

RETAIL



OFFICE



LOGISTICS



IMMOFINANZ GROUP

IMMOFINANZ GROUP  
H1 Ergebnis 2014/15  
18. Dezember 2014

# INHALT

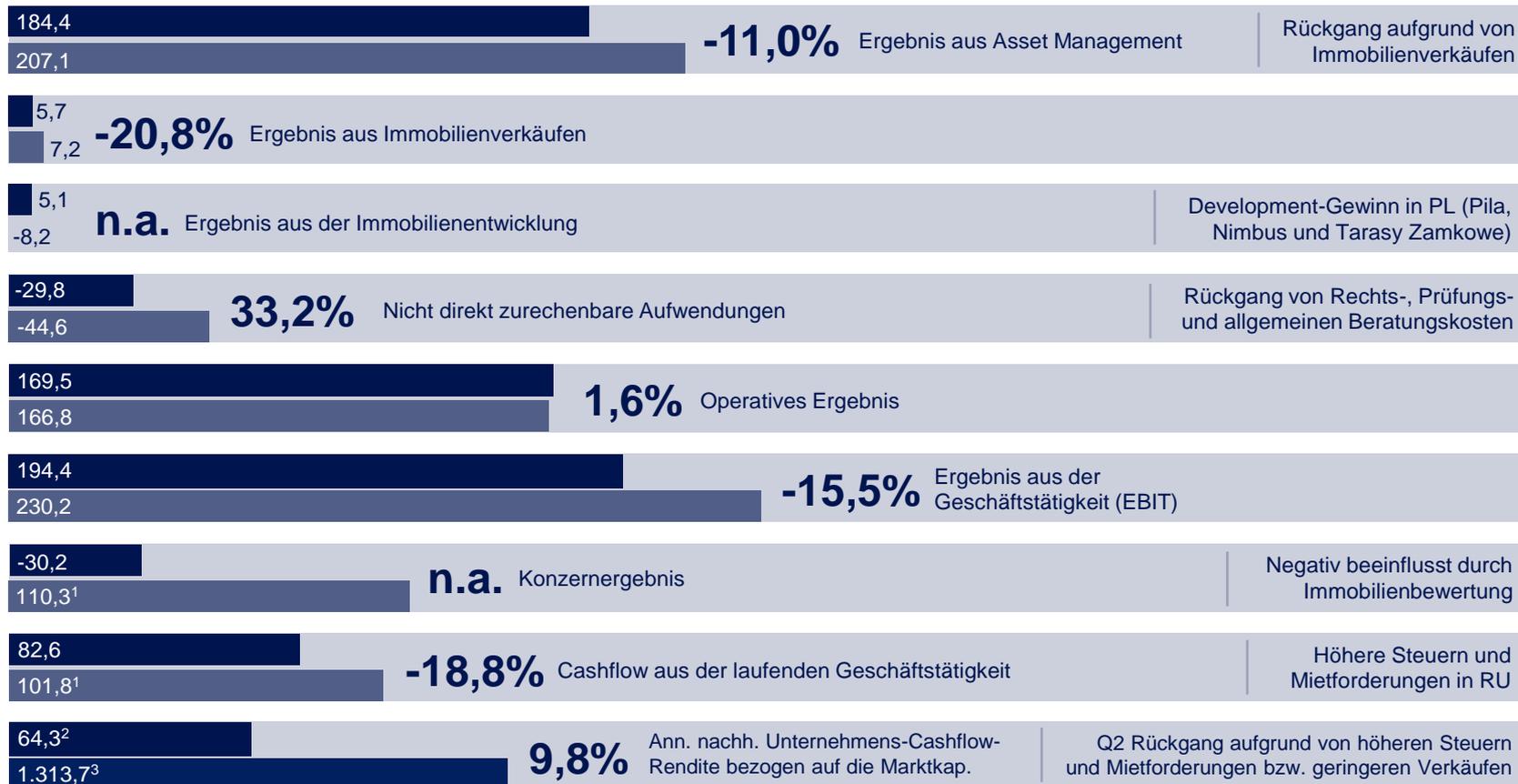
**01** 1. Halbjahr 2014/15: Ergebnis

**02** 1. Halbjahr 2014/15: Business Update

- Geschäftsentwicklung
- Russland

**03** Anhang

# ERGEBNISSE H1 2014/15 VS. H1 2013/14



<sup>1</sup>) H1 2013/14 angepasst um BUWOG Anteil

<sup>2</sup>) Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow: Cashflow aus dem Ergebnis (MEUR 143,9) + Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen (MEUR 2,6) – Gezahlte Zinsen (MEUR 76,0) – Geldabfluss aus Derivatgeschäften (MEUR 11,9) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (MEUR 5,7)

<sup>3</sup>) Marktkapitalisierung per 16. Dezember 2014 (exkl. eigene Aktien): MEUR 2.069,7 – BUWOG Marktkapitalisierung \* 0,49 (Anteil der IMMOFINANZ): MEUR 756,0

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

## Q2 2014/15 VS. Q1 2014/15

Alle Werte in MEUR Daten zum 31. Oktober 2014	Q2 2014/15	Q1 2014/15	Wertveränderung in %	Kommentar zur Wertveränderung
<b>Mieterlöse</b>	<b>117,0</b>	<b>117,6</b>	<b>-0,5%</b>	Rückgang der Mieterlöse aufgrund von Immobilienverkäufen (Schweiz). Like-for-like Mieterlöse blieben im Vergleich zum Q1 stabil (-0,04%)
Weiterverrechnete Betriebskosten	28,3	26,4	7,0%	Gegenposten zu Betriebskostenaufwendungen
Sonstige Umsatzerlöse	2,8	2,6	6,6%	Beinhaltet Mieteinnahmen aus Werbeflächen und Telekommunikationsanlagen
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>148,1</b>	<b>146,6</b>	<b>1,0%</b>	
Aufwendungen dem Immobilienvermögen direkt zurechenbar	-32,3	-26,1	-23,8%	Erhöhung der Forderungsabschreibungen insbesondere in Russland
Betriebskostenaufwendungen	-26,8	-25,2	-6,4%	Gegenposten zu Weiterverrechnete Betriebskosten
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>89,0</b>	<b>95,4</b>	<b>-6,7%</b>	
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>-1,6</b>	<b>7,3</b>	<b>n.a.</b>	Niedriges Verkaufsvolumen in Q2. Verkaufsgewinne des Schweiz-Exits aufgrund von IFRS Bestimmungen bereits in den Vorquartalen ausgewiesen
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>7,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>n.a.</b>	Positive Effekte aus der Immobilienbewertung in Polen und der Fertigstellung von VIVO! Pila
Sonstige betriebliche Erträge	0,7	3,3	-80,1%	
<b>Nicht direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>-16,6</b>	<b>-13,2</b>	<b>-26,3%</b>	Sehr geringe Aufwendungen in Q1 aufgrund reduzierten Rechtsberatungsaufwands. Im Vergleich zum Vorjahr konnten die Kosten jedoch gesenkt werden (H1 2014/15 MEUR 29,8 vs. H1 2013/14 MEUR 44,6).
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>78,6</b>	<b>90,9</b>	<b>-13,5%</b>	
Währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen	-72,3	-2,7	>100%	Negative Bewertungseffekte sowohl aus Tschechien und Polen (aufgrund der Fertigstellung neuer Projekte und der schwachen Wirtschaft) als auch aus Russland
Währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen	176,9	-75,9	n.a.	Unbare Wechselkurseffekte
Sonstiges Bewertungsergebnis	-0,7	-0,4	-95,0%	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>182,5</b>	<b>11,9</b>	<b>&gt;100%</b>	
Netto Finanzierungskosten	-47,5	-41,6	-14,4%	Erhöhung der Finanzierungskosten aufgrund der vorzeitigen Rückzahlung der Equity Bridge.
Wechselkursveränderungen	-121,7	17,1	n.a.	Unbare Wechselkurseffekte hauptsächlich aus Finanzierungen in Russland
Sonstiges Finanzergebnis	-4,5	-5,9	24,2%	
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>8,9</b>	<b>-18,5</b>	<b>n.a.</b>	
Steueraufwendungen	-25,0	4,6	n.a.	Höhere Steuern aufgrund der Immobilienverkäufe in der Schweiz und aufgrund des BUWOG Anteils der IMMOFINANZ
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-16,2</b>	<b>-14,0</b>	<b>-15,8%</b>	

# LIKE FOR LIKE - MIETERLÖSE

Stabile Entwicklung der Mieterlöse in einer Like-for-like-Betrachtung (-0,04%). In den nachfolgenden Quartalen sind stärkere Mietrückgänge in Russland zu erwarten.

Bestandsimmobilien Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.10.2014 in MEUR	Buchwert 31.07.2014 in MEUR	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR	Mieteinnahmen Q1 2014/15 in MEUR	Q2 2014/15 vs. Q1 2014/15 in MEUR	Bruttorendite Q2 2014/15 in %	Bruttorendite Q1 2014/15 in %
Österreich	170	1.284,1	1.273,8	19,3	19,4	-0,1	6,0%	6,1%
Deutschland	29	446,8	436,8	8,5	8,3	0,3	7,6%	7,6%
Tschechien	24	495,4	520,6	9,0	8,9	0,0	7,2%	6,8%
Ungarn	30	482,6	487,5	7,3	7,3	0,0	6,1%	6,0%
Polen	14	377,6	399,7	5,8	5,8	0,0	6,2%	5,8%
Rumänien	15	658,4	658,4	11,6	11,5	0,1	7,0%	7,0%
Russland	6	1.716,4	1.740,7	44,3	44,8	-0,5	10,3%	10,3%
Slowakei	14	235,4	238,3	4,5	4,5	0,0	7,6%	7,6%
Nicht-Kernländer	32	201,0	198,1	4,8	4,5	0,2	9,5%	9,1%
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>334</b>	<b>5.897,6</b>	<b>5.953,8</b>	<b>115,0</b>	<b>115,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>
Mieterlöse Q2 2014/15 von zugegangen/veräußerten Objekten und Developments				2,0				
<b>IMMOFINANZ Group</b>				<b>117,0</b>				

Bestandsimmobilien Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.10.2014 in MEUR	Buchwert 31.07.2014 in MEUR	Mieteinnahmen Q2 2014/15 in MEUR	Mieteinnahmen Q1 2014/15 in MEUR	Q2 2014/15 vs. Q1 2014/15 in MEUR	Bruttorendite Q2 2014/15 in %	Bruttorendite Q1 2014/15 in %
Büro	83	2.380,8	2.421,7	35,5	35,6	-0,2	6,0%	5,9%
Einzelhandel	164	2.754,4	2.782,2	64,0	64,5	-0,5	9,3%	9,3%
Logistik	60	591,3	580,1	13,7	13,0	0,7	9,3%	9,0%
Sonstige	27	171,1	169,9	1,8	1,9	0,0	4,3%	4,4%
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>334</b>	<b>5.897,6</b>	<b>5.953,8</b>	<b>115,0</b>	<b>115,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,8%</b>	<b>7,7%</b>

# LIKE FOR LIKE - BEWERTUNGSERGEBNIS

Rückgang des Bewertungsergebnisses in einer Like-for-like-Betrachtung um -1,1% im Gegensatz zu einer stabilen Like-for-like-Betrachtung der Mieterlöse. Die Abwertung spiegelt die zunehmenden Probleme in Russland wider, weitere Abwertungen sind zu erwarten, sofern sich die Situation nicht verbessert.

Bestandsimmobilien Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.10.2014 in MEUR	Bewertungsergebnis H1 2014/15 in MEUR	Bewertungsergebnis H1 2014/15 in %	Kommentar
Österreich	170	1.284,1	11,7	0,9%	
Deutschland	29	446,8	13,6	3,0%	Positive Entwicklung des deutschen Logistikmarktes
Tschechien	24	495,4	-25,2	-5,1%	Negatives Bewertungsergebnis insbesondere im Office-Segment aufgrund von Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten und aufgrund eines schwachen Wirtschaftsumfelds
Ungarn	30	482,6	-3,8	-0,8%	
Polen	14	377,6	-21,8	-5,8%	Negatives Bewertungsergebnis insbesondere im Office-Segment aufgrund von Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten und aufgrund eines schwachen Wirtschaftsumfelds
Rumänien	15	658,4	-0,6	-0,1%	
Russland	6	1.716,4	-35,6	-2,1%	Negatives Bewertungsergebnis aufgrund der Probleme in Russland
Slowakei	14	235,4	-3,5	-1,5%	Negatives Bewertungsergebnis aufgrund eines Auszugs eines Mieters
Nicht-Kernländer	32	201,0	0,0	0,0%	
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>334</b>	<b>5.897,6</b>	<b>-65,1</b>	<b>-1,1%</b>	

Bestandsimmobilien Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Buchwert 31.10.2014 in MEUR	Bewertungsergebnis H1 2014/15 in MEUR	Bewertungsergebnis H1 2014/15 in %	Kommentar
Büro	83	2.380,8	-40,9	-1,7%	Negatives Bewertungsergebnis aufgrund von Fertigstellungen von Entwicklungsprojekten und aufgrund eines schwachen Wirtschaftsumfelds
Einzelhandel	164	2.754,4	-38,3	-1,4%	Negatives Bewertungsergebnis aufgrund der Probleme in Russland
Logistik	60	591,3	11,6	2,0%	Positive Entwicklung des deutschen Logistikmarktes
Sonstige	27	171,1	2,4	1,4%	Positive Entwicklung der Wohnimmobilien in Österreich
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>334</b>	<b>5.897,6</b>	<b>-65,1</b>	<b>-1,1%</b>	

# INHALT

- 01** 1. Halbjahr 2014/15: Ergebnis
- 02** 1. Halbjahr 2014/15: Business Update
  - Geschäftsentwicklung
  - Russland
- 03** Anhang

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2014/15: DIVIDENDENAUSBLICK

Wiederaufnahme Dividenden-  
zahlungen und/oder Aktien-  
rückkäufe



GJ 2014/15

## Aktienrückkaufprogramm 2014/15

- Aktienrückkaufprogramm 2014/15 wurde beschlossen. Durch den niedrigen Aktienkurs werden Aktienrückkäufe sehr attraktiv.
- Ab dem 23. Dezember 2014 werden bis zu 1% der ausstehenden Aktien (10,2 Mio.) über die Börse zurückgekauft. Vorab werden ca. 1% der aktuell gehaltenen eigenen Aktien eingezogen.
- Zusätzlich werden im März 2015 weitere 101,6 Mio. eigene Aktien zurückgekauft. Aktuell dienen diese Aktien als Besicherung für eine Finanzierung. Es ist geplant, die Aktien einzuziehen um zukünftig weitere Aktienrückkaufprogramme zu ermöglichen.

## Dividende

Die Höhe einer Dividende wird durch den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn der IMMOFINANZ AG am 30. April 2015 bestimmt und ist damit, unter anderem, von den weiteren Entwicklungen in Russland abhängig.

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2014/15: DEVELOPMENTS

Intensivierung operativer Maßnahmen, um Leerstand zu reduzieren und Performance zu verbessern



## 52. STOP.SHOP. in Zary eröffnet!

Am 20. November 2014 eröffnete die IMMOFINANZ Group bereits ihr viertes STOP.SHOP. Fachmarktzentrum in Polen. Die Immobilie in Zary hat eine vermietbare Fläche von 3.550 m<sup>2</sup> und namhafte Mieter wie Natura, KiK, CCC, Deichmann und Pepco.

## Eröffnung des 1. VIVO! Einkaufszentrums

Am 17. Oktober 2014 wurde das erste VIVO! Einkaufszentrum mit ca. 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der polnischen Stadt Pila eröffnet. Das Einkaufszentrum hatte zur Eröffnung eine Auslastung von 91%, die Investitionen der IMMOFINANZ Group betragen ca. MEUR 32.0.

## 51. STOP.SHOP. in Ketrzyn eröffnet!

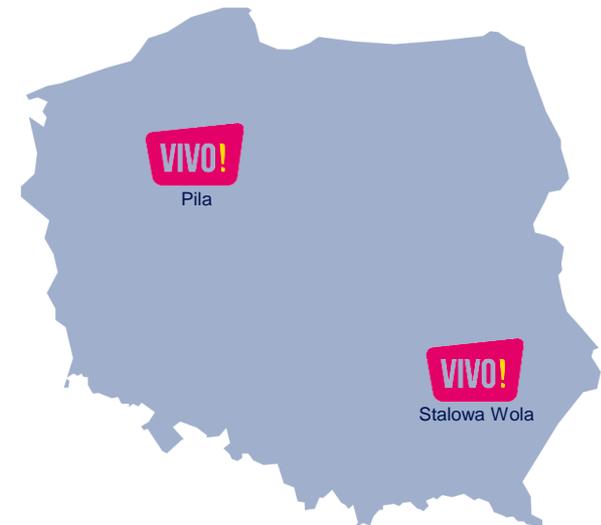
Am 30. August 2014 eröffnete die IMMOFINANZ Group ihren 51. STOP.SHOP. in Ketrzyn, Polen. Das Fachmarktzentrum hat eine vermietbare Fläche von 5.300 m<sup>2</sup> und beherbergt internationale und nationale Mieter. Für das Geschäftsjahr 2014/15 sind bereits weitere Neueröffnungen in Polen geplant.

# GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2014/15: DIE EINFÜHRUNG VON VIVO!



## Rollout durch Eröffnung von VIVO! Pila gestartet

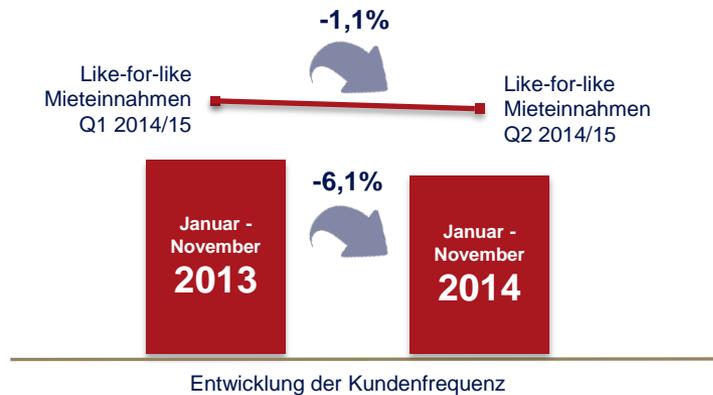
- Fungiert hinsichtlich Größe, Ausrichtung und Angebot als Bindeglied zwischen dem etablierten STOP.SHOP. Konzept und den großen Einkaufszentren.
- Das VIVO!-Konzept eignet sich vor allem für Sekundärstädte in der CEE-Region mit einer Einwohnerzahl von 40.000 bis 100.000 und einem Einzugsgebiet von mindestens 200.000 Personen.
- Am 17. Oktober 2014 wurde das erste VIVO! Einkaufszentrum mit ca. 24.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der polnischen Stadt Pila eröffnet. Das Einkaufszentrum hatte zur Eröffnung eine Auslastung von 91%, die Investitionen betragen ca. MEUR 32.0.
- Das zweite VIVO! Einkaufszentrum wird aktuell in Stalowa Wola – einer Stadt im Südwesten Polens – gebaut und im dritten Quartal 2015 eröffnet.



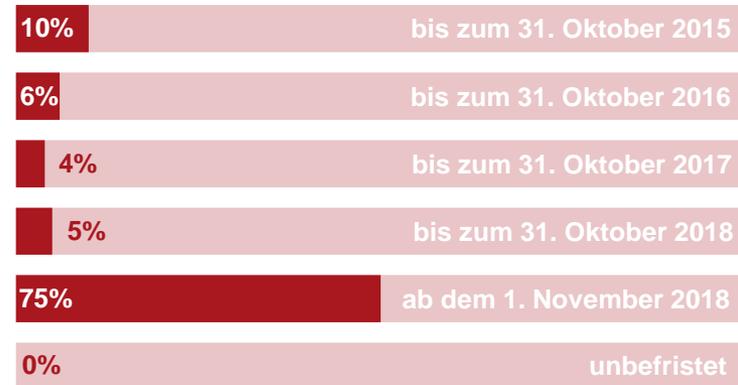
# INHALT

- 01** 1. Halbjahr 2014/15: Ergebnis
- 02** 1. Halbjahr 2014/15: Business Update
  - Geschäftsentwicklung
  - Russland
- 03** Anhang

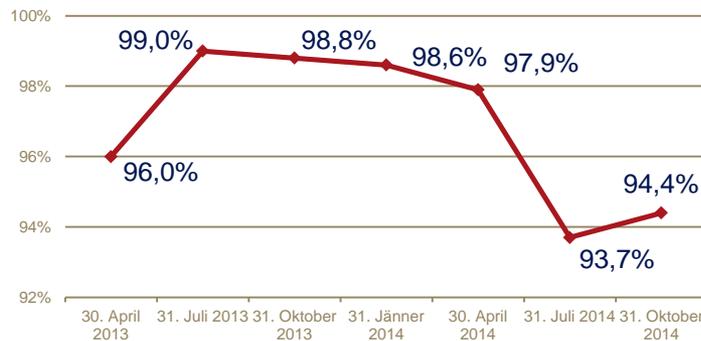
## Mieterlöse und Kundenfrequenz



## Mietauslaufprofil

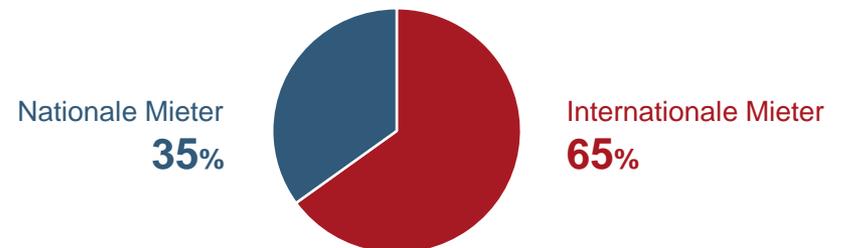


## Entwicklung der Auslastung



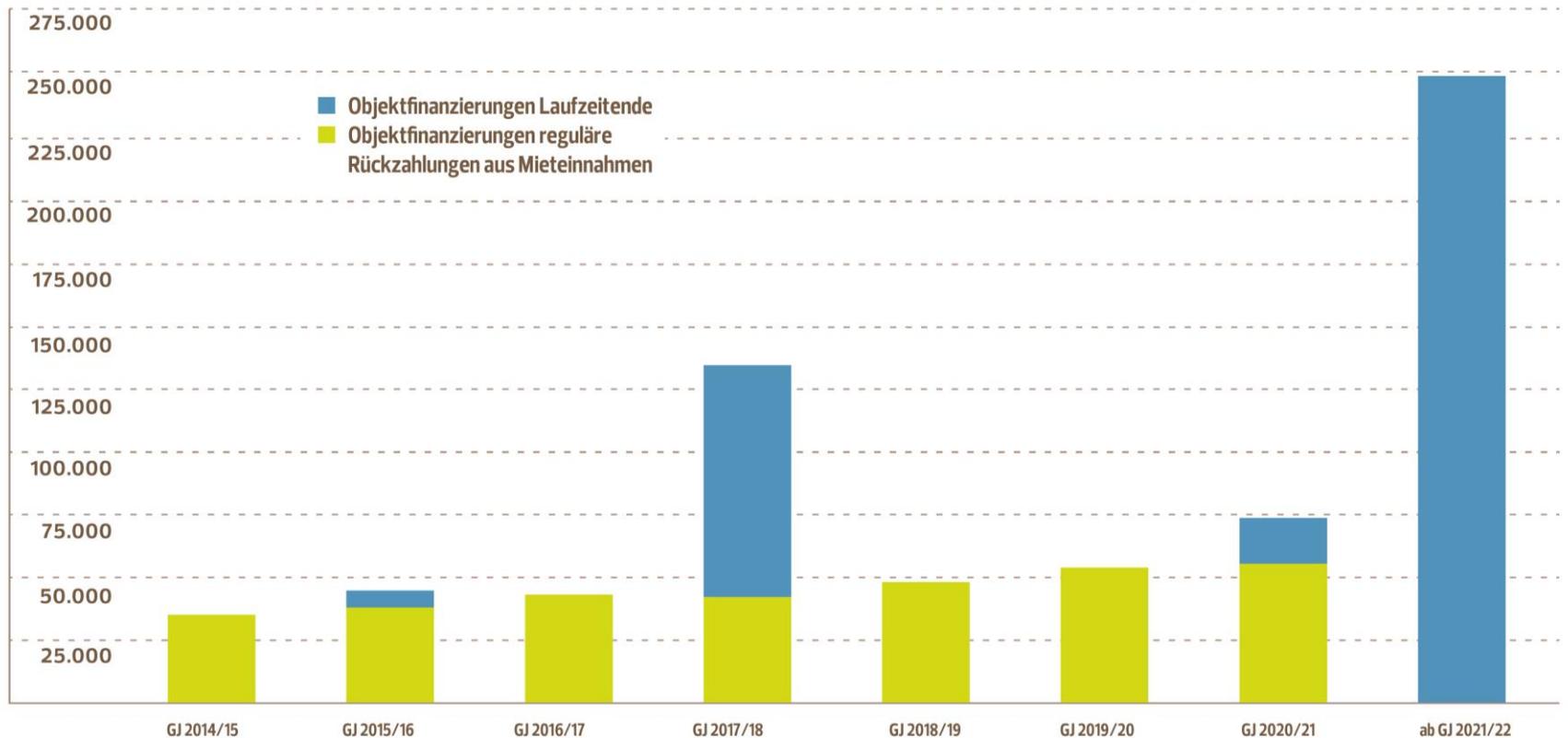
Anstieg der Auslastung nach GOODZONE-Eröffnung.

## Mieterzusammensetzung (m<sup>2</sup>)



# GESCHÄFTSENTWICKLUNG RUSSLAND FÄLLIGKEITSPROFIL

Werte in TEUR

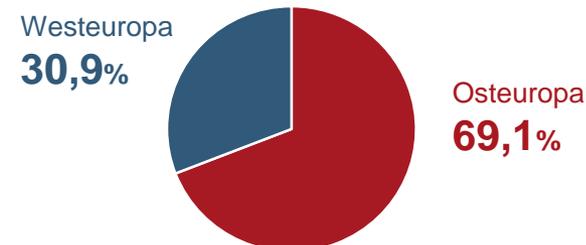
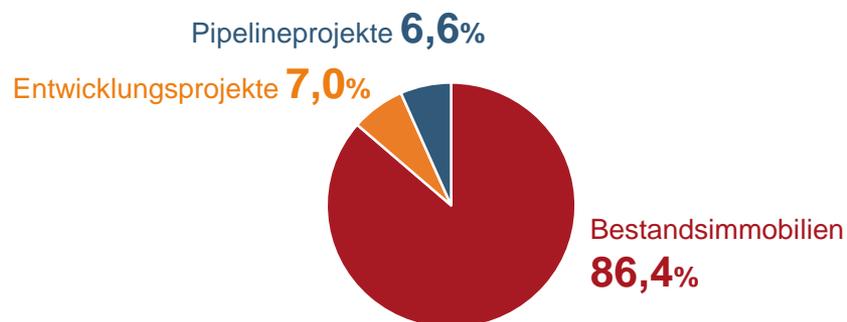


# INHALT

- 01** 1. Halbjahr 2014/15: Ergebnis
- 02** 1. Halbjahr 2014/15: Business Update
  - Geschäftsentwicklung
  - Russland
- 03** Anhang

# IMMOBILIENPORTFOLIO

Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Bestandsimmobilien (MEUR)	Entwicklungsprojekte <sup>2</sup> (MEUR)	Pipelineprojekte (MEUR)	Immobilienportfolio (MEUR)	Immobilienportfolio (%)
Österreich	187	1.284,1	1,4	34,5	1.320,0	19,3%
Deutschland	37	446,8	210,2	16,2	673,2	9,9%
Tschechien	28	495,4	17,8	8,0	521,2	7,6%
Ungarn	37	482,6	1,6	38,8	523,0	7,7%
Polen	26	377,6	202,3	6,4	586,4	8,6%
Rumänien	82	658,4	41,0	258,1	957,5	14,0%
Russland	6	1.716,4	0,2	0,0	1.716,6	25,1%
Slowakei	19	235,4	0,0	33,8	269,2	3,9%
Nicht-Kernländer <sup>1</sup>	50	201,0	5,9	53,8	260,7	3,8%
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>472</b>	<b>5.897,6</b>	<b>480,4</b>	<b>449,7</b>	<b>6.827,7</b>	<b>100,0%</b>
		<b>86,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>6,6%</b>	<b>100,0%</b>	



<sup>1)</sup> Bulgarien, Kroatien, Moldawien, Niederlande, Serbien, Slowenien, Schweiz, Türkei, Ukraine, USA

<sup>2)</sup> Zukünftige Bestandsimmobilien, fertiggestellte und in Bau befindliche Immobilienvorräte

# BESTANDSIMMOBILIEN

Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Buchwert (MEUR)	Buchwert (%)	Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Vermietungsgrad (%)	Mieteinnahmen Q2 2014/15 <sup>1</sup> (MEUR)	Bruttorendite (%)	Restschuld best. Finanzierungen (MEUR)	Finanzierungskosten (%)	Finanzierungskosten inkl. Derivate (%)	LTV <sup>2</sup> (%)
Österreich	170	1.284,1	21,8%	687.017	85,5%	19,3	6,0%	515,7	2,6%	3,3%	40,2%
Deutschland	29	446,8	7,6%	878.286	91,0%	8,5	7,6%	281,8	2,0%	3,3%	63,1%
Tschechien	24	495,4	8,4%	296.569	85,1%	9,0	7,2%	185,8	2,3%	2,6%	37,5%
Ungarn	30	482,6	8,2%	389.885	82,5%	7,3	6,1%	190,3	2,3%	2,8%	39,4%
Polen	14	377,6	6,4%	196.238	77,3%	5,8	6,2%	224,1	2,3%	3,5%	59,4%
Rumänien	15	658,4	11,2%	406.068	85,3%	11,6	7,0%	251,2	3,6%	4,5%	38,2%
Russland	6	1.716,4	29,1%	317.991	94,4%	44,3	10,3%	683,5	7,1%	7,1%	39,8%
Slowakei	14	235,4	4,0%	138.404	90,0%	4,5	7,6%	112,2	3,1%	3,6%	47,7%
Nicht-Kernländer	32	201,0	3,4%	150.661	63,9%	4,8	9,5%	81,4	2,5%	3,7%	40,5%
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>334</b>	<b>5.897,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.461.118</b>	<b>86,1%</b>	<b>115,0</b>	<b>7,8%</b>	<b>2.526,1</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>42,8%</b>
Entwicklungsprojekte bzw. Pipelineprojekte						0,9		260,6	3,0%	3,2%	
Im Q2 2014/15 veräußerte Immobilien						1,1		0,0	0,0%	0,0%	
Beteiligungsfinanzierung						0,0		284,2	1,2%	2,0%	
Konzernfinanzierungen						0,0		1.168,6	3,4%	3,7%	
<b>IMMOFINANZ Group</b>						<b>117,0</b>		<b>4.239,6</b>	<b>3,5%</b>	<b>4,0%</b>	<b>62,1%</b>
Liquide Mittel inkl. BUWOG Wandelanleihe								-668,3			
<b>IMMOFINANZ Group</b>								<b>3.571,3</b>			<b>52,3%</b>

Daten zum 31. Oktober 2014	Anzahl der Immobilien	Buchwert (MEUR)	Buchwert (%)	Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	Vermietungsgrad (%)	Mieteinnahmen Q2 2014/15 <sup>1</sup> (MEUR)	Bruttorendite (%)	Restschuld best. Finanzierungen (MEUR)	Finanzierungskosten (%)	Finanzierungskosten inkl. Derivate (%)	LTV <sup>2</sup> (%)
Büro	83	2.380,8	40,4%	1.189.552	78,1%	35,5	6,0%	1.088,5	2,4%	3,3%	45,7%
Retail	164	2.754,4	46,7%	1.034.456	93,2%	64,0	9,3%	1.062,1	5,7%	5,8%	38,6%
Logistik	60	591,3	10,0%	1.168.207	88,0%	13,7	9,3%	308,1	2,3%	3,7%	52,1%
Sonstiges	27	171,1	2,9%	68.903	85,3%	1,8	4,3%	67,3	3,5%	3,7%	39,4%
<b>IMMOFINANZ Group</b>	<b>334</b>	<b>5.897,6</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.461.118</b>	<b>86,1%</b>	<b>115,0</b>	<b>7,8%</b>	<b>2.526,1</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,4%</b>	<b>42,8%</b>

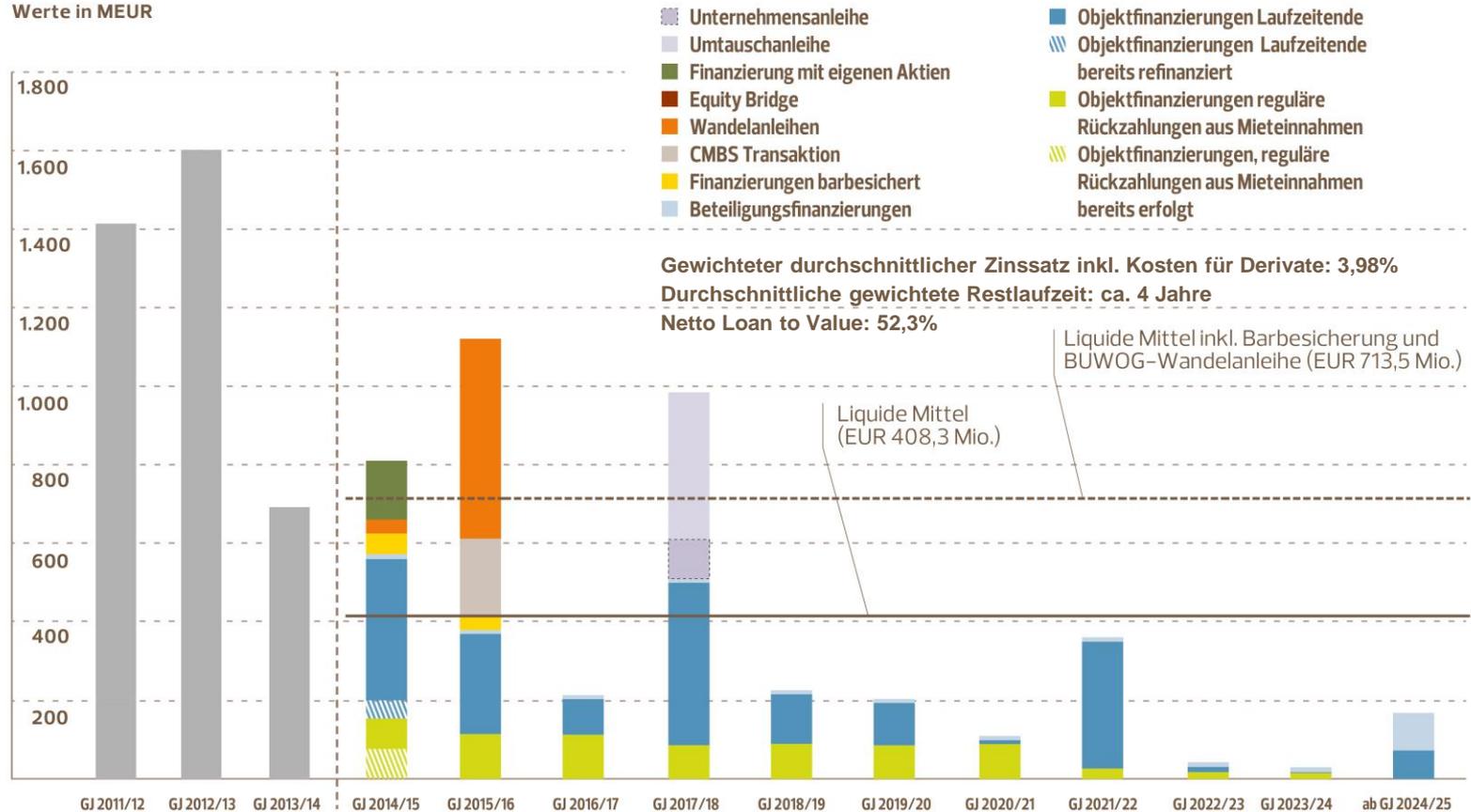
<sup>1)</sup> Aufgrund verschiedener Klassifizierungen können marginale Differenzen zur GuV auftreten.

<sup>2)</sup> Nominelle Restschuld dividiert durch den Fair Value.

# FINANZIERUNG – FÄLLIGKEITSPROFIL

## Fälligkeitsstruktur Finanzverbindlichkeiten nach Geschäftsjahren per 31. Oktober 2014

Werte in MEUR



Historische Refinanzierungsvolumina

Nach dem 31. Oktober erfolgten für das Geschäftsjahr 2014/15 zusätzliche Refinanzierungen in Höhe von MEUR 252,3.

# KONTAKT UND FINANZKALENDER

## Investor Relations

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

## Finanzkalender

H1 2014/15 Ergebnisse	17. Dezember 2014 <sup>1</sup>
H1 2014/15 Bericht	18. Dezember 2014
Q3 2014/15 Ergebnisse	18. März 2015 <sup>1</sup>
Q3 2014/15 Bericht	19. März 2015

## Börsensymbole

Wiener Börse: IIA  
Warschauer Börse: IIA  
ISIN: AT 0000809058  
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  
Deutsche Bank, Frankfurt

<sup>1</sup>) Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse