

Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat in den ersten drei Quartalen 2018 ihre Ertragskraft deutlich gestärkt: Das operative Ergebnis hat sich auf EUR 149,7 Mio. mehr als verdoppelt (Q1-3 2017: EUR 66,2 Mio.), der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft erhöhte sich um 100,0% auf EUR 63,0 Mio. oder EUR 0,57 je Aktie. Das Konzernergebnis drehte mit EUR 135,0 Mio. signifikant ins Plus (Q1-3 2017: EUR -59,1 Mio.).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | Q1-3 2018 | Q1-3 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Mieterlöse | 175.667 | 174.059 |
| Ergebnis aus Asset Management | 134.534 | 122.584 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 28.118 | 2.683 |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | 23.748 | -26.146 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.306 | 6.990 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -41.018 | -39.919 |
| Operatives Ergebnis | 149.688 | 66.192 |
| Sonstiges Bewertungsergebnis | 425 | -836 |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 150.113 | 65.356 |
| Finanzergebnis | 32.328 | 88.618 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | 182.441 | 153.974 |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen | 135.775 | 116.273 |
| Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs | -771 | -175.401 |
| Konzernergebnis | 135.004 | -59.128 |

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse stiegen im Berichtszeitraum um 0,9% auf EUR 175,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR 174,1 Mio.). Im Q3 2018 liegen die Mieterlöse dabei mit EUR 56,7 Mio. aufgrund von Immobilienverkäufen (v.a. Büroimmobilien in Köln) unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR 59,2 Mio.) und der Vorquartale.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 20,4% auf EUR -47,9 Mio. (Q1-3 2017: EUR -60,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaukosten (EUR -1,2 Mio. nach EUR -8,2 Mio.) und den Leerstandskosten (EUR -6,6 Mio. nach EUR -8,9 Mio.). Die Instandhaltungsaufwendungen liegen im Q1-3 2018 mit EUR -16,3 Mio. (davon EUR -8,5 Mio. im Q3) hingegen leicht über dem Vorjahresniveau von EUR -16,0 Mio. Hier kommt es wie erwartet in der zweiten Jahreshälfte 2018 zu einem Anstieg im Vergleich zum 1. Halbjahr. Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management um 9,7% auf EUR 134,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR 122,6 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 28,1 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 2,7 Mio. (Q1-3 2017) und resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung. Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehte nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum stark ins Positive auf EUR 23,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -26,1 Mio.) und ist insbesondere eine Folge von positiven Neubewertungseffekten im 1. Halbjahr bei deutschen Projektentwicklungen.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis hat sich mit EUR 149,7 Mio. mehr als verdoppelt (Q1-3 2017: EUR 66,2 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich dabei geringfügig auf EUR -41,0 Mio. (Q1-3 2017: EUR -39,9 Mio.), was – wie bereits im Q1 2018 berichtet – u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR -4,0 Mio. zurückzuführen ist. Weitere dafür ausschlaggebende Einmaleffekte in Höhe von rund EUR -6,3 Mio. betreffen Einmalaufwendungen und Sonderprojekte im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -22,6 Mio. um 8,6% unter dem Vorjahreswert (Q1-3 2017: EUR -24,8 Mio.).

NEUBEWERTUNG

Die Neubewertung von Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt) beträgt EUR 0,5 Mio. (Q1-3 2017: EUR -0,1 Mio.).

Die gesamte Neubewertung im Konzern hingegen ist mit EUR 31,2 Mio. deutlich positiv (Q1-3 2017: EUR 11,3 Mio.). Diese betrifft mit EUR 16,4 Mio. (Q1-3 2017: EUR 7,9 Mio.) die währungsbereinigte Neubewertung. Positiv wirkten sich dabei v.a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *FLOAT und trivago Campus* aus, wobei Letzterer per 30. Juni 2018 in den Bestand umgegliedert wurde, sowie bei den Büroimmobilien *myhive Metrooffice* in Bukarest und den *Polus Towers* in Bratislava. Der Beginn der Modernisierungsarbeiten im Shopping Center *VIVO! Cluj* hatte wiederum einen temporär negativen Bewertungseffekt zur Folge. Die gesamte währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR 14,8 Mio. (Q1-3 2017: EUR 3,4 Mio.). Diese betrifft Immobilien in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist.

FINANZERGEBNIS UND STEUERN

Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 31,5% auf EUR -51,3 Mio. gesunken (Q1-3 2017: EUR -75,0 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis drehte mit EUR 4,3 Mio. ins Plus, nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR -10,1 Mio.) vor allem aus der Bewertung von Derivaten sowie dem Ergebniseffekt der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 negativ beeinflusst war.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 72,6 Mio. (Q1-3 2017: EUR 175,1 Mio.). Darin enthalten sind ein Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo-Anteile in Höhe von EUR 66,2 Mio., ein anteiliges CA Immo-Ergebnis für das 1. Halbjahr 2018 von EUR 24,0 Mio. sowie eine Wertminderung für den S IMMO-Anteil in Höhe von EUR -25,1 Mio. Der Börsenkurs der S IMMO-Aktie lag zum 30. September 2018 bei EUR 17,20, der beizulegende Zeitwert (nach Berücksichtigung eines Paketzuschlags) bei EUR 18,72 und damit unter den Anschaffungskosten von EUR 20,00 je Aktie. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen durch die sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR 32,3 Mio. (Q1-3 2017: EUR 88,6 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) hat sich deutlich auf EUR 182,4 Mio. (Q1-3 2017: EUR 154,0 Mio.) verbessert. Die Ertragsteuern betragen EUR -46,7 Mio. (Q1-3 2017: EUR -37,7 Mio.). Mit EUR -29,4 Mio. entfällt davon der größte Teil auf latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -10,7 Mio. aus Immobilienbewertungen.

KONZERNERGEBNIS

Das gesamte Konzernergebnis hat sich signifikant auf EUR 135,0 Mio. verbessert (Q1-3 2017: EUR -59,1 Mio.) und entspricht einem unverwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,23 (Q1-3 2017: EUR -0,55) bzw. einem verwässerten Gewinn je Aktie von EUR 1,14 (Q1-3 2017: EUR -0,55).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds from Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich in den ersten drei Quartalen 2018 um 100,0% auf EUR 63,0 Mio. verbessert. Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 83,9% auf EUR 0,57. In diesem FFO 1 sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo oder der S IMMO berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen Dividendenzahlung der CA Immo in Höhe von EUR 20,6 Mio. ergäbe sich ein FFO 1 von EUR 83,5 Mio. oder EUR 0,75 je Aktie.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

| Werte in TEUR | GuV Q1-3 2018 | Anpassungen | FFO Q1-3 2018 | FFO Q1-3 2017 (angepasst) |
|---|----------------|-----------------|----------------|------------------------------|
| Ergebnis aus Asset Management | 134.534 | 363 | 134.897 | 123.014 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | 28.118 | -28.118 | | |
| Ergebnis aus der Immobilienentwicklung | 23.748 | -23.748 | | |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.306 | -873 | 3.433 | 3.841 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -41.018 | 10.304 | -30.714 | -35.715 |
| Operatives Ergebnis | 149.688 | -42.072 | 107.616 | 91.140 |
| Sonstiges Bewertungsergebnis | 425 | -425 | | |
| Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) | 150.113 | -42.497 | 107.616 | 91.140 |
| Finanzierungsaufwand | -51.336 | | | |
| Finanzierungsertrag | 6.734 | | | |
| Wechselkursveränderungen | 73 | | | |
| Sonstiges Finanzergebnis | 4.291 | | | |
| Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen | 72.566 | | | |
| Finanzergebnis | 32.328 | -76.988 | -44.660 | -59.640 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo) | 182.441 | -119.486 | 62.955 | 31.500 |
| Dividenden von CA IMMO | | | 20.552 | 16.699 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern angepasst | | | 83.507 | 48.199 |
| Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung) | | | 110.971.562 | 103.072.897 |
| FFO 1 je Aktie vor Steuern | | | 0,57 | 0,31 |
| FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst | | | 0,75 | 0,47 |

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um Einmaleffekte, wie die im Q1 erfolgte Sonderbonifikation des Vorstands für die Restrukturierung des Konzerns sowie um Kosten für die Vereinfachung der Konzernstruktur bereinigt. Die Anpassungen im Finanzergebnis betreffen vor allem die Beiträge von CA Immo und S IMMO in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

| Werte in TEUR | 30. Sep. 2018 | in % | 31. Dez. 2017 | in % |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| Immobilienvermögen | 3.868.553 | | 3.729.519 | |
| In Bau befindliches Immobilienvermögen | 358.970 | 75,6% | 404.064 | 73,6% |
| Immobilienvorräte | 48.079 | | 61.221 | |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 59.778 | | 265.148 | |
| Sonstige Vermögenswerte | 52.799 | 0,9% | 73.702 | 1,2% |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen | 371.087 | 6,5% | 685.984 | 11,3% |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 286.894 | 5,0% | 365.137 | 6,0% |
| Liquide Mittel | 685.410 | 12,0% | 477.889 | 7,9% |
| Aktiva | 5.731.570 | 100,0% | 6.062.664 | 100,0% |
| Eigenkapital | 2.763.461 | 48,2% | 2.808.043 | 46,3% |
| Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen | 281.967 | 4,9% | 313.217 | 5,2% |
| Finanzverbindlichkeiten | 2.092.341 | 36,5% | 2.306.418 | 38,0% |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 175.236 | 3,1% | 242.656 | 4,0% |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 68.467 | 1,2% | 67.218 | 1,1% |
| Latente Steuerschulden | 350.098 | 6,1% | 325.112 | 5,4% |
| Passiva | 5.731.570 | 100,0% | 6.062.664 | 100,0% |

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,3 Mrd., somit 75,6% der Aktiva. Dieses ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ aufgeteilt. Im Bilanzposten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ sind neben dem Immobilienvermögen auch noch sonstige Vermögenswerte enthalten, die bei einem Verkauf an den Erwerber übertragen werden. Von den zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung

gehaltenen Vermögenswerten wurden in den ersten drei Quartalen u.a. neun Büroimmobilien sowie drei Einzelhandelsimmobilien veräußert. Die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ reduzierten sich damit auf EUR 59,8 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen verringerten sich seit Jahresbeginn infolge des im 3. Quartals abgeschlossenen Verkaufs der Beteiligung an der CA Immo. Die Beteiligung an der S IMMO in Höhe von 29,14% ist mit EUR 365,1 Mio. erfasst (Details siehe 4.3 im *Konzernzwischenabschluss*).

Im Berichtszeitraum wurden von in Bau befindlichem Immobilienvermögen folgende Objekte in das Immobilienvermögen umgegliedert: *trivago Campus und Parkhaus Cluster Produktionstechnik* in Deutschland, zwei STOP SHOP-Objekte in Serbien sowie eine Erweiterung eines polnischen VIVO! Einkaufszentrums.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um 9,3% auf EUR 2,1 Mrd. verringert. Dies ist u.a. eine Folge der Rückführung einer die CA Immo-Beteiligung betreffenden Kreditfinanzierung über EUR 250,0 Mio. sowie der Rückzahlung von Finanzierungen verkaufter Immobilien. Für den Erwerb des Aktienpakets an der S IMMO wurde eine Fremdfinanzierung im Ausmaß von EUR 140,0 Mio. aufgenommen.

EPRA-KENNZAHLEN

NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNAV)

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) ermittelt. Das Konzept des EPRA NAV wird verwendet, um den Fair Value des Eigenkapitals auf langfristiger Basis darzustellen und Investoren so einen Überblick über die nachhaltige Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Bei der Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso berücksichtigt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Die stillen Reserven sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten, die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass diese Gewinne oder Verluste zum Bilanzstichtag noch hypothetisch sind. Die latenten Steuern auf diese Posten werden berücksichtigt. Gemäß dem EPRA-Konzept des NAV sind darüber hinaus die latenten Steuern auf das Immobilienvermögen, die bei einem Verkauf dieser Vermögenswerte anfallen würden, hinzuzurechnen. Firmenwerte, die als technische Rechengröße aufgrund des Ansatzes von Steuerabgrenzungen bei Unternehmenszusammenschlüssen entstehen, sind in Abzug zu bringen.

Auch der Triple Net Asset Value (NNAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der EPRA errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNAV wird die Korrektur um die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten, die bei der Berechnung des NAV vorgenommen worden ist, wieder zurückgenommen. Weiters werden die Finanzverbindlichkeiten auf ihren beizulegenden Zeitwert umgewertet. Jene latenten Steuern, die bei einer Veräußerung schlagend würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich anfallen, wird für Veräußerungen in Share Deals angenommen, dass IMMOFINANZ (wirtschaftlich) 50% der latenten Steuerschulden trägt.

Weiters werden bei der Berechnung des EPRA NNAV die latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

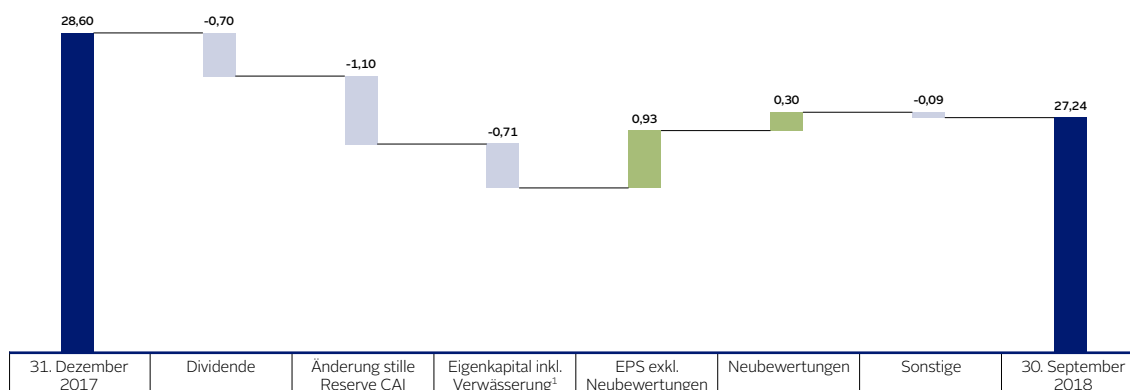
| | 30. September 2018 | | 31. Dezember 2017 | |
|---|--------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | in TEUR | in EUR je Aktie | in TEUR | in EUR je Aktie |
| Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile | 2.784.488 | | 2.821.521 | |
| Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024 | 281.967 | | 19.121 | |
| Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen | 3.066.455 | | 2.840.642 | |
| Stille Reserven in der Beteiligung | 0 | | 123.993 | |
| Stille Reserven in den Immobilienvorräten | 74 | | 74 | |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten | 4.998 | | 7.375 | |
| Latente Steuern auf Immobilienvermögen | 288.272 | | 274.977 | |
| Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente | -1.188 | | -1.643 | |
| Firmenwerte infolge latenter Steuern | -24.507 | | -24.848 | |
| Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück) | | 109.024 | | 111.617 |
| Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück) | | 13.387 | | 989 |
| EPRA NAV | 3.334.103 | 27,24 | 3.220.570 | 28,60 |
| Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten | -4.998 | | -7.375 | |
| Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten | 24.895 | | 5.737 | |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten | -5.110 | | 197 | |
| Latente Steuern auf Immobilienvermögen | -24.334 | | -17.495 | |
| EPRA NNNAV | 3.324.557 | 27,16 | 3.201.634 | 28,43 |

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden zum 30. September 2018 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden. Diese Effekte wurden erstmalig angesetzt, da die Wandelanleihe zum 30. September 2018 „im Geld“ war und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden kann.

Der EPRA NAV hat sich insgesamt seit 31. Dezember 2017 um 3,5% auf EUR 3.334,1 Mio. erhöht. Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich nach der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 im Mai und unter Berücksichtigung des verwässernden Effekts der Wandelanleihe 2024 auf EUR 27,24 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Bereinigt um die Verwässerung liegt der EPRA NAV je Aktie bei EUR 28,00.

Der verwässerte EPRA NNNAV je Aktie beträgt EUR 27,16 (31. Dezember 2017: EUR 28,43).

EPRA NAV BRIDGE



1 Durch verwässernden Effekt auf die Aktienanzahl in Höhe von 13,4 Mio. Stück aus der per 30. September 2018 "im Geld" befindlichen Wandelanleihe 2024.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

| Werte in TEUR | Q1-3 2018 | Q1-3 2017 |
|---|----------------|----------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück) | 110.972 | 103.073 |
| Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil | 137.667 | 119.014 |
| Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen | -33.033 | -15.715 |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen | -28.118 | -2.683 |
| Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen | 100 | 733 |
| Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten | -2.597 | -3.462 |
| Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe | 16 | 0 |
| Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen | 10.639 | 1.556 |
| EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile | -5.482 | 2.770 |
| EPRA-Ergebnis | 79.194 | 102.214 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie | 0,714 | 0,992 |
| Unternehmensspezifische Anpassungen | | |
| Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG | 0 | -25.841 |
| Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe | 0 | -91.850 |
| Verkauf CA Immo | -66.203 | 0 |
| Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 | 19 | 12.580 |
| Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen | 8.174 | 0 |
| Wertminderung S IMMO | 25.129 | 0 |
| Fremdwährungsgewinne und -verluste | -73 | 5.358 |
| Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen | 8.195 | 1.934 |
| EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen | 54.436 | 4.394 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen | 0,491 | 0,043 |

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 0,71 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,49 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

| Werte in TEUR | Q1-3 2018 | Q1-3 2017 (angepasst) |
|---|------------------|--------------------------|
| Immobilienvermögen | 3.918.014 | 4.678.744 |
| Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen | 54.498 | 43.823 |
| abzüglich unbebaute Grundstücke | -210.786 | -199.185 |
| abzüglich Russland-Portfolio | 0 | -796.021 |
| abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen | -1.690 | -1.283 |
| Gesamtimmobilienvermögen | 3.760.036 | 3.726.078 |
| Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten | 67.681 | 67.069 |
| Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien | 3.827.717 | 3.793.147 |
| Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet | 245.123 | 241.355 |
| Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen | 1.966 | 1.793 |
| Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen | -32.217 | -34.235 |
| Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen | -105 | -56 |
| Nettommieterlöse - auf das Geschäftsjahr hochgerechnet | 214.767 | 208.858 |
| EPRA Net Initial Yield | 5,61% | 5,51% |

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,5% auf 5,6% gesteigert werden.