

Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Allgemeine Anmerkungen:

> Aufgrund der Angleichung des Wirtschaftsjahres an das Kalenderjahr per 31. Dezember 2016 beziehen sich die Vergleichszahlen auf den entsprechenden 12-Monatszeitraum des Kalenderjahres 2016 (2016*). Dabei handelt es sich um ungeprüfte Pro-forma Zahlen. Eine Gegenüberstellung mit dem Acht-Monatszeitraum 2016R wäre nicht sinnvoll und würde das Gesamtbild verzerren. Weitere Informationen zu den ungeprüften Pro-forma Finanzinformationen werden in einem eigenen Abschnitt ab Seite 102 angeführt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Werte in TEUR	2017	2016 ¹	2016R
Mieterlöse	234.494	233.366	156.696
Ergebnis aus Asset Management	150.845	133.070	91.009
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	25.985	-18.912	-2.811
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-28.802	-6.505	-18.120
Sonstige betriebliche Erträge	8.700	18.964	12.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.165	-52.103	-32.093
Operatives Ergebnis	107.563	74.514	50.936
Sonstiges Bewertungsergebnis	4.066	-135.792	-13.196
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	111.629	-61.278	37.740
Finanzergebnis	88.777	-107.572	-45.209
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	200.406	-168.850	-7.469
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	181.013	-147.427	26.858
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-718.097	-274.359	-208.818
Konzernergebnis	-537.084	-421.786	-181.960

1 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die IMMOFINANZ hat im Geschäftsjahr 2017 das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen (exkl. Russland) mit EUR 181,0 Mio. signifikant ins Plus gedreht (2016*: EUR -147,4 Mio.). Die Mieterlöse konnten trotz fortschreitendem Verkauf nicht strategiekonformer Immobilien leicht gesteigert werden und betragen EUR 234,5 Mio. (2016*: EUR 233,4 Mio.). Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich ein Zuwachs um 13,4% auf EUR 150,8 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 26,0 Mio. deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -18,9 Mio.*), während das Ergebnis aus Immobilienentwicklung mit EUR -28,8 Mio. (2016*: EUR -6,5 Mio.) ausgewiesen wird. Das operative Ergebnis konnte somit insgesamt um 44,4% auf EUR 107,6 Mio. (2016*: EUR 74,5 Mio.) verbessert werden.

Das Finanzergebnis drehte auf EUR 88,8 Mio. stark ins Plus (2016*: EUR -107,6 Mio.). Das ist vor allem eine Folge positiver Bewertungseffekte bei den Beteiligungen an CA Immo und BUWOG und eines gesunkenen Finanzierungsaufwands. Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich signifikant auf EUR 181,0 Mio. verbessert (2016*: EUR -147,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,17 (2016*: EUR -0,15).

Das Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich (Russland) ist wie erwartet mit EUR -718,1 Mio. deutlich negativ (2016*: EUR -274,4 Mio.). Darin enthalten ist – wie bereits im Rahmen der Q3-Zahlen mitgeteilt – eine Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR -540,2 Mio. Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden beim Abgang das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Das Ergebnis aus der Endkonsolidierung des Einzelhandelsportfolios Moskau beträgt somit EUR -524,2 Mio. Das gesamte Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -537,1 Mio. (2016*: EUR -421,8 Mio.).

* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Nachfolgend eine Detailanalyse der Gewinn- und Verlustrechnung:

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse konnten leicht gesteigert werden und betragen EUR 234,5 Mio. nach EUR 233,4 Mio. im ungeprüften 12-Monatszeitraum 2016*. Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 2,5% auf EUR 113,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 1,0% auf EUR 103,5 Mio.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 324,4 Mio. (2016*: EUR 323,1 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management ist um 13,4% kräftig auf EUR 150,8 Mio. gestiegen (2016*: EUR 133,1 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR 95,0 Mio. (2016*: EUR -111,5 Mio.) um 14,9% unter dem Vergleichswert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -28,9 Mio. nach EUR -38,9 Mio.*), Hauseigentümergebietskosten (EUR -13,0 Mio. nach EUR -18,1 Mio.*) und Leerstandskosten (EUR -12,1 Mio. nach EUR -13,2 Mio.*).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen drehte im Berichtszeitraum mit EUR 26,0 Mio. deutlich ins Positive (2016*: EUR -18,9 Mio.). Dabei wirkte sich vor allem ein Ergebnisbeitrag aus der Endkonsolidierung in Höhe von EUR 32,9 Mio. (2016*: EUR 5,8 Mio.) positiv aus. Dieser stammt fast gänzlich aus der nicht cash-wirksamen Reklassifizierung von kumulierten historischen Fremdwährungsdifferenzen in die Gewinn- und Verlustrechnung als Folge des Verkaufs einer ukrainischen Grundbesitzgesellschaft. Insgesamt beläuft sich die Neubewertung von verkauftem und zur Veräußerung gehaltenem Immobilienvermögen (währungsbereinigt und währungsbedingt) auf EUR -4,8 Mio. (2016*: EUR -10,5 Mio.) und ist u.a. eine Folge der Portfoliooptimierung im österreichischen Einzelhandelsbereich.

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten erfasst. Trotz deutlich positiver Bewertungseffekte bei den Projektentwicklungen in Deutschland (EUR 35,2 Mio.), vor allem bei *trivago*, *FLOAT* und dem im zurückliegenden Geschäftsjahr fertiggestellten *Cluster Produktionstechnik*, beläuft sich das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR -28,8 Mio. (2016*: EUR -6,5 Mio.). Dieser Verlust ist – wie bereits im 2. Quartal 2017 berichtet – im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei Vorratsimmobilien im *Gerling Quartier* sowie von offenen Verpflichtungen, die aus Übergabe, Mängelbehebung und Fertigstellung der Kölner Immobilien resultieren. Das *Gerling Quartier* wurde bereits verkauft, ein Closing der Transaktionen wird im Geschäftsjahr 2018 erwartet.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis erhöhte sich stark auf EUR 107,6 Mio. nach EUR 74,5 Mio.* im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten dabei um 5,6% auf EUR -49,2 Mio. gesenkt werden (2016*: EUR -52,1 Mio.), u.a. als Folge gesunkener Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR 6,5 Mio. (2016*: EUR -109,8 Mio.). Das Finanzergebnis drehte mit EUR 88,8 Mio. deutlich ins Plus (2016*: EUR -107,6 Mio.). Durch die im zurückliegenden Geschäftsjahr getätigten Refinanzierungen konnte der Finanzierungsaufwand dabei um 13,8% auf EUR -94,9 Mio. gesenkt werden (2016*: EUR -110,0 Mio.). Dies ist v.a. auf die Zinsersparnis im Zuge der zu Jahresbeginn durchgeführten incentivierten Wandlung von 43,4% der Wandelanleihe 2018 (Kupon: 4,25%) und der Emission der neuen Wandelanleihe 2024 (Kupon: 2,0%) sowie auf Refinanzierungen auf Objektebene zurückzuführen. Des Weiteren wurde die mit 5,25% verzinsten EUR 100 Mio. Unternehmensanleihe getilgt.

Die Wechselkursveränderungen im Finanzergebnis in Höhe von EUR -8,4 Mio. (2016*: EUR 0,6 Mio.) resultieren hauptsächlich aus nicht in Euro bilanzierenden Tochterunternehmen. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -12,1 Mio. (2016*: EUR 13,1 Mio.) ist auf die Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR 8,2 Mio. sowie den Ergebniseffekt aus den incentivierten Wandlungen der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -37,7 Mio. zurückzuführen. Aufwertungen der verbliebenen BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 11,3 Mio. sowie von Immobilienfondsanteilen in Höhe von EUR 2,9 Mio. resultierten in einem positiven Ergebnisbeitrag.

* 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind auf EUR 200,0 Mio. (2016*: EUR -19,8 Mio.) stark gestiegen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: EUR 61,5 Mio. entfallen auf Ergebnisanteile der CA Immo sowie EUR 91,9 Mio. aus einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien. EUR 18,1 Mio. sind Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien, sowie EUR 25,8 Mio. stammen aus einer Bewertung der BUWOG-Aktien zum Börsenkurs anlässlich der Beendigung der Bilanzierung nach der Equity-Methode. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 31. Dezember 2017 bei EUR 26,55 (31. Dezember 2016: EUR 21,02). Sämtliche verbliebenen BUWOG-Aktien wurden nach dem Berichtszeitraum in das Übernahmeangebot der deutschen Vonovia getendert.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ist mit EUR 200,4 Mio. stark positiv (2016*: EUR -168,9 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -19,4 Mio. (2016*: EUR 21,4 Mio.).

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN (RUSSLAND)

Das Ergebnis aus dem aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -718,1 Mio. (2016*: EUR -274,4 Mio.) und ist primär auf eine Reklassifizierung von kumulierten historischen Differenzen aus der Fremdwährungsumrechnung in die Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von EUR -540,2 Mio. zurückzuführen. Diese waren in den zurückliegenden Jahren gemäß IAS 21 über das sonstige Ergebnis (other comprehensive income, OCI) direkt im Eigenkapital zu erfassen. Diese Reklassifizierung ist weder cash-wirksam, noch werden beim Abgang das Konzern-Eigenkapital oder der EPRA NAV gemindert. Die negativen Fremdwährungsdifferenzen resultieren daraus, dass der Einstieg in den russischen Markt zu Zeiten eines, am heutigen Wechselkurs EUR/RUB gemessen, deutlich stärkeren Rubels erfolgt ist. Darüber hinaus spiegelt sich im Ergebnis ein negativer Bewertungseffekt in Höhe von EUR -160,6 Mio. infolge der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau an die FORT Group wider.

Der Kaufvertrag mit der FORT Group wurde am 13. November 2017 unterzeichnet, das Closing der Transaktion erfolgte am 6. Dezember 2017. Wie mitgeteilt, beläuft sich der Kaufpreis für das Reinvermögen auf bis zu RUB 15,0 Mrd. und setzt sich aus drei Kaufpreisbestandteilen zusammen: aus einem baren Kaufpreis in Höhe von RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet rund EUR 72 Mio.), der bereits geflossen ist, einer garantierten Zahlung im Jänner 2022 in Höhe von RUB 1,0 Mrd. (umgerechnet mit einem fixierten Kurs EUR/RUB von 68,9655: EUR 14,5 Mio. mit einem Barwert zum Closing-Zeitpunkt in Höhe von EUR 9,4 Mio.) und einem nicht bilanzierten, von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9,0 Mrd., der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist. Weiters kann die IMMOFINANZ noch mit bis zu RUB 0,8 Mrd. an einer etwaigen Realisierung von Eventualforderungen aus laufenden Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren. Details zur Transaktion siehe Kapitel 2.4 im *Konzernabschluss*.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen hat sich signifikant auf EUR 181,0 Mio. verbessert (2016*: EUR -147,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie in Höhe von EUR 0,17 (2016*: EUR -0,15). Das gesamte Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -537,1 Mio. (2016*: EUR -421,8 Mio.). Das ist ein Ergebnis je Aktie von EUR -0,51 (2016*: EUR -0,43).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

KONZERNBILANZ

Werte in TEUR	31. Dezember 2017	in %	31. Dezember 2016	in %
Immobilienvermögen	3.729.519		3.531.379	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	404.064	73,6%	379.036	80,0%
Immobilienvorräte	61.221		93.100	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	265.148		1.602.428	
Sonstige Sachanlagen	1.719	0,0%	2.243	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.056	0,4%	25.955	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	685.984	11,3%	739.254	10,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	365.137	6,0%	414.190	5,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	32.015	0,5%	10.493	0,1%
Latente Steuererstattungsansprüche	5.291	0,1%	4.385	0,1%
Steuererstattungsansprüche	9.621	0,2%	11.626	0,2%
Liquide Mittel	477.889	7,9%	189.287	2,7%
Aktiva	6.062.664	100,0%	7.003.376	100,0%
Eigenkapital	2.808.043	46,3%	2.650.616	37,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	313.217	5,2%	530.265	7,6%
Finanzverbindlichkeiten	2.306.418	38,0%	2.114.794	30,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	242.656	4,0%	270.168	3,9%
Steuerschulden	5.704	0,1%	12.973	0,2%
Rückstellungen	58.853	1,0%	50.773	0,7%
Latente Steuerschulden	325.112	5,4%	312.414	4,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	2.661	0,0%	1.061.373	15,2%
Passiva	6.062.664	100,0%	7.003.376	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 6,1 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 7,0 Mrd.) und teilen sich auf in langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. und in kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,1 Mrd.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 4,5 Mrd., somit 73,6% der Aktiva, und 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.

Die Zugänge im Immobilienvermögen betreffen insbesondere den Erwerb von neun Fachmarktzentren in der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Die Zugänge bei „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ beziehen sich v.a. auf die deutschen Projektentwicklungen *trivago-Campus*, *FLOAT* und *Cluster Produktionstechnik* sowie *VIVO! Krosno* in Polen.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen reduzierten sich von EUR 739,3 Mio. auf EUR 686,0 Mio. Dieser Rückgang ist zum einen auf den Verkauf von rund 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien zurückzuführen, zum anderen werden die verbliebenen BUWOG-Aktien nunmehr als sonstige finanzielle Vermögenswerte bilanziert. Des Weiteren wurde für die Beteiligung an der CA Immo Gruppe zusätzlich zu einem anteiligen Periodenergebnis in Höhe von EUR 61,5 Mio. eine Wertaufholung in Höhe von EUR 91,9 Mio. erfasst.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von EUR 189,3 Mio. auf EUR 477,9 Mio. (exklusive zur Veräußerung gehaltene liquide Mittel) erhöht. Das ist u.a. eine Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, die neben dem Verkauf von BUWOG-Aktien auch die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 inkludiert hat (Details dazu im Kapitel *Finanzierung* auf Seite 66). Des Weiteren sind Refinanzierungen und der Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien für die Erhöhung verantwortlich.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,7 Mrd.). Erhöhend wirkten dabei v.a. die Begebung junger Aktien für die Wandlungen der Wandelanleihen 2018 und 2017. Demgegenüber waren unter anderem die Dividendenauszahlung, der Aktienrückkauf sowie das negative Konzernergebnis eigenkapitalmindernd.

Die gesamten Schulden betragen EUR 3,3 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf in langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,5 Mrd. und in kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,8 Mrd. auf. Der Rückgang ist vor allem eine Folge des Verkaufs nicht strategischer Immobilien und hier vor allem des Einzelhandelsportfolios Moskau.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2017 somit 46,3% (31. Dezember 2016: 37,8%).

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Werte in TEUR	2017	2016 ¹	2016R
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	110.868	77.550	63.093
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	84.821	78.338	98.347
Cashflow aus Investitionstätigkeit	196.158	334.906	-120.234
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.466	-504.112	-154.723

¹ 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 110,9 Mio. nach EUR 77,6 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt bei EUR 84,8 Mio. nach EUR 78,3 Mio.

FUNDS FROM OPERATIONS 1 & 2 (FFO 1 & 2)

WERTE IN TEUR	2017	2016 ¹	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	99.540	71.485	28.055	39,2%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.666	9.151	-7.485	-81,8%
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	2.099	4.623	-2.524	-54,6%
Gezahlte Zinsen	-69.177	-77.071	7.894	10,2%
Derivate ²	-10.404	-11.328	924	8,2%
Anpassungen für im CF aus dem Ergebnis enthaltene Kosten aus Immobilientransaktionen und Developments	18.213	43.773	-25.560	-58,4%
Wirtschaftlicher Anteil am FFO 1 der CA Immo Gruppe ³	29.431	12.611	16.820	≥ +100,0%
FFO 1 vor Steuern (nachhaltiger FFO aus der Bestandsbewirtschaftung)	71.368	53.244	18.124	34,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen ⁴	25.985	-18.912	44.897	n.a.
FFO 2 (inkl. Ergebnis aus Immobilienverkäufen) vor Steuern	97.353	34.332	63.021	≥ +100,0%
Cash Taxes	-25.096	-39.359	14.263	36,2%
FFO 2 nach Steuern	72.257	-5.027	77.284	n.a.
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)	1.051.837.608	995.797.451	56.040.156	5,6%
FFO 2 je Aktie (nach Steuern)	0,07	-0,01	0,08	n.a.

Um einen nachhaltigen FFO 1 aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung vollständig bereinigt.

¹ 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

² Exklusive Einmaleffekte aufgrund von vorzeitigen Auflösungen bedingt durch Verkäufe bzw. Refinanzierungen

³ Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA Immo – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

⁴ Ergebnis entspricht GuV-Position und enthält unbare Bestandteile und FX-Effekte

EPRA-KENNZAHLEN

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

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 (NNNAV) wird entsprechend den Best Practices Recommendations der EPRA errechnet. Bei der Berechnung des EPRA NNNAV 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 NNNAV 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.

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV wurden zum 31. Dezember 2017 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus potenziellen Wandlungen der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2018 resultieren könnten. Diese Effekte wurden erstmalig zum 30. Juni 2017 angesetzt, da die Wandelanleihe 2018 zum 30. Juni ebenso wie zum 31. Dezember „im Geld“ war und somit von rational agierenden Investoren eine Wandlung erwartet werden kann.

Die für die Berechnung des EPRA NAV je Aktie und EPRA NNNAV je Aktie zugrunde liegende Aktienanzahl stieg zum 31. Dezember 2017 um 16,6% auf 1.126.066.583 Stück.

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

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

	31. Dezember 2017		31. Dezember 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.821.521		2.660.300	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2018	19.121		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.840.642		2.660.300	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	123.993			
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	74		336	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	7.375		30.455	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	274.977		421.067	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-1.643		-7.032	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.848		-90.935	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.116.174		965.956
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		9.893		
EPRA NAV	3.220.570	2,86	3.014.190	3,12
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-7.375		-30.455	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	5.737		-38.757	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	197		16.476	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-17.495		-93.596	
EPRA NNNAV	3.201.634	2,84	2.867.859	2,97

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich insgesamt um 6,8% auf EUR 3,2 Mrd. Der EPRA NAV je Aktie liegt bei EUR 2,86 (31. Dezember 2016: EUR 3,12), wobei der Rückgang primär auf die höhere Aktienanzahl sowie den negativen Bewertungseffekt aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau zurückzuführen ist. Der EPRA Triple Net Asset Value erhöhte sich um 11,6% auf EUR 3,2 Mrd., der EPRA NNNAV je Aktie beträgt EUR 2,84 (31. Dezember 2016: EUR 2,97).

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2016 wurde mit der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Aktien im Umlauf unter Berücksichtigung der neuen Aktien, die für den IMMOEAST-Ausgleich ausgegeben wurden, berechnet. Die Ausgleichsleistung führte gemäß IAS 33 zu einer rückwirkenden Berichtigung des Ergebnisses je Aktie für den ungeprüften 12-Monatszeitraum 2016. Die gewichtete Anzahl der Aktien war jeweils mit einem Faktor in Höhe von 1,029 zu multiplizieren. Dieser Faktor entspricht dem Quotienten aus den in Umlauf befindlichen Aktien nach (1.052.525.375 Stück) und vor (1.022.540.069 Stück) der Leistung des Ausgleichs.

Werte in TEUR	2017	2016 ¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)	1.051.838	995.797
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen excl. nicht beherrschender Anteil	183.484	-151.426
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-33.329	75.327
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-25.983	18.911
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	867	25.909
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-24.305	-14.580
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	0	197
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	7.755	-12.303
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	3.482	3.469
EPRA-Ergebnis	111.971	-54.496
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,11	-0,05
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Erhöhung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten iZm Anlegerklagen	0	-72
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	-25.841	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	37.661	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	8.447	-653
Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe	-91.850	91.850
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-4.864	1.012
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	35.524	37.642
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,03	0,04

¹ 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im Geschäftsjahr 2017 EUR 0,11 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,03 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	2017	2016 ¹
Immobilienvermögen	3.862.140	4.894.556
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	46.268	49.067
abzüglich unbebaute Grundstücke	-182.924	-193.105
abzüglich Russland-Portfolio	0	-1.024.050
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.283	-1.927
Gesamtimmobilienvermögen	3.724.201	3.724.541
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	67.036	67.042
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.791.237	3.791.582
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	241.031	234.707
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.815	1.661
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-42.037	-41.350
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-55	-136
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	200.755	194.882
EPRA NIY	5,30%	5,14%

¹ 12-monatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum ungeprüften 12-Monatszeitraum 2016 von 5,1% auf 5,3% gesteigert werden.