

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:

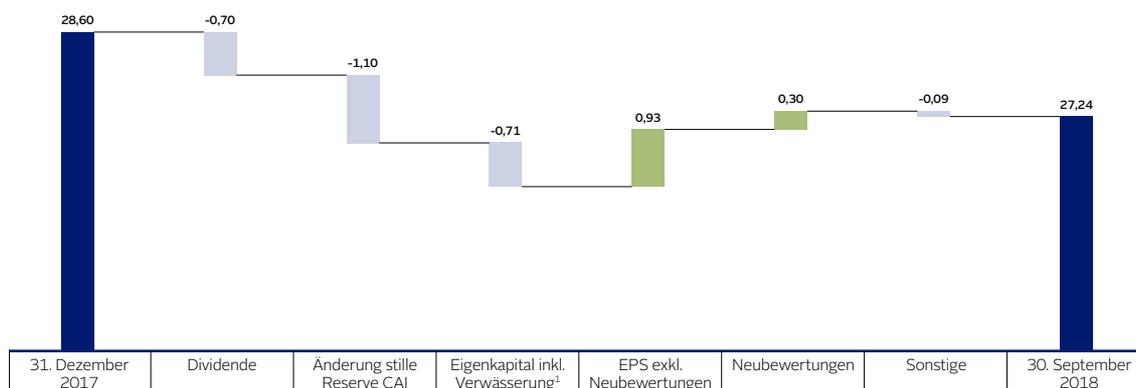
	30. September 2018		31. Dezember 2017	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.784.488		2.821.521	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2024	281.967		19.121	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung 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.