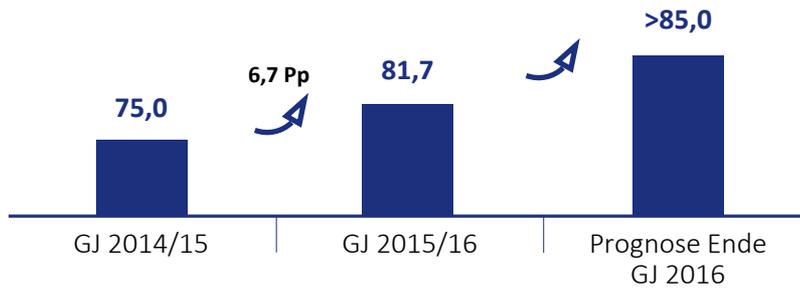


- > Ausrollung der Marke VIVO! auf bestehende Shopping Center angelaufen
- > Weitere Projektentwicklungen und Zukäufe in Prüfung

# STEIGERUNG DES VERMIETUNGSGRADS

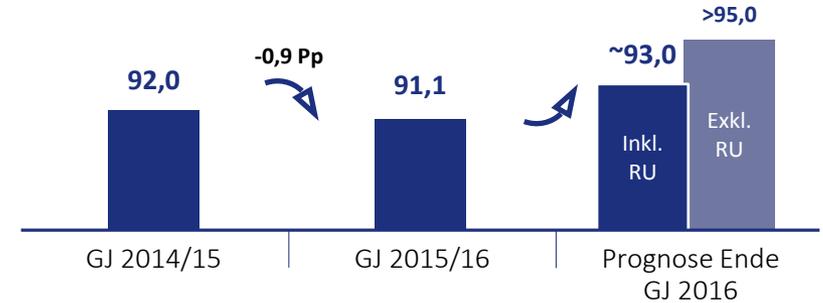
## VERMIETUNGSGRAD BÜRO

Werte in %



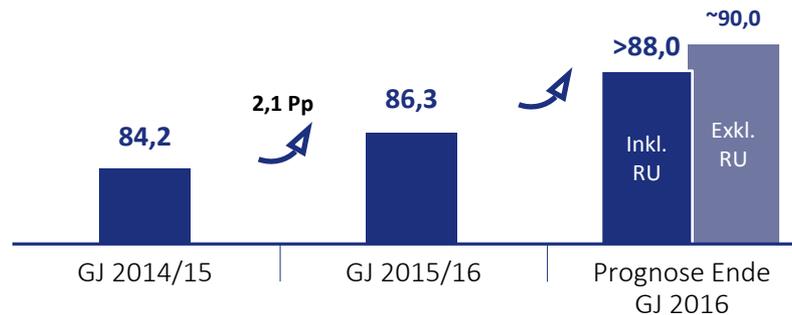
## VERMIETUNGSGRAD EINZELHANDEL

Werte in %



## VERMIETUNGSGRAD GESAMT

Werte in %



Annahmen: Keine Veränderung des Auslastungsgrads der Assetklasse Sonstige

# MITTELFRISTIGE PORTFOLIOGESTALTUNG

## GEPLANTE VERKÄUFE PRO ASSETKLASSE

In MEUR per 30. April 2016



Total  
MEUR  
~1.000,0

## GEPLANTE VERKÄUFE NACH TYP

In MEUR per 30. April 2016

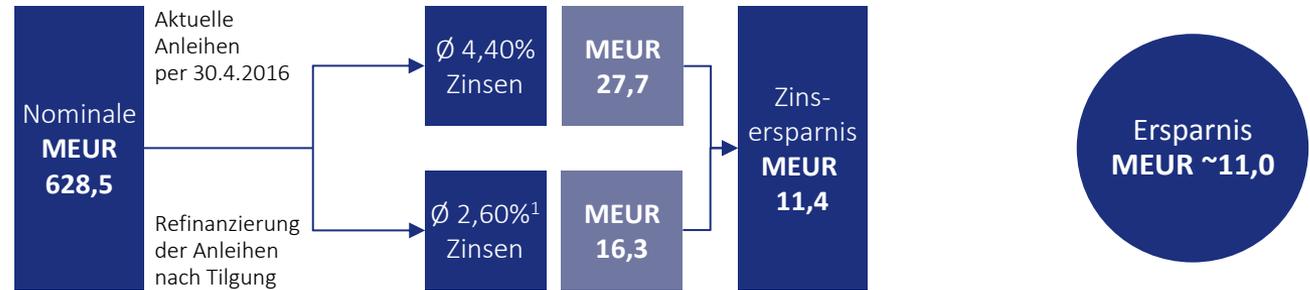


> Erlöse finanzieren Entwicklungstätigkeit & Portfoliowachstum

# KOSTENSENKUNGEN

## REFINANZIERUNG

In MEUR



## PERSONALKOSTEN

In MEUR



1) Bestimmung des Ø 2,60% Coupons mittels Ø 5y SWAP per Juli 2016 (-0,15) zuzüglich eines Spreads von 2,75 (Bankenindikation)

# 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 werden für August erwartet
- 

## Schritt

### 2

- > Veräußerung/Abspaltung unseres Russlandportfolios
    - > Trennung durch Abspaltung an die bestehenden IMMOFINANZ-Aktionäre oder durch Veräußerung an einen Dritten
    - > Vorbereitungen angelaufen
- 

## Schritt

### 3

- > Verschmelzung von IMMOFINANZ und CA Immo
  - > Beginn der Detail-Gespräche über einen Zusammenschluss nach Abschluss des Erwerbs des 26%-Pakets
  - > ca. 12 bis 18 Monate bis zu Hauptversammlungen, die über Verschmelzung entscheiden werden

**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

# INHALT

**01** Geschäftsjahr 2015/16: Highlights

**02** Geschäftsjahr 2015/16: Jahresergebnis

**03** Geschäftsjahr 2016: Ausblick

**04 Anhang**

# LIKE-FOR-LIKE – MIETERLÖSE

In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Mieterlöse 2015/16 um MEUR 59,9 auf MEUR 278,5. Dieser Rückgang ist vor allem auf die aktuelle Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ temporäre Mietreduktionen gewährt. Im Jahresvergleich sind die bereinigten Mieterlöse aus Russland um MEUR 54,1 auf MEUR 82,2 gesunken. Die Entwicklung der bereinigten Mieterlöse in Österreich und Tschechien ist größtenteils auf objektspezifische Faktoren zurückzuführen, wie den vorübergehenden Anstieg des Leerstands zur nachfolgenden Modernisierung der Immobilie. In Warschau kam es aufgrund der Neuflächenproduktion und der Konkurrenzsituation zu Druck auf die Effektivmieten.

BESTANDSIMMOBILIEN <sup>1)</sup> , DATEN IN MEUR ZUM 30. APRIL 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 30. APRIL 2016	BUCHWERT 30. APRIL 2015	MIET- EINNAHMEN GJ 2015/16	MIET- EINNAHMEN GJ 2014/15	GJ 2015/16 VS. GJ 2014/15	BRUTTO- RENDITE GJ 2015/16	BRUTTO- RENDITE GJ 2014/15
Österreich	137	1.100,2	1.046,6	62,3	64,3	-2,0	5,7% (6,5%)	6,1% (7,3%)
Deutschland	3	65,6	55,7	2,7	2,5	0,2	4,1% (5,1%)	4,4% (8,2%)
Tschechien	20	377,7	385,3	24,3	26,6	-2,3	6,4% (7,7%)	6,9% (8,2%)
Ungarn	25	441,0	421,7	25,5	24,7	0,8	5,8% (6,8%)	5,9% (7,2%)
Polen	12	333,3	343,8	18,9	21,3	-2,4	5,7% (6,4%)	6,2% (7,9%)
Rumänien	13	627,4	626,7	44,0	43,6	0,4	7,0% (7,7%)	6,9% (8,1%)
Russland	5	1.114,6	1.536,5	82,2	136,2	-54,1	7,4% (9,0%)	8,9% (10,3%)
Slowakei	12	166,3	186,8	13,4	14,0	-0,6	8,0% (8,2%)	7,5% (7,7%)
Nicht-Kernländer	8	73,0	83,9	5,3	5,3	-0,1	7,2% (9,3%)	6,3% (8,2%)
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>235</b>	<b>4.299,1</b>	<b>4.686,9</b>	<b>278,5</b>	<b>338,4</b>	<b>-59,9</b>	<b>6,5% (7,5%)</b>	<b>7,2% (8,6%)</b>
Mieterlöse aus im GJ 2015/16 veräußerten/ zugegangenen Objekten sowie Developments				36,0				
<b>IMMOFINANZ</b>				<b>314,5</b>				
Büro	74	2.131,3	2.108,6	115,5	121,6	-6,2	5,4% (6,6%)	5,8% (7,6%)
Einzelhandel	156	2.158,3	2.565,5	162,6	216,4	-53,7	7,5% (8,3%)	8,4% (9,2%)
Sonstige	5	9,5	12,8	0,4	0,5	-0,1	4,1% (6,6%)	3,5% (5,0%)
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>235</b>	<b>4.299,1</b>	<b>4.686,9</b>	<b>278,5</b>	<b>338,4</b>	<b>-59,9</b>	<b>6,5% (7,5%)</b>	<b>7,2% (8,6%)</b>

Werte in Klammern = auslastungsbereinigt

Werte in Klammern = auslastungsbereinigt

1) In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren 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

Die Like-for-like-Betrachtung zeigt eine währungsbereinigte Abwertung des Immobilienportfolios um 9,6% oder MEUR 453,8. Diese betrifft vor allem das Russland-Portfolio, wobei die temporär gewährten Mietreduktionen, ein Anstieg der Währungsfixierungen für Mieter sowie eine vorsichtigere Einschätzung der Bewerter für die Entwicklung der künftigen Marktmieten ausschlaggebend waren. Österreich und Ungarn profitierten von einem positiven Marktumfeld.

BESTANDSIMMOBILIEN <sup>1)</sup> , DATEN IN MEUR ZUM 30. APRIL 2016	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT 30. APRIL 2016	BEWERTUNGS- EFFEKTE GJ 2015/16	KOMMENTAR
Österreich	137	1.100,2	40,7	Positives Marktumfeld
Deutschland	3	65,6	6,9	
Tschechien	20	377,7	-8,1	
Ungarn	25	441,0	17,3	Positives Marktumfeld
Polen	12	333,3	-13,9	
Rumänien	13	627,4	1,8	
Russland	5	1.114,6	-466,6	Temporäre Mietreduktionen, Anstieg der Währungsfixierungen, konservativere Einschätzung künftiger Marktmieten
Slowakei	12	166,3	-20,9	Vorübergehende Umsatzeinbußen bei Mietern aufgrund eines Betreiberwechsels des Food-Ankers im Polus City Center
Nicht-Kernländer	8	73,0	-11,1	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>235</b>	<b>4.299,1</b>	<b>-453,8</b>	
Büro	74	2.131,3	11,5	
Retail	156	2.158,3	-464,6	Abwertung des Russland-Portfolios
Sonstige	5	9,5	-0,7	
<b>IMMOFINANZ</b>	<b>235</b>	<b>4.299,1</b>	<b>-453,8</b>	

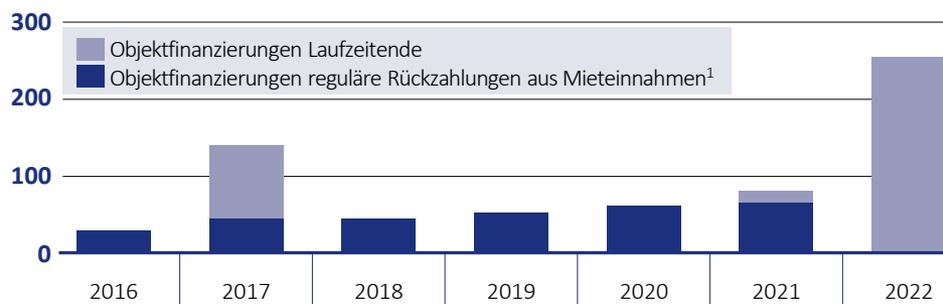
1) In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, sie ist also um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt

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

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG: RUSSLAND PER 30. APRIL 2016

## FÄLLIGKEITSSTRUKTUR FINANZVERBINDLICHKEITEN

Werte in MEUR



1) Hinsichtlich einzelner Finanzverbindlichkeiten wurde eine Tilgungsreduktion bzw. Tilgungsfreistellung bis März 2018 vereinbart

## IMMOBILIENBEWERTUNG

Bestandsimmobilien

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

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](mailto:investor@immofinanz.com)

[www.immofinanz.com](http://www.immofinanz.com)

## FINANZKALENDER

<b>GJ 2015/16 Ergebnisse</b>	27. Juli 2016 <sup>1</sup>
<b>GJ 2015/16 Bericht</b>	11. August 2016
<b>Q1 2016 Ergebnisse</b>	20. September 2016 <sup>1</sup>
<b>Q1 2016 Bericht</b>	21. September 2016
<b>23. ord. Hauptversammlung</b>	29. September 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](mailto:adr@db.com)

ADR Website: [www.adr.db.com](http://www.adr.db.com)

Lokale Depotbank: Deutsche Bank, Frankfurt

1) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse