

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 Zeitraum des Kalenderjahres 2016 (Q1–3 2016).
- Die im Konzernabschluss der IMMOFINANZ zum 31. Dezember 2016 für das Einzelhandelsportfolio Moskau erstmals vorgenommene Darstellung als aufgegebenen Geschäftsbereich war gemäß IFRS 5 auch in den (neuen) Vergleichszahlen abzubilden. Dies betrifft die separate Darstellung des aufgegebenen Geschäftsbereichs für das Einzelhandelsportfolio Moskau in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung. Dieses Portfolio wurde nach dem Berichtszeitraum per Kaufvertrag vom 13. November 2017 vollständig verkauft. Das Closing dieser Transaktion wird im Dezember 2017 erwartet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1–3 2017	Q1–3 2016
Mieterlöse	174.059	174.027
Ergebnis aus Asset Management	122.584	110.152
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.683	-28.383
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-26.146	18.356
Sonstige betriebliche Erträge	6.990	10.278
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39.919	-36.514
Operatives Ergebnis	66.192	73.889
Sonstiges Bewertungsergebnis	-836	-145.833
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	65.356	-71.944
Finanzergebnis	88.618	-143.933
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	153.974	-215.877
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	116.273	-217.794
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ¹	-175.401	-191.709
Konzernergebnis	-59.128	-409.503

¹ Als Folge des Verkaufs des Russland-Portfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Russland nunmehr im Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

ERGEBNIS AUS ASSET MANAGEMENT

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie direkt dem Immobilienvermögen zurechenbare Aufwendungen. Die Mieterlöse entwickelten sich in den ersten drei Quartalen 2017 stabil und betragen EUR 174,1 Mio. nach EUR 174,0 Mio. in den ersten drei Quartalen 2016. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 2,4% auf EUR 85,4 Mio., im Einzelhandelsbereich lagen sie mit EUR 75,2 Mio. aufgrund der Portfoliobereinigung in Österreich in etwa auf Vorjahresniveau.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 241,9 Mio. (Q1–3 2016: EUR 239,2 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management ist um 11,3% kräftig auf EUR 122,6 Mio. gestiegen (Q1–3 2016: EUR 110,2 Mio.). Die Immobilienaufwendungen liegen dabei mit EUR -60,2 Mio. (Q1–3 2016: EUR -71,4 Mio.) um 15,8% unter dem Vorjahreswert. Ausschlaggebend dafür waren vor allem geringere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -16,0 Mio. nach EUR -20,7 Mio.), Hauseigentümbetriebskosten (EUR -8,3 Mio. nach EUR -12,9 Mio.) und Leerstandskosten (EUR -8,9 Mio. nach EUR -10,0 Mio.). Die Ausbaurkosten für neu vermietete Flächen sind hingegen auf EUR -8,2 Mio. gestiegen (Q1–3 2016: EUR -5,1 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge.

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen drehte im Berichtszeitraum mit EUR 2,7 Mio. ins Positive (Q1–3 2016: EUR -28,4 Mio.) und ist durch die kontinuierliche Portfoliooptimierung geprägt. Insgesamt beläuft sich die

Neubewertung (währungsbereinigt und währungsbedingt) auf EUR -4,4 Mio. (Q1–3 2016: EUR -23,2 Mio.), wobei positiven Bewertungseffekten beim Verkauf von Immobilien in Deutschland (*Gerling Quartier*) sowie Nicht-Kernländern negative Effekte aus nicht strategiekonformen bzw. kleineren Immobilien in Österreich, Tschechien und Rumänien gegenüberstehen. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 152,3 Mio. (davon EUR 135,6 Mio. Asset Deals und EUR 16,7 Mio. Share Deals).

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 24,1 Mio.), vor allem bei *trivago*, *FLOAT* und dem *Cluster Produktionstechnik*, beläuft sich das Ergebnis aus Immobilienentwicklung in den ersten drei Quartalen 2017 auf EUR -26,1 Mio. (Q1–3 2016: EUR 18,4 Mio.). Dieser Verlust ist – wie bereits im zweiten Quartal 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.

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beträgt EUR 66,2 Mio. nach EUR 73,9 Mio. im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen dabei mit EUR -39,9 Mio. um 9,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -36,5 Mio.). Das ist u.a. auf die Ausrollung diverser Sonderprojekte zur nachhaltigen Effizienzsteigerung, etwa im IT-Bereich (EUR -2,6 Mio. nach EUR -1,4 Mio.), zurückzuführen.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR 1,4 Mio. (Q1–3 2016: EUR -119,5 Mio.). Das Finanzergebnis drehte mit EUR 88,6 Mio. ins Plus (Q1–3 2016: EUR -143,9 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 8,2% auf EUR -75,0 Mio. (Q1–3 2016: EUR -81,7 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%) zurückzuführen. Des Weiteren wurde die mit 5,25% verzinsten EUR 100 Mio. Unternehmensanleihe Anfang des 3. Quartals getilgt.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -10,1 Mio. (Q1–3 2016: EUR -20,4 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -10,3 Mio. sowie dem Ergebniseffekt aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -12,6 Mio. Die Bewertung der verbliebenen BUWOG-Aktien zum Börsenkurs per 30. September 2017 trägt EUR 10,0 Mio. bei.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sind auf EUR 175,1 Mio. (Q1–3 2016: EUR -43,4 Mio.) stark gestiegen. Diese setzen sich wie folgt zusammen: EUR 38,8 Mio. entfallen auf Ergebnisanteile der CA Immo sowie EUR 91,9 Mio. aus einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien. EUR 18,0 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 30. September 2017 bei EUR 25,67 (31. Dezember 2016: EUR 21,02).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ist mit EUR 154,0 Mio. stark positiv (Q1–3 2016: EUR -215,9 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -37,7 Mio. (Q1–3 2016: EUR -1,9 Mio.).

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -175,4 Mio. und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland (Q1–3 2016: EUR -184,7 Mio.). Das ist vor allem auf einen negativen Bewertungseffekt in Höhe von EUR -157,8 Mio. infolge der Veräußerung des Einzelhandelsportfolios Moskau an die FORT Group zurückzuführen. Dieser entfällt mit EUR -56,1 Mio. auf Firmenwertabschreibungen und mit EUR -123,8 Mio. auf das Immobilienvermögen; latente Steuern in Höhe von EUR 22,2 Mio. wirken gegenläufig.

Der Kaufvertrag mit der FORT Group wurde am 13. November 2017 unterzeichnet, das Closing der Transaktion soll im Dezember 2017 erfolgen. Wie mitgeteilt, beläuft sich der Kaufpreis für das Reinvermögen auf bis zu RUB 15 Mrd. und setzt sich aus drei Kaufpreisbestandteilen zusammen: aus einem baren Kaufpreis in Höhe von RUB 5,0 Mrd. (umgerechnet mit einem Forward-Kurs zum Jahresende EUR/RUB von 69,5730: EUR 71,9 Mio.), 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 in Höhe von EUR 9,4 Mio.) und einem nicht ansatzfähigen, 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 1,0 Mrd. an einer

etwaigen Realisierung von Eventualforderungen aus laufenden Steuerrückerstattungsverfahren partizipieren. Für Details zur Transaktion siehe Kapitel 8. *Ereignisse nach dem Bilanzstichtag* im Konzernzwischenabschluss, Seite 78.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen ist in den ersten drei Quartalen 2017 deutlich auf EUR 116,3 Mio. gestiegen (Q1–3 2016: EUR -217,8 Mio.). Das gesamte Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) hat sich ebenfalls stark verbessert und beträgt EUR -59,1 Mio. (Q1–3 2016: EUR -409,5 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,05 (Q1–3 2016: EUR -0,41).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Sep. 2017	in %	31. Dez. 2016	in %
Immobilienvermögen	3.740.483		3.531.379	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	380.946	78,9%	379.036	80,0%
Immobilienvorräte	58.021		93.100	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.121.892		1.602.428	
Sonstige Sachanlagen	1.823	0,0%	2.243	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.216	0,4%	25.955	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	662.559	9,9%	739.254	10,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	338.240	5,0%	414.190	5,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131.000	1,9%	10.493	0,1%
Latente Steuererstattungsansprüche	8.157	0,1%	4.385	0,1%
Steuererstattungsansprüche	10.685	0,2%	11.626	0,2%
Liquide Mittel	242.219	3,6%	189.287	2,7%
AKTIVA	6.721.241	100,0%	7.003.376	100,0%
Eigenkapital	2.606.423	38,8%	2.650.616	37,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	591.119	8,8%	530.265	7,6%
Finanzverbindlichkeiten	2.105.773	31,3%	2.114.794	30,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	254.416	3,8%	270.168	3,9%
Steuerschulden	12.793	0,2%	12.973	0,2%
Rückstellungen	48.115	0,7%	50.773	0,7%
Latente Steuerschulden	344.229	5,1%	312.414	4,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	758.373	11,3%	1.061.373	15,2%
PASSIVA	6.721.241	100,0%	7.003.376	100,0%

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

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,3 Mrd., somit 78,9% 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 die Erwerbe von neun Fachmarktzentren in der Slowakei, Ungarn und Rumänien.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen reduzierten sich von EUR 739,3 Mio. auf EUR 662,6 Mio. Dieser Rückgang ist zum einen auf den Verkauf von rund 4,5 Mio. 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 für neun Monate in Höhe von EUR 38,8 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 242,2 Mio. erhöht. Das ist u.a. eine Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, die neben dem Verkauf der BUWOG-Aktien auch die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit Laufzeit bis 2024 inkludiert hat (Details dazu im Kapitel *Finanzierung* auf Seite 31). Nach Ende des Berichtszeitraums hat sich der Finanzmittelbestand durch erfolgreiche Refinanzierungen und den Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien bis Ende November 2017 auf rund EUR 580,0 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 30. September 2017 auf EUR 2,6 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,7 Mrd.). Erhöhend wirkten dabei v.a. die Begebung junger Aktien für die incentivierten Wandlungen der Wandelanleihe 2018. Demgegenüber waren unter anderem die Dividendenauszahlung, der Aktienrückkauf sowie das negative Konzernergebnis eigenkapitalmindernd.

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,1 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,1 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,0 Mrd. auf. Die Unternehmensanleihe 2012–2017 mit einem Nominale von EUR 100,0 Mio. wurde Anfang Juli 2017 zur Gänze getilgt.

Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. September 2017 somit 38,8% (31. Dezember 2016: 37,8%).

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1–3 2017	Q1–3 2016
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	105.324	87.501
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67.137	76.325
Cashflow aus Investitionstätigkeit	105.916	268.245
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-131.137	-207.541

Der Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern beläuft sich auf EUR 128,4 Mio. nach EUR 110,2 Mio. Nach Steuern beträgt der Cashflow EUR 105,3 Mio. nach EUR 87,5 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt bei EUR 67,1 Mio. nach EUR 76,3 Mio.

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

Werte in TEUR	Q1–3 2017	Q1–3 2016	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	128.439	110.235	18.204	16,5%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-41.940	-24.705	-17.235	-69,8%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	86.499	85.530	969	1,1%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	237	3.430	-3.193	-93,1%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	901	9.981	-9.080	-91,0%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	1.666	0	1.666	n.a.
Wirtschaftlicher Anteil am FFO I der CA Immo Gruppe ¹	23.366	0	23.366	n.a.
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	1.990	4.531	-2.541	-56,1%
Gezahlte Zinsen	-55.507	-62.138	6.631	10,7%
Derivate	-10.532	-22.036	11.504	52,2%
FFO 1	48.620	19.298	29.322	≥ +100,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.683	-28.383	31.066	n.a.
FFO 2	51.303	-9.085	60.388	n.a.

¹ Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zu der Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA Immo Gruppe und auf einen 9-Monats-Zeitraum – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

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 30. September 2017 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung 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 30. September „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 30. September 2017 um 16,6% auf 1.126.006.000 Stück.

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

	30. September 2017		31. Dezember 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.616.199		2.660.300	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2018	180.989		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.797.188		2.660.300	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	113.069			
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	16		336	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	10.147		30.455	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	274.384		421.067	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-2.207		-7.032	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.980		-90.935	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.039.473		965.956
Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)		86.533		
EPRA NAV	3.167.619	2,81	3.014.190	3,12
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-10.147		-30.455	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	15.971		-38.757	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-1.790		16.476	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-16.427		-93.596	
EPRA NNNAV	3.155.225	2,80	2.867.859	2,97

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich um 5,1% auf EUR 3,2 Mrd. Aufgrund der höheren Aktienanzahl und des Bewertungseffekts aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau ergibt sich ein Rückgang des EPRA NAV je Aktie auf EUR 2,81 (31. Dezember 2016: EUR 3,12). Der EPRA Triple Net Asset Value erhöhte sich um 10,0% auf EUR 3,2 Mrd., der EPRA NNAV je Aktie fiel von EUR 2,97 auf EUR 2,80 per 30. September 2017.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie zum 30. September 2017 und 30. September 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 die ersten drei Quartale 2016. Die gewichtete Anzahl der Aktien war jeweils mit einem Faktor 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	Q1–3 2017	Q1–3 2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	1.030.729	996.306
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	119.014	-216.675
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-15.715	79.527
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.683	28.382
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	733	26.475
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-3.462	16.691
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.556	-19.227
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	2.770	-2.899
EPRA-Ergebnis	102.214	-87.726
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,099	-0,088
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	-25.841	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	12.580	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	5.358	5.133
Wertaufholung CA Immo Gruppe	-91.850	91.051
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	1.934	-1.034
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	4.394	7.424
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,004	0,007

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt in den ersten drei Quartalen 2017 EUR 0,10 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,004 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1–3 2017	Q1–3 2016
Immobilienvermögen	4.678.744	4.974.365
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	43.823	49.077
abzüglich unbebaute Grundstücke	-199.185	-192.689
abzüglich Logistikportfolio	0	-11.543
abzüglich Russland-Portfolio	-796.021	-1.047.354
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.283	-1.927
Gesamtimmobilienvermögen	3.726.078	3.769.928
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	67.069	67.859
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.793.147	3.837.787
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	232.635	236.972
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.793	1.376
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-34.235	-42.718
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-56	-72
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	200.137	195.557
EPRA NIY	5,3%	5,1%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2016 von 5,1% auf 5,3% gesteigert werden.