

IMMOFINANZ

INVESTOREN- PRÄSENTATION



Stand: 12/2019

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Marken & Portfolio

03 Finanzierung

04 Q1-3 2019 Ergebnisse

05 Anhang

EIN EUROPÄISCHER GEWERBEIMMOBILIEN-SPEZIALIST

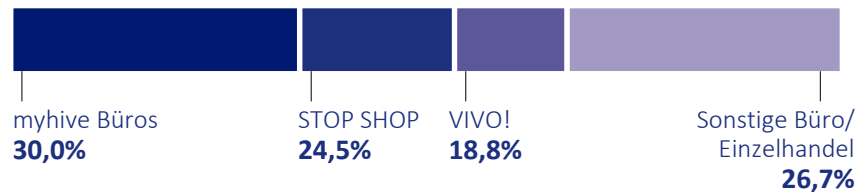
1) KONZENTRIERT AUF BÜRO UND EINZELHANDEL



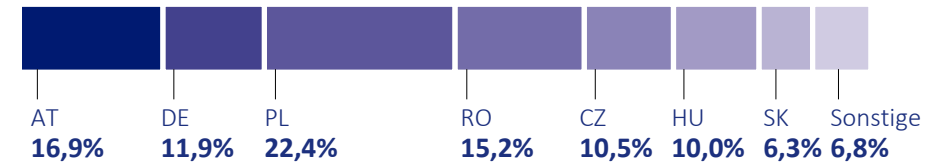
2) SOLIDES VERHÄLTNISS BESTAND & DEVELOPMENTS



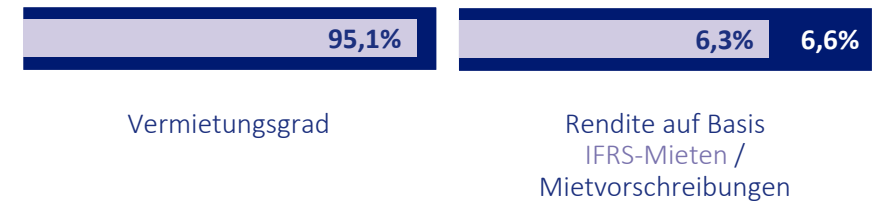
3) KLARER FOKUS AUF DREI MARKEN



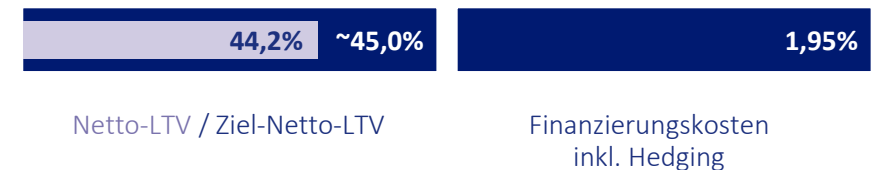
4) INVESTIERT IN ÖSTERREICH, DEUTSCHLAND UND CEE



5) ROBUSTER VERMIETUNGSGRAD UND RENDITEN



6) KONSERVATIVES FINANZIERUNGSPROFIL



1), 2) und 4) auf Basis des Portfolio-Gesamtvolumens (MEUR 5.052,7); 3) auf Basis von Q3 2019 Mieterlösen; 5) und 6) per 30. September 2019

HIGHLIGHTS **PORTFOLIO**

VERMIETUNGSGRAD 95,1%

+0,6 Pp (09/2018: 94,5%)

BESTANDSIMMOBILIEN 4.648,5 MEUR

+25,0% (12/2018: 3.719,1 MEUR)

MIETERLÖSE LFL 159,3 MEUR

+2,3% (Q1-3 2018: 155,7 MEUR)

BRUTTORENDITE 6,3%

(12/2018: 6,3%)

ERGEBNIS AUS AM 153,8 MEUR

+14,3% (Q1-3 2018: 134,5 MEUR)

HIGHLIGHTS **FINANCIALS**

KONZERNERGEBNIS 202,6 MEUR

(Q1-3 2018: 135,0 MEUR) **+50,1%**

ERGEBNIS JE AKTIE 1,90 EUR

(Q1-3 2018: 1,23 EUR) **+54,3%**

FFO 1 92,8 MEUR

(Q1-3 2018: 63,0 MEUR) **+47,4%**

NETTO-LTV 44,2%

(12/2018: 37,3%)

LIQUIDE MITTEL 256,9 MEUR

(12/2018: 631,8 MEUR)

AUSBLICK

PORTFOLIO

- > STOP SHOP: Weitere Zukäufe und Projektentwicklungen zur Festigung der Marktführerschaft – Plansoll 2019 mit rund 90 Standorten erreicht
- > myhive: Integration der neu erworbenen Objekte Warsaw Spire und Palmovka Open Park in das myhive-Konzept
Weitere myhive-Standorte geplant (Wien, Düsseldorf, Bukarest)
Weiterentwicklung der myhive-Marke zu einem flexiblen Büro-Vermietungskonzept

FFO1/ AUSSCHÜTTUNGS- POLITIK

- > Guidance für Ziel-FFO 1 (vor Steuern) im GJ 2019 beträgt > 115,0 MEUR (exkl. S IMMO Dividende) bzw. > 128,0 MEUR (inkl. S IMMO Dividende)
- > Geplante Dividende für 2019: Ausschüttung von 75% des FFO 1
- > Aktienrückkaufprogramm 2018/2019 für insgesamt 9,7 Mio. Stück bzw. 8,66% eigene Aktien vorzeitig abgeschlossen – IMMOFINANZ hält damit 11,2 Mio. Stück eigene Aktien bzw. 10% der insgesamt ausgegeben Aktien
- > Für die beiden Rückkaufprogramme 2018 und 2018/2019 wurden insgesamt 250,4 MEUR aufgewendet – das entspricht einem gewichteten Durchschnittskurs von EUR 22,34 je Aktie

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Marken & Portfolio

03 Finanzierung

04 Q1-3 2019 Ergebnisse

05 Anhang

GESAMTES IMMOBILIENPORTFOLIO

DATEN PER 30. SEPTEMBER 2019	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BESTANDS- IMMOBILIEN IN MEUR	PROJEKT- ENTWICKLUNGEN IN MEUR	PIPELINE- PROJEKTE ² IN MEUR	IMMOBILIEN- PORTFOLIO IN MEUR	IMMOBILIEN- PORTFOLIO IN %
Österreich	30	709,5	108,8	35,8	854,2	16,9%
Deutschland	8	534,4	66,5	0,5	601,4	11,9%
Polen	29	1.124,0	7,1	0,0	1.131,1	22,4%
Tschechien	18	529,8	0,0	0,0	529,8	10,5%
Ungarn	27	482,6	2,6	20,8	506,0	10,0%
Rumänien	47	645,9	28,3	95,0	769,3	15,2%
Slowakei	21	315,7	0,0	1,2	316,9	6,3%
Weitere Länder ¹	36	306,6	0,0	37,4	344,1	6,8%
IMMOFINANZ	216	4.648,5	213,4	190,7	5.052,7	100,0%
		92,0%	4,2%	3,8%	100,0%	



¹ In nach Buchwerten absteigender Reihenfolge: Serbien, Slowenien, Kroatien, Türkei und Bulgarien

² Einschließlich Immobilienvorräte (Köln, Adama) im Gesamtwert von EUR 867.929

Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierte Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten

DIE MARKENWELT DER IMMOFINANZ

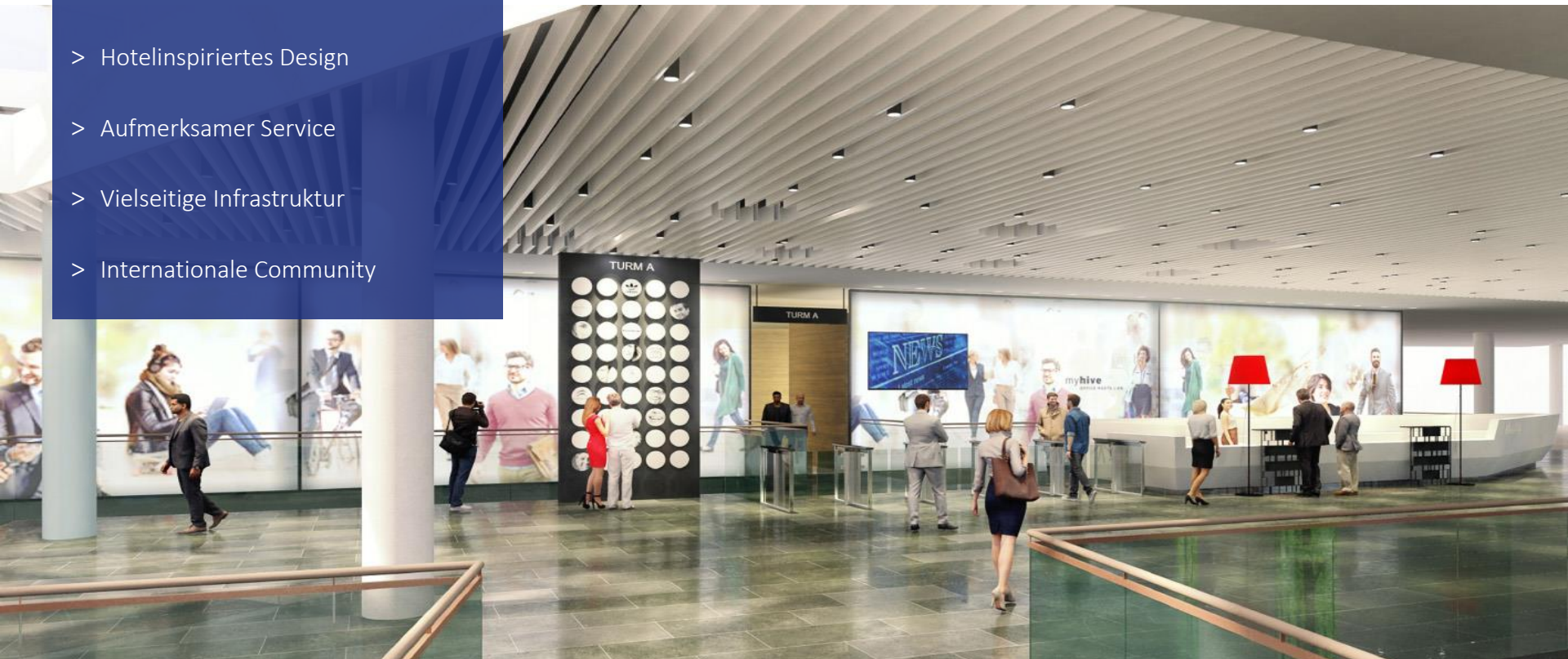


MYHIVE – NEUE INTERNATIONALE BÜRO-MARKE



myhive – das lebendige und freundliche Büro der IMMOFINANZ

- > Hotelinspiriertes Design
- > Aufmerksamer Service
- > Vielseitige Infrastruktur
- > Internationale Community





MYHIVE – 24 STANDORTE IN SECHS LÄNDERN

> NUR IN HAUPTSTÄDTEN UNSERER KERNMÄRKTE UND DEN GRÖSSTEN STÄDTEN DEUTSCHLANDS

> PERFEKTES KONZEPT FÜR MULTITENANT-GEBÄUDE

> WEITERER ROLL-OUT GEPLANT (Wien, Düsseldorf, Bukarest)

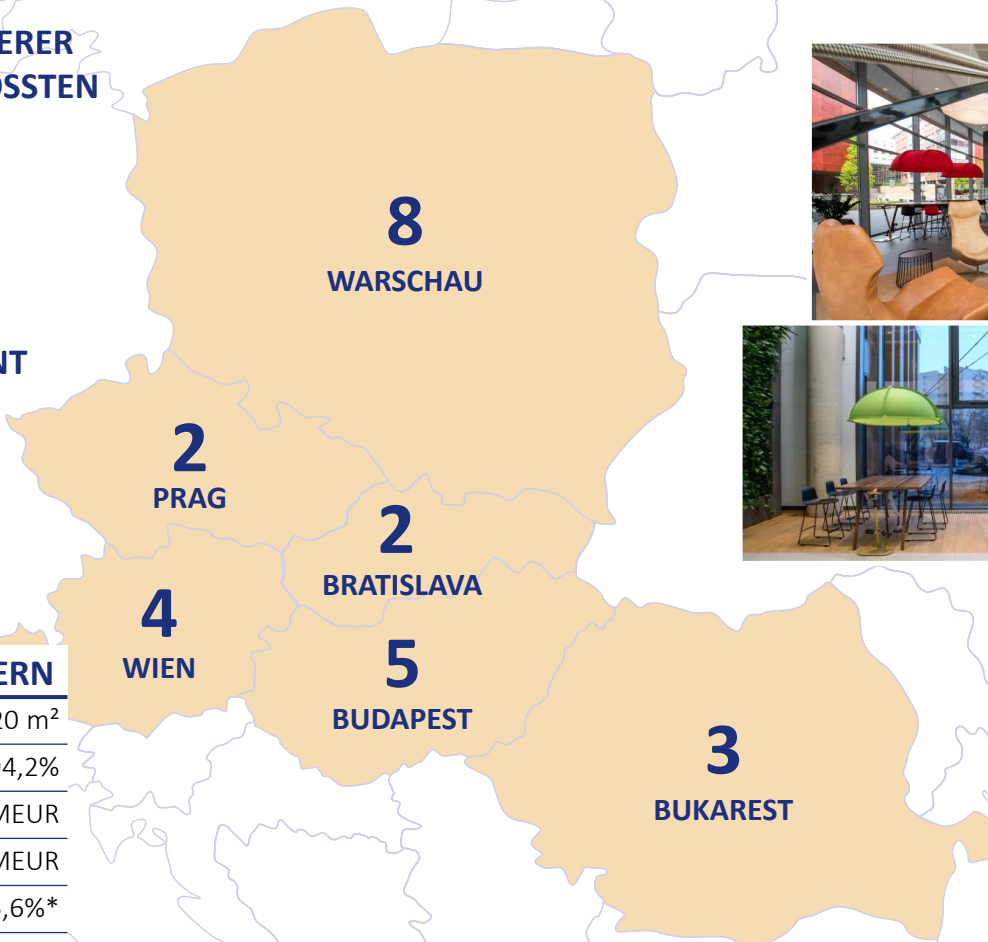
24 STANDORTE IN SECHS LÄNDERN

Vermietbare Fläche	579.920 m ²
Vermietungsgrad	94,2%
Mieterlöse Q3 2019 ¹	21,0 MEUR
Buchwert	1.599,1 MEUR
Bruttorendite IFRS	5,6%*
Rendite Mietvorschreibung ²	6,3%*

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

² Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group / Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gem. IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind

* angepasst um unterjährige Ankäufe



MYHIVE: NEUE STANDORTE



myhive Ungargasse, Wien

- > Büro; 17.200 m²
- > Fertigstellung: 2020
- > Zentrale Lage (Rochusmarkt), Innenhof und Terrassen für Mieter
- > Implementierung von myhive 2.0 inklusive myhive co:work



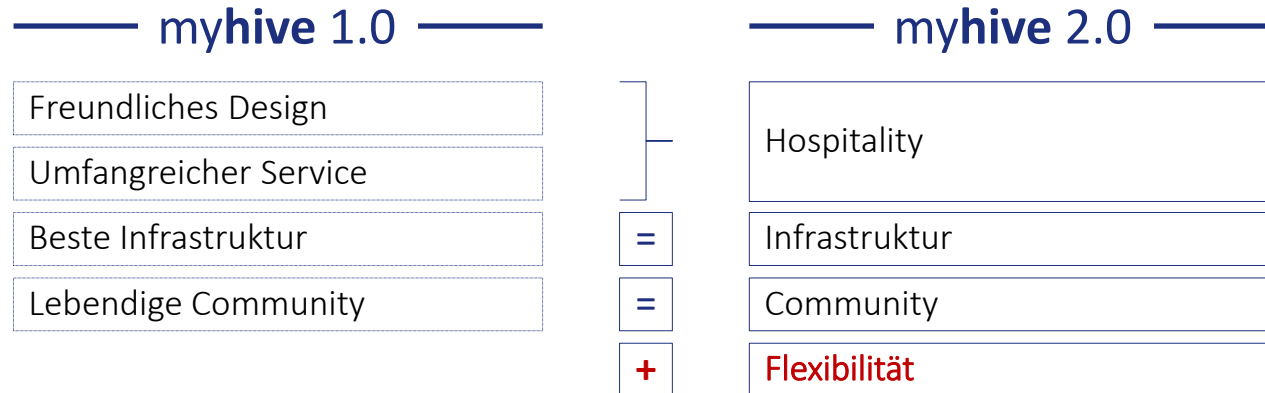
myhive Medienhafen, Düsseldorf

- > Büro; 22.000 m²
- > Fertigstellung: 2021
- > Direkt neben trivago am „Rheinstrand“, 1. myhive Gebäude in Deutschland
- > Implementierung von myhive 2.0 inklusive myhive co:work



MYHIVE 2.0: SMARTE, FLEXIBLE BÜROLÖSUNGEN

Weiterentwicklung der Marke myhive mit dem Ziel, den Büromietern noch mehr Flexibilität zu bieten



EINFÜHRUNG IN ZWEI SCHRITTEN:

1

- > Flexible standardmäßige Fit-Outs, Mietdauer ab einem Jahr oder länger – Angebot in allen myhive Bürogebäuden
- > „All inclusive“ Office Services (z.B. Möblierung, Reinigung, Maintenance) für alle Mieter

2

- > Kleinteilige Vermietung (Private Offices in geteilten Büroeinheiten und shared desks)
- > Möglichkeit, von allen myhive-Standorten zu arbeiten.ö

myhive Markensäulen bleiben unverändert, Flexibilität wird ergänzt

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





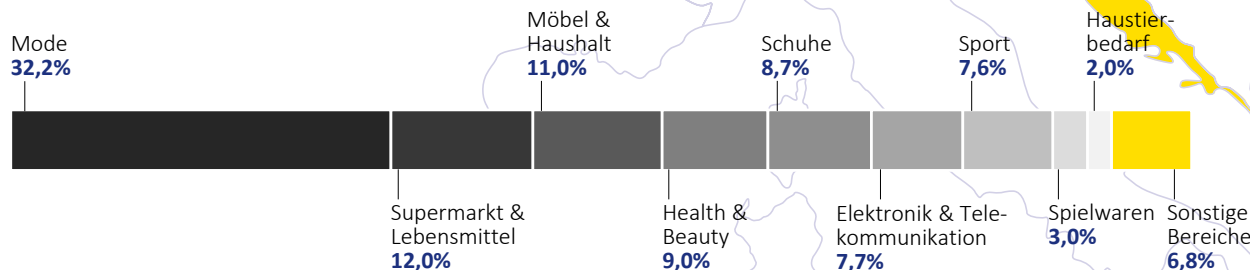
STOP SHOP – 88 STANDORTE IN NEUN LÄNDERN

- > FÜHRENDER RETAIL PARK BETREIBER IN DER CEE-REGION
- > ANKAUF VON 6 RETAIL PARKS IN SLOWENIEN UND POLEN + ERÖFFNUNG IN SERBIEN IN Q3 2019
- > WEITERES WACHSTUM AUF RUND 100 STANDORTE GEPLANT

88 STANDORTE IN NEUN LÄNDERN

Vermietbare Fläche	635.494 m ²
Vermietungsgrad	97,6%
Mieterlöse Q3 2019 ¹	17,1 MEUR
Buchwert	921,5 MEUR
Bruttorendite	7,9%*
Rendite Mietvorschreibung ²	8,2%*

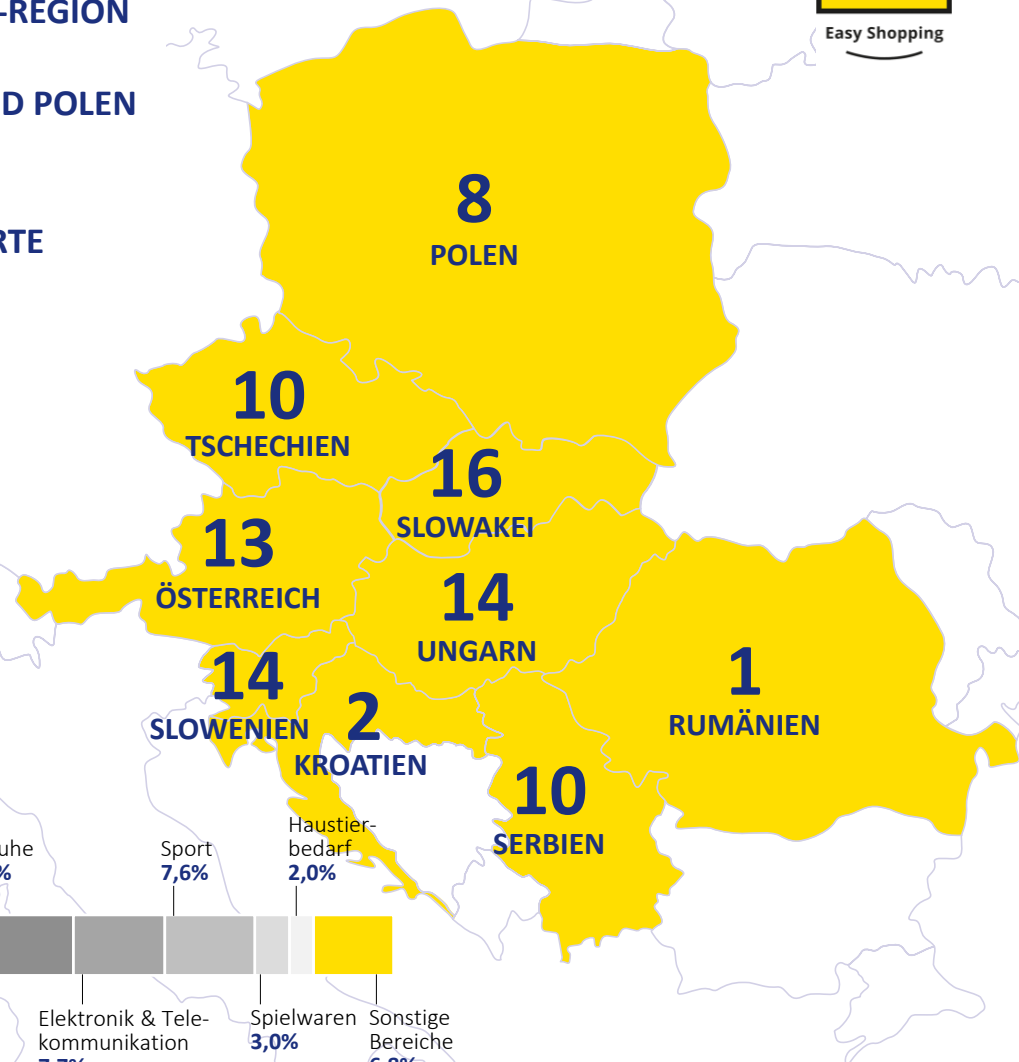
BRANCHENMIX STOP SHOP



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

² Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group / Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gem. IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind

* angepasst um unterjährige Ankäufe



STOP SHOP: FERTIGSTELLUNGEN 2019/20



STOP SHOP Siedlce, PL

- > Geplante Eröffnung im Frühjahr 2020
- > 24 Shops auf 14.100 m²
- > 8. STOP SHOP in Polen
- > Mieter: LPP (Sinsay, House, Cropp), CCC, Media Expert, Jysk, Hebe, etc.



STOP SHOP Sremska Mitrovica, SRB

- > Eröffnung am 22. August 2019
- > Rund 12.000 Besucher am Eröffnungswochenende
- > 22 Shops auf 7.000 m²
- > Vermietungsgrad: 100%
- > 10. STOP SHOP in Serbien
- > Mieter: Intersport, Deichmann, DM, CCC, New Yorker, Pet Zone etc.



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





VIVO! – ZEHN STANDORTE IN VIER LÄNDERN

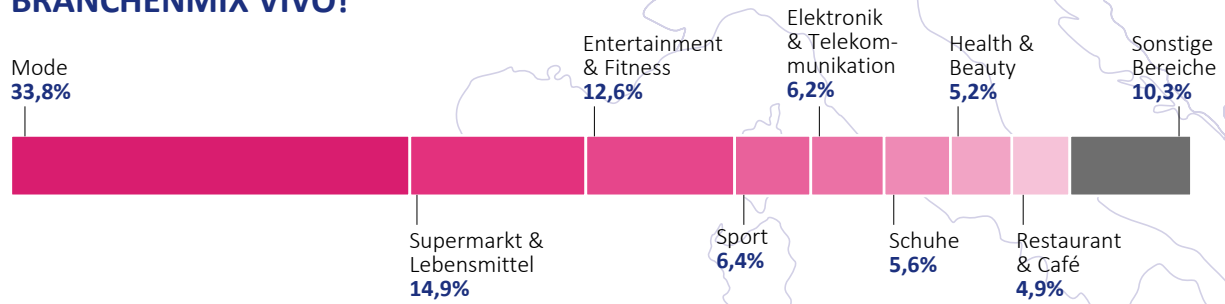
AUSGEWÄHLTE MIETER



10 STANDORTE IN VIER LÄNDERN

Vermietbare Fläche	311.161 m ²
Vermietungsgrad	92,4%
Mieterlöse Q3 2019 ¹	13,1 MEUR
Buchwert	681,6 MEUR
Bruttorendite	7,7%
Rendite Mietvorschreibung ²	7,7%

BRANCHENMIX VIVO!



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

² Angabe erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit mit der Peer Group / Differenz zu Rendite IFRS-Miete erklärt sich aus der Abgrenzung von Mietanreizen, die gem. IFRS über die Vertragslaufzeit linear abgegrenzt werden, in der Mietvorschreibung aber nicht enthalten sind

VIVO! MODERNISIERUNG VON ZWEI STANDORTEN ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

IMMOFINANZ

VIVO! CLUJ-NAPOCA

- > STARKE NEUE MIETER, WIE MASSIMO DUTTI, PEAK&CLOPPENBURG, ZARA HOME ETC.
- > AKTUELLER VERMIETUNGSGRAD VON **99%**
- > BESUCHERZAHLEN NACH TEIL-NEUERÖFFNUNG IM VERGLEICH ZUM VORMONAT UM KNAPP **13%** GESTIEGEN



VIVO! BRATISLAVA

- > WICHTIGE NEUE ANKERMIETER, WIE LIDL UND LPP
- > 20 NEUE MARKEN ERGÄNZEN DAS ANGEBOT, DARUNTER RESERVED, MOHITO, SINSAY
- > ERWARTETER VERMIETUNGSGRAD VON **98%** BIS ENDE DES JAHRES
- > UM **35%** GESTIEGENE BESUCHERZAHL SEIT SEPTEMBER 2019

PROJEKTENTWICKLUNGEN – SCHWERPUNKT ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND



Solides Verhältnis: Auf Projektentwicklungen entfallen aktuell rund 4,2% des gesamten Portfoliovolumens

PROJEKTENTWICKLUNGEN NACH KERNMÄRKTEN

PROJEKT- ENTWICKLUNGEN	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN %	OFFENE BAUKOSTEN IN MEUR	GEPLANTE VERMIETBARE FLÄCHE IN M ²	VORAUSSICHTLICHER VERKEHRSWERT NACH FERTIGSTELLUNG IN MEUR	ERWARTETE MIETERLÖSE BEI VOLLAUSLASTUNG IN MEUR	YIELD ON COST IN % ¹
Österreich	2	96,3	57,0%	15,4	27.376	111,8	4,8	4,3%
Deutschland	1	65,7	38,9%	42,9	21.253	134,2	5,3	4,8%
Polen	1	6,9	4,1%	11,3	14.107	20,1	1,6	8,7%
AKTIVE PROJEKTE	4	169,0	100,0%	69,6	62.736	266,1	11,6	4,9%
Projekte in Vorbereitung	9	44,5						
IMMOFINANZ	13	213,4						

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

PORTFOLIO-UPDATE ANKÄUFE: WARSAW SPIRE / POLEN

Mietfläche:	71.600 m ²
Immobilienwert:	386,0 MEUR
Mieterlöse (e):	19,6 MEUR p.a.
Bruttorendite:	5,1%
Vermietungsgrad:	99%
Fertigstellung:	2016
Closing:	Juli 2019



PORTFOLIO-UPDATE ANKÄUFE: PALMOVKA OPEN PARK / PRAG



Mietfläche:	25.800 m ²
Immobilienwert:	76,4 MEUR
Mieterlöse (e):	4,4 MEUR p.a.
Bruttorendite:	5,8%
Vermietungsgrad:	92,5%
Fertigstellung:	2018
Closing:	Juli 2019

PORTFOLIO-UPDATE ANKÄUFE: 6 STOP SHOPS / SLO / PL

Mietfläche:	insg. 54.000 m ²
Mieterlöse (e):	6,6 MEUR p.a.
Bruttorendite:	8,6%
Vermietungsgrad:	voll vermietet
Mieter:	Deichmann, Takko, KiK, dm, Spar, New Yorker u.a.



INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Marken & Portfolio

03 Finanzierung

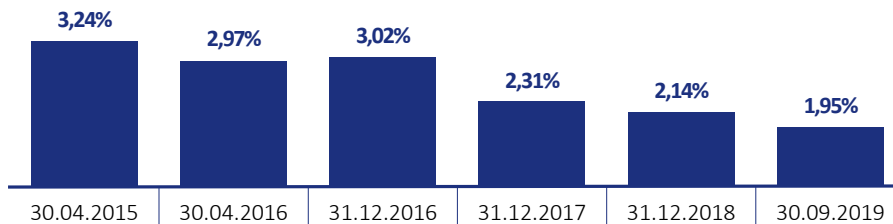
04 Q1-3 2019 Ergebnisse

05 Anhang

KONSERVATIVE FINANZIERUNGSSTRUKTUR – FINANZIERUNGSKOSTEN BELAUFEN SICH AUF 1,95%

IMMOFINANZ

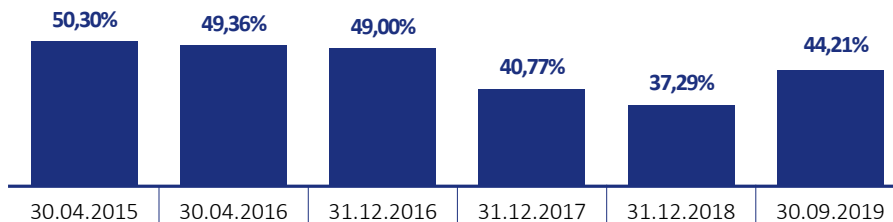
FINANZIERUNGSKOSTEN (INKL. HEDGING)



Finanzierungskosten:

- > 100% der Finanzierungen erfolgt in Euro
- > Finanzierungskosten (gewichteter durchschnittlicher Zinssatz inkl. Hedgingkosten) belaufen sich auf 1,95%
- > Durch die Zusammenführung von Immobilien in spezifische Portfolios konnten wirtschaftlich vorteilhaftere Konditionen erzielt werden

NETTO-LTV



Netto-LTV:

- > Netto-LTV bei 44,2% (12/2018: 37,3%) nach Veranlagung der überschüssigen Liquidität
- > Zielkorridor: Netto-LTV bei ~45,0%

FINANZIERUNG – SOLIDE AUFGESTELLT MIT IG-RATING

HIGHLIGHTS:

S&P hat im Januar 2019 ein IG-Rating für die IMMOFINANZ vergeben: BBB- mit stabilem Ausblick

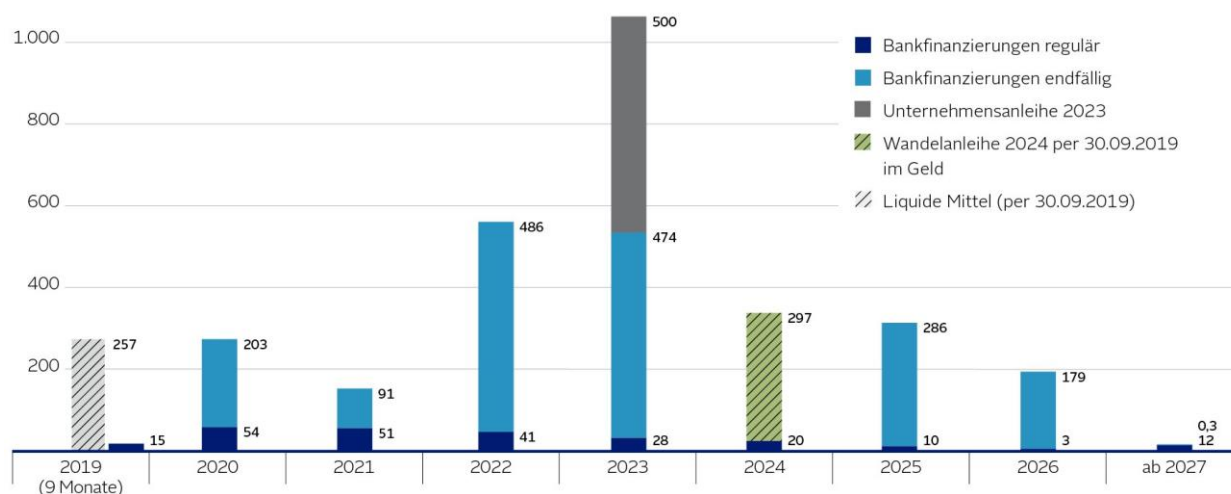
Emission einer Benchmark-Anleihe in Höhe von 500,0 MEUR im Januar 2019 mit einem Kupon von 2,625% und einer vierjährigen Laufzeit

Liquidität in Höhe von 256,9 MEUR (12/2018: 631,8 MEUR) nach Abschluss des Aktienrückkaufs und der Immobilienakquisitionen in Q3

Unbelasteter Asset-Pool von ca. 29,3% bzw. 35,5% (inkl. S IMMO-Aktien)

Durchschnittliche Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten: 4 Jahre

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR NACH GESCHÄFTSJAHREN PER 30. SEPTEMBER 2019



HEDGINGQUOTE 87,5% (12/2018: 73,8%):



BILANZIELLE RESTSCHULD IN TEUR PER 30. SEPT. 2019

GESAMTDURCHSCHNITTSZINSSATZ INKL. KOSTEN FÜR DERIVATE IN %¹

Wandelanleihe in EUR ²	283.126,3	1,50%
Anleihe in EUR	502.322,8	2,63%
Bankverbindlichkeiten in EUR	1.947.309,6	1,84%
IMMOFINANZ	2.732.758,7	1,95%

¹ Auf Basis nomineller Restschuld

² Nach Erhalt des Investment-Grade-Ratings ab 24. Jänner 2019 Kuponreduktion um 50 Basispunkte auf 1,5%; die Inhaber der Wandelschuldverschreibung haben eine Put-Option im Jahr 2022

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Marken & Portfolio

03 Finanzierung

04 Q1-3 2019 Ergebnisse

05 Anhang

G&V KONZERNERGEBNIS UM 50% GESTIEGEN

ALLE WERTE IN MEUR ZUM 30. SEPTEMBER 2019	Q1-Q3 2019	Q1-Q3 2018	VERÄNDERUNG ABSOLUT	VERÄNDERUNG IN %	
Mieterlöse	1	203,4	175,7	27,7	15,8%
Weiterverrechnete Betriebskosten		63,3	67,0	-3,7	-5,5%
Sonstige Umsatzerlöse		0,8	4,2	-3,5	-82,1%
Umsatzerlöse		267,5	246,9	20,6	8,3%
Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen		-38,3	-41,3	3,0	7,3%
Betriebskostenaufwendungen		-75,4	-71,1	-4,3	-6,0%
Ergebnis aus Asset Management	2	153,8	134,5	19,3	14,3%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3	3,7	28,1	-24,4	-86,9%
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	4	9,1	23,7	-14,6	-61,6%
Sonstige betriebliche Erträge		5,4	4,3	1,1	24,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-32,2	-41,0	8,8	21,4%
Operatives Ergebnis		139,7	149,7	-9,9	-6,6%
Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte	5	97,4	0,4	97,0	≥ +100,0%
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)		237,1	150,1	87,0	58,0%
Netto-Finanzierungsaufwand	6	-49,7	-44,6	-5,1	-11,5%
FX-Veränderungen und sonst. Finanzergebnis	7	-21,9	4,4	-26,2	n/a
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	8	47,1	72,6	-25,4	-35,1%
Finanzergebnis		-24,5	32,3	-56,8	n/a
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		212,6	182,4	30,2	16,6%
Steuern		-13,5	-46,7	33,2	71,1%
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen		199,2	135,8	63,4	46,7%
Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	9	3,5	-0,8	4,2	n/a
Konzernergebnis		202,6	135,0	67,6	50,1%

KOMMENTARE

1. Bereinigt um Umgliederungen in Höhe von MEUR 12,0 aus der Erstanwendung von IFRS 16 betrug der Anstieg 15,7 MEUR oder 9,0%
2. Bereinigt um IFRS 16 Umgliederungen und Personalaufwendungen beträgt die Marge 80,7% (bereinigte Mieterlöse/bereinigtes Ergebnis aus AM)
3. Vorjahreswert durch Recycling von historischen Differenzen aus der FW-Umrechnung in GuV deutlich positiv beeinflusst
4. Höhere Baukosten und Verzögerungen belasteten in Q3 das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung
5. Aufwertungsgewinne insbesondere in Österreich und Deutschland
6. 5,0 MEUR niedrigere Finanzierungserträge als in Q1-3 2018
7. -21,2 MEUR resultieren aus der Marktbewertung von Zinsderivaten
8. Ergebnisbeitrag der S IMMO Beteiligung
9. Steuerrückerstattungen aus Russland (Teil des Kaufvertrages mit der Fort Group)

FFO 1 UM FAST 50% VERBESSERT

WERTE IN TEUR	GUV Q1-3 2019	ANPASSUNGEN	FFO Q1-3 2019
Ergebnis aus Asset Management	153.825	-60	153.765
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3.673	-3.673	
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	9.122	-9.122	
Sonstige betriebliche Erträge	5.369	-3.001	2.368
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.246	3.243	-29.003
Operatives Ergebnis	139.743	-12.613	127.130
Sonstiges Bewertungsergebnis	97.383	-97.383	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	237.126	-109.996	127.130
Finanzergebnis	-24.491	-9.860	-34.351
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)	212.635	-119.856	92.779
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,86
Dividende von S IMMO			13.650
FFO 1 vor Steuern inkl. S IMMO			106.429
FFO 1 je Aktie vor Steuern inkl. S IMMO			0,99
Unter Berücksichtigung Zinsabgrenzung Anleihe 2023:			
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO)			92.779
Zinsabgrenzung Anleihe 2023		-8.810	-8.810
FFO 1 vor Steuern (exkl. S IMMO) angepasst			83.969
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst nach Zinsabgrenzung			0,78
Anzahl der Aktien (lt. EPS-Berechnung) für die Berechnung:			107.387.703

FFO 1 (vor Steuern)

92,8 MEUR +47,4%

(Q1-3 2018: 63,0 MEUR)

FFO 1 (vor Steuern)/Aktie

0,86 EUR +50,9%

(Q1-3 2018: 0,57 EUR)

GUIDANCE 2019

FFO 1 2019 (vor Steuern)

> 115 MEUR

exkl. Dividende von S IMMO

bzw.

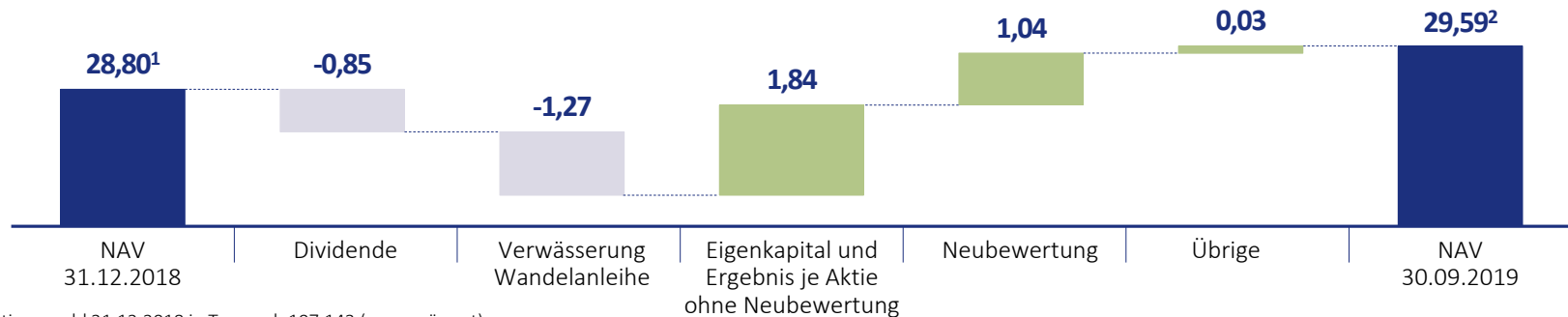
> 128 MEUR

inkl. Dividende von S IMMO



ENTWICKLUNG EPRA NAV UND BUCHWERT JE AKTIE

ENTWICKLUNG EPRA NAV JE AKTIE (VERWÄSSERT)



EPRA NAV JE AKTIE
bereinigt um Dividende

+5,7%

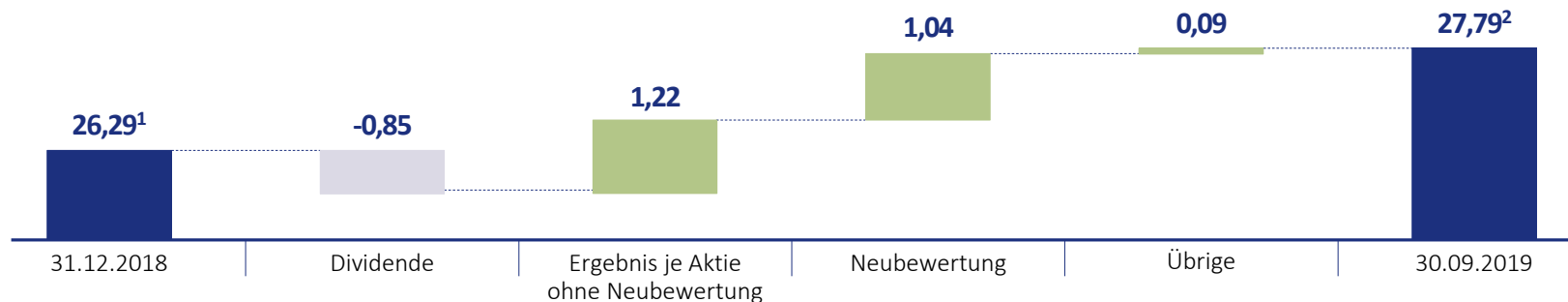
bereinigt um Dividende
(unverwässert)

+10,1%

1 Aktienanzahl 31.12.2018 in Tausend: 107.143 (unverwässert)

2 Aktienanzahl 30.09.2019 in Tausend: 114.780 (verwässert)

ENTWICKLUNG BUCHWERT JE AKTIE



BUCHWERT JE AKTIE
(bereinigt um Dividende)

+8,9%

1 Aktienanzahl 31.12.2018 in Tausend: 107.143

2 Aktienanzahl 30.09.2019 in Tausend: 100.877

INHALT

01 IMMOFINANZ auf einen Blick & Strategie

02 Marken & Portfolio

03 Finanzierung

04 Q1-3 2019 Ergebnisse

05 Anhang

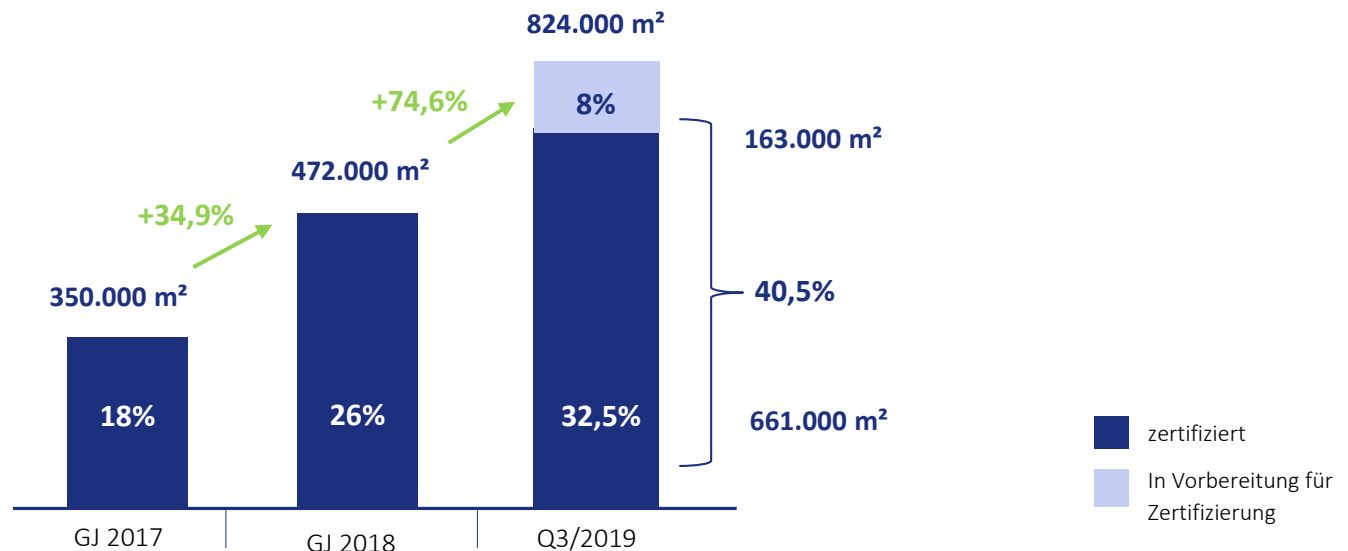
VERANTWORTUNG GEGENÜBER DER UMWELT

NACHHALTIGKEITS-ZERTIFIKATE

- > Für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Bereich Büro und VIVO!-Einkaufszentren ist eine Zertifizierung nach Umweltstandards vorgesehen. Bürogebäude sind in der Regel nach BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) und LEED (LEED - Leadership in Energy and Environment Design) zertifiziert, während für Einkaufszentren vorrangig BREEAM zum Einsatz kommt.
- > 70% des Büroportfolios bereits zertifiziert oder in Vorbereitung für die Zertifizierung

GRÜNE ZERTIFIKATE

in % des Gesamtportfolios

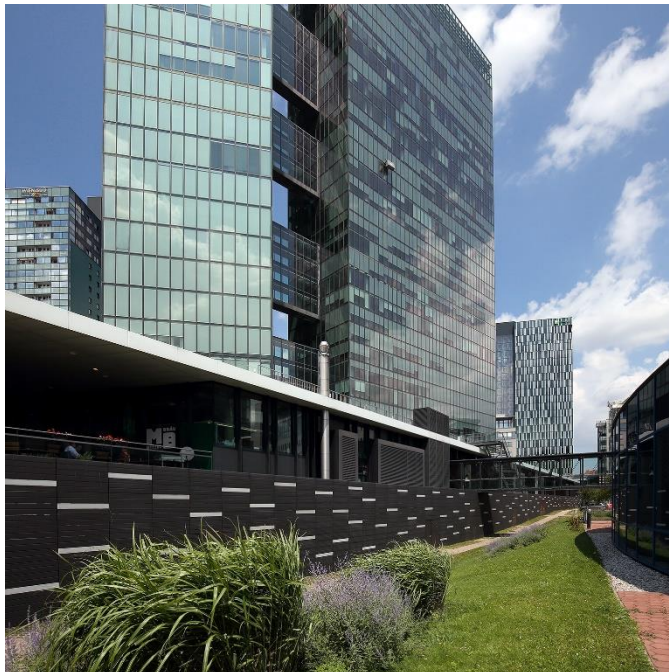


Ziel ist, die Anzahl der Bestandsimmobilien mit Nachhaltigkeitszertifikat weiter auszubauen. Die Zertifizierungen helfen, Umweltrisiken zu reduzieren und tragen dazu bei, die Raumnutzung zu verbessern und die Energie-Effizienz zu steigern.

VERANTWORTUNG GEGENÜBER DER UMWELT

NACHHALTIGES ENERGIE-MANAGEMENT

- > Das Bestandsportfolio wird regelmäßig einem Energieaudit unterzogen mit dem Ziel, allfällige Ursachen eines erhöhten Energieverbrauchs zu identifizieren und daraus Gegenmaßnahmen abzuleiten
- > Nach 33 Bestandsimmobilien im Jahr 2017 wurden 2018 zehn Gebäude in Tschechien und Rumänien (insgesamt ca. 164.000 m²) auditiert und sowohl bauliche als auch gebäudetechnische Optimierungen implementiert. Ziel für 2019 ist es, Energieaudits in mindestens zehn bestehenden Immobilien durchzuführen



Beispiel myhive Wienerberg:

An unserem größten Bürostandort führte die Umsetzung verschiedener Maßnahmen im Zeitraum von Mai 2016 bis November 2018 zu Energieeinsparungen von 19.239 MWh oder 21,7% des Gesamtverbrauchs. Die Einsparungen bei der Warmwasseraufbereitung betragen ca. 11.500 MWh oder 26,9%, bei der Stromerzeugung 7.700 MWh oder 16,8%.

VERANTWORTUNG GEGENÜBER DER UMWELT

PILOT-PROJEKT: PHOTOVOLTAIK ANLAGE FÜR STOP SHOP RETAIL PARKS



- > Installation von 1.008 Photovoltaik-Modulen auf einer Dachfläche von ca. 4.000 m² im STOP SHOP Stockerau (Österreich)
- > Produktion von bis zu 400.000 KWh Strom pro Jahr bei Spitzenleistung, was dem jährlichen Energieverbrauch von 115 Haushalten entspricht
- > Durch die Nutzung nachhaltiger Energie können bis zu 155 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Das entspricht den CO₂-Emissionen von fast 1,2 Mio. Kilometern, die mit dem Auto zurückgelegt werden
- > Weitere Photovoltaik Projekte sind in Planung

Die Aktivitäten der IMMOFINANZ umfassen die regelmäßige Bewertung zusätzlicher Möglichkeiten zur Energieeinsparung und den Einsatz alternativer CO₂-armer Energiequellen. Weitere Pilotprojekte für STOP SHOPS sind etwa Regenwassernutzungsanlagen.



BESTANDSIMMOBILIEN – DER BÜRO-SEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

IMMOFINANZ

POLEN 27,9%

Anzahl der Immobilien	15
Buchwert in MEUR	844,4
Vermietbare Fläche in m ²	297.427
Vermietungsgrad	93,7%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	11,2
Bruttorendite	6,0%*

ÖSTERREICH 19,3%

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	583,9
Vermietbare Fläche in m ²	169.748
Vermietungsgrad	93,3%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	7,0
Bruttorendite	4,8%

DEUTSCHLAND 17,4%

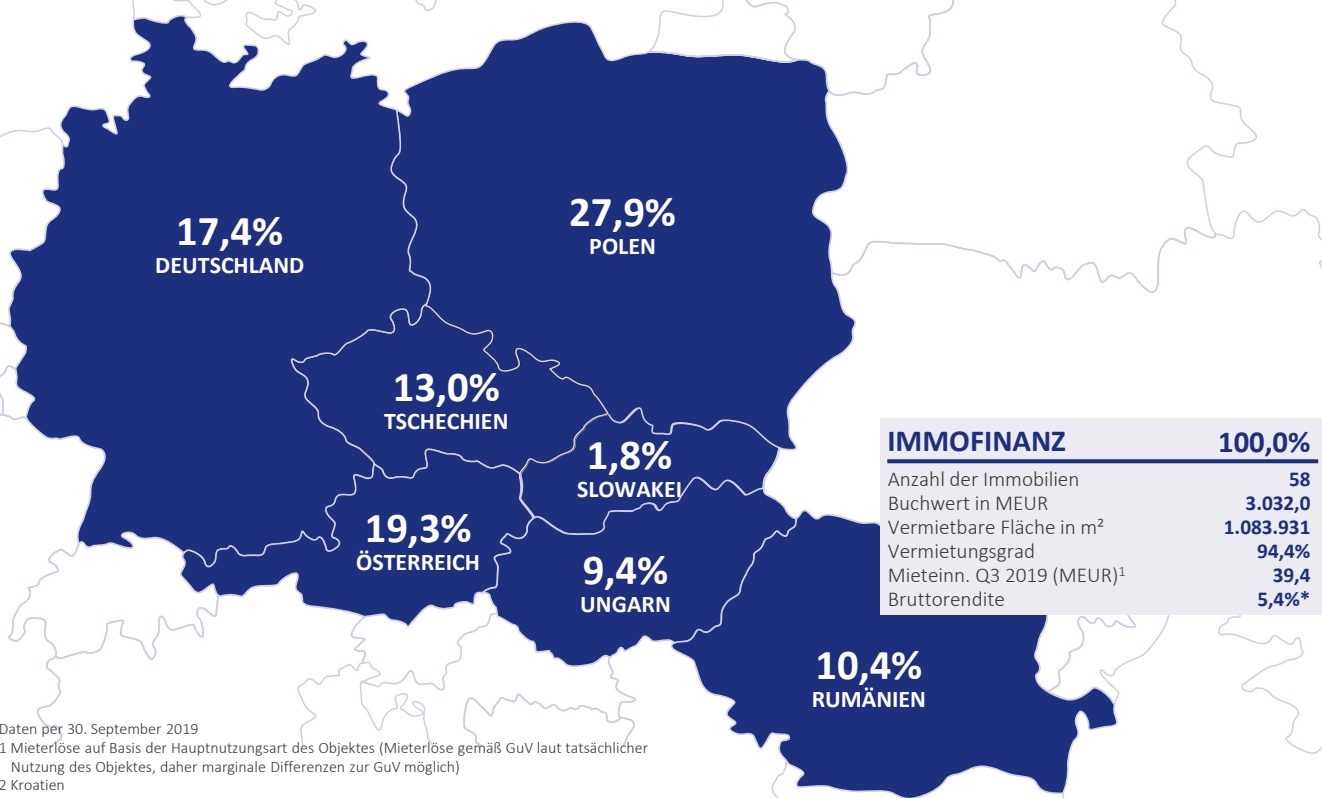
Anzahl der Immobilien	4
Buchwert in MEUR	526,9
Vermietbare Fläche in m ²	103.500
Vermietungsgrad	99,0%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	5,6
Bruttorendite	4,2%

TSSCHECHIEN 13,0%

Anzahl der Immobilien	7
Buchwert in MEUR	393,6
Vermietbare Fläche in m ²	122.515
Vermietungsgrad	96,1%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	4,5
Bruttorendite	4,7%*

RUMÄNIEN 10,4%

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	314,6
Vermietbare Fläche in m ²	190.678
Vermietungsgrad	91,0%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	5,4
Bruttorendite	6,9%



IMMOFINANZ	100,0%
Anzahl der Immobilien	58
Buchwert in MEUR	3.032,0
Vermietbare Fläche in m ²	1.083.931
Vermietungsgrad	94,4%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	39,4
Bruttorendite	5,4%*

Daten per 30. September 2019

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

² Kroatien

*Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe in 2019

UNGARN 9,4%

Anzahl der Immobilien	9
Buchwert in MEUR	284,1
Vermietbare Fläche in m ²	148.476
Vermietungsgrad	97,1%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	4,6
Bruttorendite	6,4%

SLOWAKEI 1,8%

Anzahl der Immobilien	2
Buchwert in MEUR	56,1
Vermietbare Fläche in m ²	35.592
Vermietungsgrad	92,3%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	0,8
Bruttorendite	5,6%

WEITERE LÄNDER² 0,9%

Anzahl der Immobilien	1
Buchwert in MEUR	28,4
Vermietbare Fläche in m ²	15.995
Vermietungsgrad	99,0%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	0,4
Bruttorendite	6,2%



BESTANDSIMMOBILIEN – DER EINZELHANDELS-SEKTOR IN DEN IMMOFINANZ-KERNMÄRKTEN

IMMOFINANZ

RUMÄNIEN 20,6%

Anzahl der Immobilien	5
Buchwert in MEUR	330,7
Vermietbare Fläche in m ²	151.962
Vermietungsgrad	88,8%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	7,0
Bruttorendite	8,4%

POLEN 17,4%

Anzahl der Immobilien	12
Buchwert in MEUR	279,6
Vermietbare Fläche in m ²	158.000
Vermietungsgrad	98,4%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	5,2
Bruttorendite	7,8%*

SLOWAKEI 16,1%

Anzahl der Immobilien	18
Buchwert in MEUR	259,7
Vermietbare Fläche in m ²	150.210
Vermietungsgrad	94,3%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	4,6
Bruttorendite	7,1%

UNGARN 12,3%

Anzahl der Immobilien	14
Buchwert in MEUR	198,5
Vermietbare Fläche in m ²	135.240
Vermietungsgrad	95,1%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	3,7
Bruttorendite	7,5%

TSCHECHIEN 8,5%

Anzahl der Immobilien	11
Buchwert in MEUR	136,1
Vermietbare Fläche in m ²	95.464
Vermietungsgrad	99,1%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	2,7
Bruttorendite	7,9%

Daten per 30. September 2019

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

² Slowenien, Serbien und Kroatien

*Bruttorendite, angepasst um die unterjährigen Ankäufe in 2019

ÖSTERREICH 7,8%

Anzahl der Immobilien	13
Buchwert in MEUR	125,6
Vermietbare Fläche in m ²	60.251
Vermietungsgrad	98,5%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	2,1
Bruttorendite	6,8%

7,8%

WEITERE LÄNDER² 17,3%

Anzahl der Immobilien	26
Buchwert in MEUR	278,2
Vermietbare Fläche in m ²	199.960
Vermietungsgrad	98,6%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	5,0
Bruttorendite	8,7%*

17,4%
POLEN

8,5%
TSCHECHIEN

16,1%
SLOWAKEI

7,8%
ÖSTERREICH

12,3%
UNGARN

20,6%
RUMÄNIEN

IMMOFINANZ 100,0%

Anzahl der Immobilien	99
Buchwert in MEUR	1.608,4
Vermietbare Fläche in m ²	951.088
Vermietungsgrad	95,9%
Mieteinn. Q3 2019 (MEUR) ¹	30,4
Bruttorendite	7,8%*

MIETERLÖSE LIKE-FOR-LIKE – POSITIVE ENTWICKLUNG

In einer Like-for-like-Betrachtung (d. h. der Vergleichbarkeit zu den ersten drei Quartalen 2018 wegen bereinigt um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe) weisen die Mieterlöse für die ersten drei Quartale 2019 einen Anstieg um 3,6 MEUR oder 2,3% auf 159,3 MEUR auf.

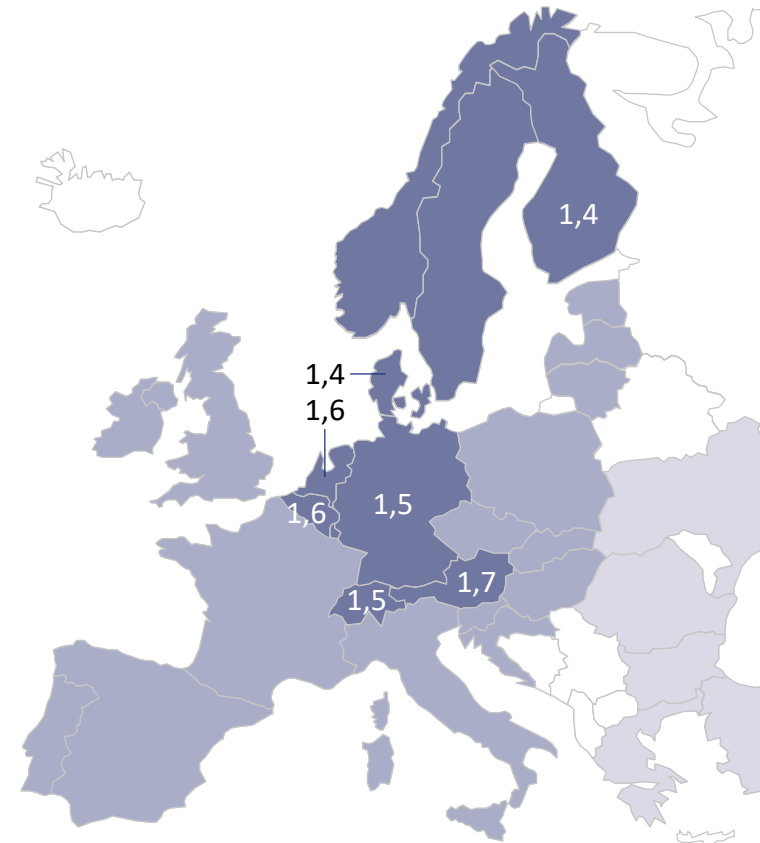
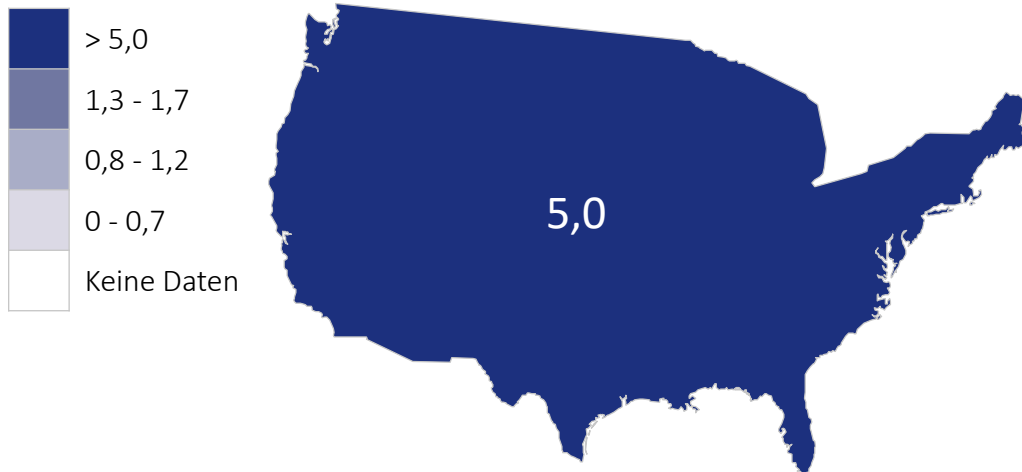
BESTANDSIMMOBILIEN ¹ , DATEN IN MEUR ZUM 30. SEPTEMBER 2019	ANZAHL DER IMMOBILIEN	BUCHWERT IN MEUR	BUCHWERT IN PROZENT		Mieterlöse Q1-3 2019	Mieterlöse Q1-3 2018	Veränderung der Mieterlöse Q1-3 2019 zu Q1-3 2018
Österreich	24	709,5	20,5%		26,8	25,7	1,1
Deutschland	2	128,2	3,7%		5,0	4,8	0,2
Polen	25	718,4	20,8%		32,6	32,5	0,1
Tschechien	16	332,6	9,6%		15,0	14,4	0,6
Ungarn	23	482,6	14,0%		22,8	21,6	1,2
Rumänien	17	645,9	18,7%		34,1	34,1	0,0
Slowakei	20	315,7	9,1%		15,8	15,6	0,3
Weitere Länder	11	122,1	3,5%		7,2	7,0	0,2
IMMOFINANZ	138	3.455,1	100,0%		159,3	155,7	3,6
Mieterlöse aus veräußerte/zugegangenen Objekten, IFRS 15 bzw. 16 Anpassungen sowie Projektentwicklungen					44,1		
IMMOFINANZ					203,4		
Büro	53	2.042,9	59,1%		81,7	79,8	1,9
Einzelhandel	82	1.411,6	40,9%		77,6	75,9	1,8
Sonstige	3	0,7	0,0%		0,0	0,0	0,0
IMMOFINANZ	138	3.455,1	100,0%		159,3	155,7	3,6

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. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierte Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten

EXKURS RETAIL: USA VS. EUROPA

USA MIT DEUTLICH HÖHERER VERKAUFSFLÄCHE PRO EINWOHNER ALS EUROPA

VERKAUFSFLÄCHE PRO EINWOHNER (M²)

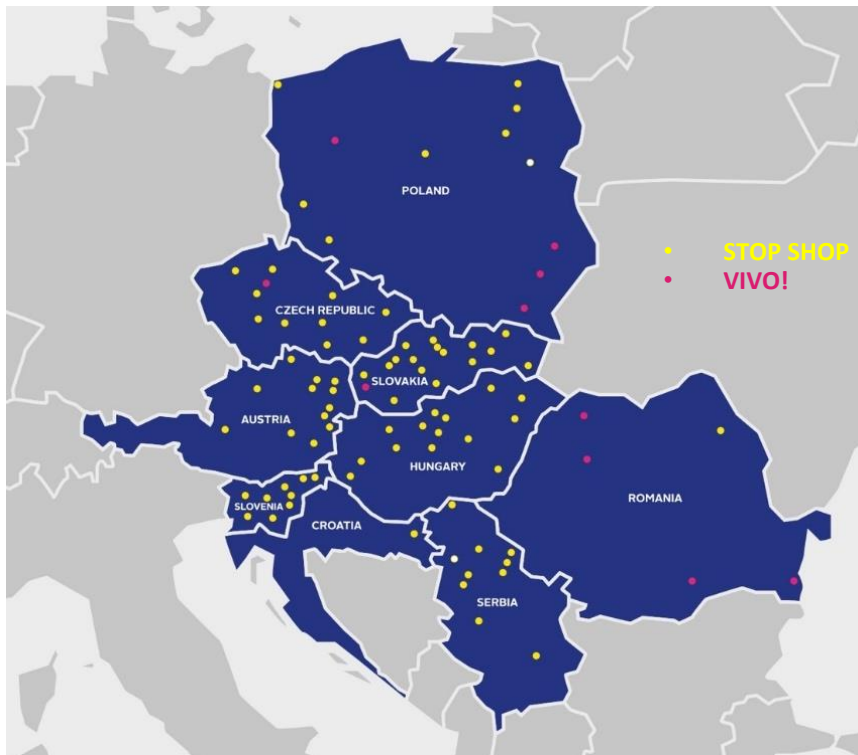


EKZ / FMZ MARKTANTEIL (AM GESAMTEN EINZELHANDELSMARKT)

	USA	ÖSTERREICH
Anzahl Shopping Center & FMZ	116.000	222
GLA (m ²)	762 Mio.	3,8 Mio.
Marktanteil	76%	28%

EXKURS RETAIL: ENTWICKLUNG DER HANDELSUMSÄTZE IN DEN LÄNDERN DER IMMOFINANZ

UMSATZENTWICKLUNG GESAMTMARKT 2018:
+4,8% auf EUR 298,6 Mrd.



ENTWICKLUNG STATIONÄR & ONLINE

2018



2023e

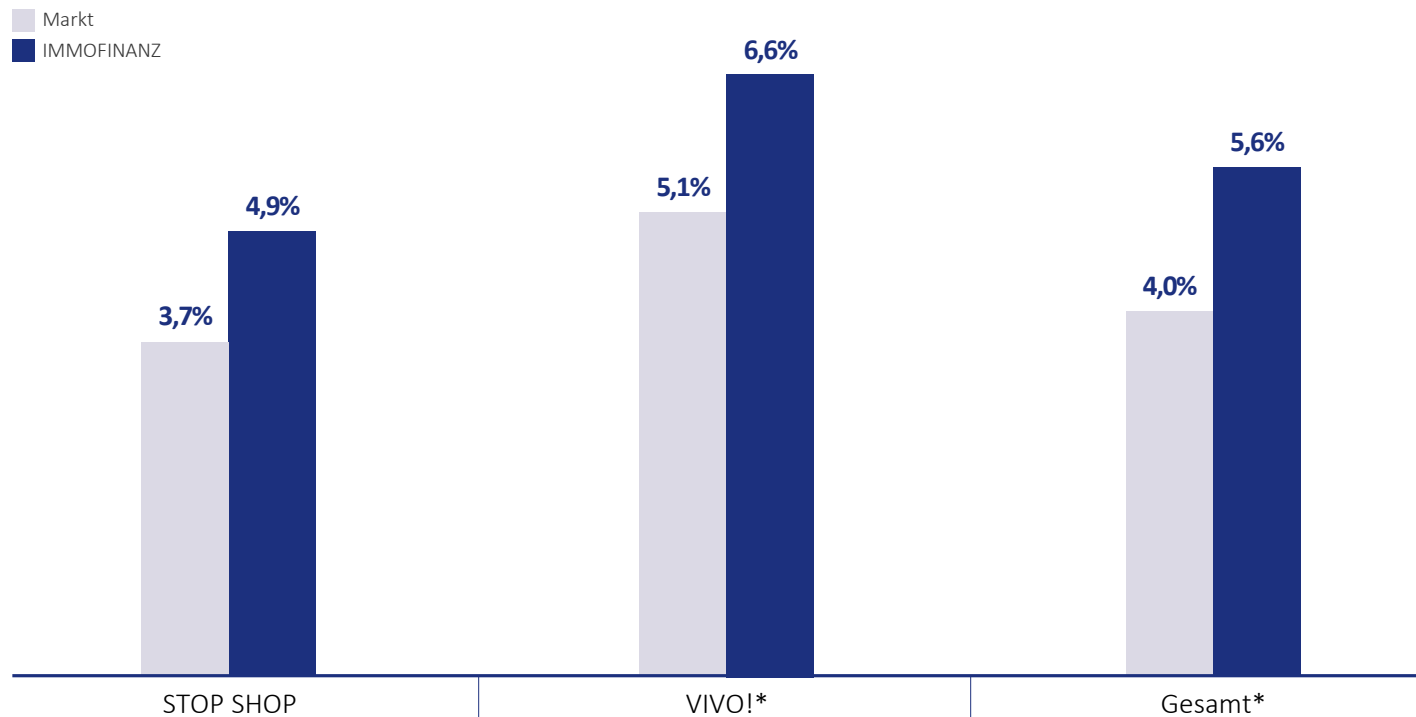


Quelle: CBRE/Euromonitor

* Gemäß CBRE Markt-Report: Daten für "Online" umfassen nur den reinen Online-Einzelhandel. Der gesamte Einzelhandelsumsatz umfasst hingegen auch andere Formen des nicht stationären Einzelhandels (Sonstige)

EXKURS RETAIL: STOP SHOP UND VIVO! PERFORMEN BIS ZU 40% ÜBER MARKT

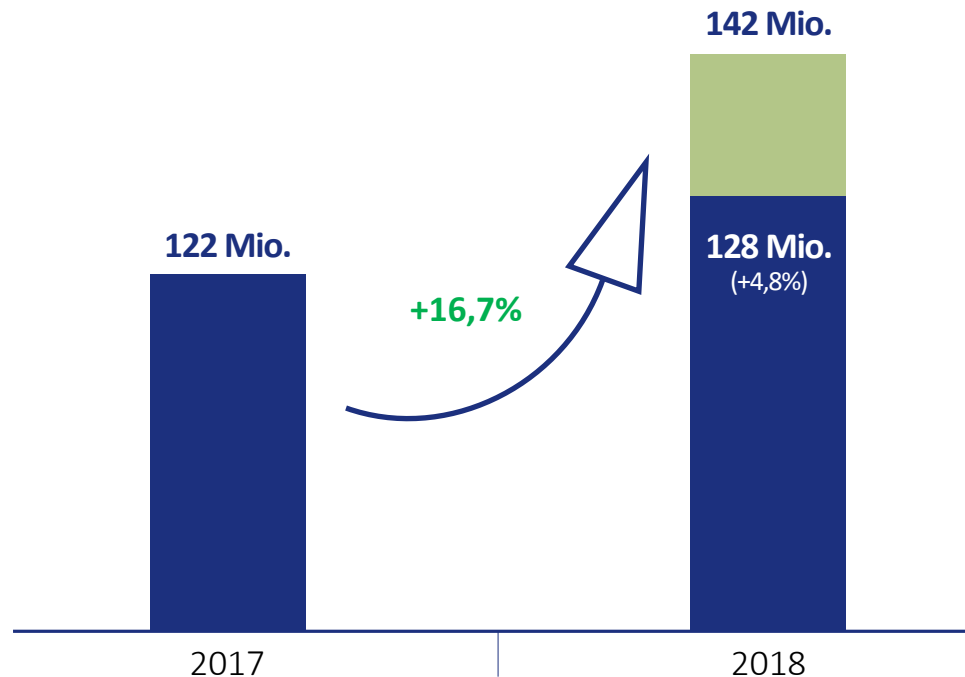
UMSATZWACHSTUM DES STATIONÄREN HANDELS VS. WACHSTUM DER VERKAUFSSUMSÄTZE DER EINZELHÄNDLER IN IMMOFINANZ-IMMOBILIEN 2017 VERSUS 2018



Quelle: CBRE/Euromonitor

* Exklusive in Umbau befindliche Objekte

UND VIVO! DEUTLICH AUF RUND 142 MILLIONEN GESTIEGEN



Mehr als 142 Millionen Kunden frequentierten die STOP SHOP-Retail Parks und die VIVO!-Einkaufszentren im Jahr 2018. Auf Like-for-like-Basis, also bereinigt um Zu- und Verkäufe sowie Fertigstellungen, ergibt sich ein Zuwachs von 4,8% auf rund 128 Mio. Gäste.

HERVORRAGEND AUFGESTELLT FÜR E-COMMERCE

UNSERE EINZELHANDELS-FORMATE FUNKTIONIEREN, WEIL FOKUS AUF...



DIVERSIFIZIERTE AKTIONÄRSBASIS UND HOHER STREUBESITZ

AKTIONÄRSTRUKTUR



INVESTOREN NACH ANLEGERKATEGORIEN²



INSTITUTIONELLE INVESTOREN NACH LÄNDERN²



¹ CA Immo verkaufte ihre Anteile im November 2019 an institutionelle Investoren

² Daten vor der Platzierung der durch die CA Immo gehaltenen Aktien

³ Eigene Aktien per 13. August 2019

Quelle: IPREO, Juli 2019

KENNZAHLEN

VERMÖGENSKENNZAHLEN

30. SEPT. 2019

Bilanzsumme	in MEUR	6.196,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote	in %	44,9%
Netto-Finanzverbindlichkeiten	in MEUR	2.475,9
Liquide Mittel	in MEUR	256,9
Loan to Value (netto)	in %	44,2%
Gearing	in %	91,3%
Gesamtdurchschnittszinssatz inkl. Kosten für Derivate	in %	2,0%
Durchschnittliche Laufzeit Finanzverbindlichkeiten	in Jahren	4,0

EPRA-KENNZAHLEN

30. SEPT. 2019

EPRA Net Asset Value (verwässert)	in MEUR	3.395,9
EPRA Net Asset Value je Aktie (verwässert)	in EUR	29,59
EPRA Triple Net Asset Value	in MEUR	3.325,1
EPRA Triple Net Asset Value je Aktie	in EUR	28,97
EPRA Leerstandsquote	In %	5,3%

Q1-3 2019

EPRA-Ergebnis	in MEUR	110,5
EPRA-Ergebnis je Aktie	in EUR	1,0
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in MEUR	113,6
EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Bereinigungen	in EUR	1,1
EPRA Net Initial Yield	in %	5,3%

AKTIENKENNZAHLEN

30. SEPT. 2019

Buchwert je Aktie	in EUR	27,79
Ultimokurs der Aktie	in EUR	25,55
Abschlag Aktienkurs zum EPRA NAV verwässert je Aktie	in %	13,6%
Gesamtanzahl der Aktien		112.085.269
davon Anzahl eigener Aktien		11.208.526
Ultimo Börsenkapitalisierung	in MEUR	2.863,8

Q1-3 2019

Ergebnis je Aktie (unverwässert)	in EUR	1,90
Ergebnis je Aktie (verwässert)	in EUR	1,69

ERGEBNISKENNZAHLEN

Q1-3 2019

Mieterlöse	in MEUR	203,4
Ergebnis aus Asset Management	in MEUR	153,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	in MEUR	3,7
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	in MEUR	9,1
Operatives Ergebnis	in MEUR	139,7
Neubewertungen	in MEUR	116,8
EBIT	in MEUR	237,1
Finanzergebnis	in MEUR	-24,5
EBT	in MEUR	212,6
Konzernergebnis	in MEUR	202,6
FFO 1 vor Steuern	in MEUR	92,8
FFO 1 vor Steuern je Aktie	in EUR	0,86

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

Jahresergebnis 2019	21. April 2020 ¹
Geschäftsbericht 2019	22. April 2020
27. ordentliche Hauptversammlung	22. Mai 2020
Q1 2020 Ergebnis	27. Mai 2020 ¹
Q1 2020 Zwischenbericht	28. Mai 2020
Erwarteter Dividendenzahltag	28. Mai 2020
Q1-2 2020 Ergebnis	26. August 2020 ¹
Q1-2 2020 Finanzbericht	27. August 2020
Q1-3 2020 Ergebnis	25. November 2020 ¹
Q1-3 2020 Zwischenbericht	26. November 2020

BÖRSENSYMBOLS

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

¹ Veröffentlichung erfolgt nach Börsenschluss an der Wiener Börse