

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. Sie entsprechen daher nicht jenen Zahlen, die für die ersten zwei Quartale des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (Q1-Q2 2016R) veröffentlicht wurden, sondern – wie vorgenannt – dem ersten kalendarischen Halbjahr 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.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Mieterlöse	114.906	115.901
Ergebnis aus Asset Management	79.060	71.869
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.045	-12.551
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-28.931	7.349
Sonstige betriebliche Erträge	5.392	9.154
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.773	-26.010
Operatives Ergebnis	33.793	49.811
Sonstiges Bewertungsergebnis	1.979	-118.357
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	35.772	-68.546
Finanzergebnis	104.383	-57.999
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	140.155	-126.545
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	113.143	-123.893
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ¹	-7.876	-119.448
Konzernergebnis	105.267	-243.341

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 im 1. Halbjahr 2017 stabil und betragen EUR 114,9 Mio. nach EUR 115,9 Mio. im 1. Halbjahr 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 1,7% auf EUR 56,6 Mio., im Einzelhandelsbereich lagen sie mit EUR 49,1 Mio. um 2,0% unter dem Vergleichswert. Dieser leichte Rückgang ist eine Folge der Portfoliobereinigung im Einzelhandelsbereich in Österreich.

Die Umsatzerlöse belaufen sich auf EUR 160,1 Mio. (H1 2016: EUR 160,3 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 79,1 Mio. um 10,0% über dem Vergleichswert 2016 (EUR 71,9 Mio.). Die Immobilienaufwendungen betragen EUR -41,7 Mio. (H1 2016: EUR -50,0 Mio.) und sind gekennzeichnet durch einen Rückgang der Instandhaltungsaufwendungen (EUR -8,8 Mio. nach EUR -12,8 Mio.) sowie einen Anstieg der Ausbaurkosten für neu vermietete Flächen (EUR -6,5 Mio. nach EUR -3,0 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden zudem bei den Hauseigentümergebietskosten (EUR -6,0 Mio. nach EUR -10,6 Mio.) verzeichnet.

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen beträgt im Berichtszeitraum EUR 2,0 Mio. (H1 2016: EUR -12,6 Mio.) und ist durch die kontinuierliche Portfoliooptimierung geprägt. Positiven währungsbereinigten Bewertungseffekten beim Verkauf von Immobilien des *Gerling Quartiers* stehen negative Effekte aus kleineren bzw. nicht strategiekonformen

Bürogebäuden in Österreich, Tschechien und Polen und bei Einzelhandelsobjekten in Österreich gegenüber. Das Verkaufsvolumen beläuft sich auf EUR 122,8 Mio. (davon EUR 106,1 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 berücksichtigt. Im 1. Halbjahr 2017 beläuft sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -28,9 Mio. (H1 2016: EUR 7,4 Mio.). Dieser ist 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.

Gesamthaft betrachtet hat sich durch die Beendigung der Aktivitäten in Köln im 2. Quartal 2017 ein negativer Ergebnisbeitrag von rund EUR -17,8 Mio. vor Steuern ergeben (Nettoeffekt aus Transaktionsergebnis und Ergebnis aus Immobilienentwicklung).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beträgt EUR 33,8 Mio. nach EUR 49,8 Mio. im Vergleichszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen dabei mit EUR -23,8 Mio. um 8,6 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -26,0 Mio.) und sind vor allem auf gesunkene Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR -6,0 Mio. nach EUR -9,3 Mio.) zurückzuführen.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR 3,5 Mio. (H1 2016: EUR -93,4 Mio.). Das Finanzergebnis beträgt EUR 104,4 Mio. (H1 2016: EUR -58,0 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 4,4% auf EUR -52,2 Mio. (H1 2016: EUR -54,6 Mio.). Dies ist v.a. auf die Zinersparnis 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. Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von EUR -10,4 Mio. (H1 2016: EUR -2,6 Mio.) resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -9,3 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. Juni 2017 trägt EUR 9,0 Mio. bei.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen in Höhe von EUR 164,2 Mio. (H1 2016: EUR 1,0 Mio.) setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der CA Immo in Höhe von EUR 28,3 Mio. und einer Wertaufholung der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR 91,9 Mio. sowie aus dem Gewinn aus dem Verkauf von 4,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 18,0 Mio. und einer Bewertung zum Börsenkurs in Höhe von EUR 25,8 Mio. zusammen. Der Buchkurs der CA Immo-Aktie liegt per 30. Juni 2017 bei EUR 25,17 (31. Dezember 2016: EUR 21,02).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR 140,2 Mio. (H1 2016: EUR -126,5 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -27,0 Mio. (H1 2016: EUR 2,7 Mio.).

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -7,9 Mio. und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland (H1 2016: EUR -119,4 Mio., wovon EUR -102,0 Mio. auf Russland entfielen).

Der Anstieg der Mieterlöse aus Russland auf EUR 43,4 Mio. nach EUR 38,1 Mio. im 1. Halbjahr 2016 ist im Wesentlichen auf eine Erholung des Rubel-Wechselkurses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Der Vermietungsgrad der fünf Moskauer Einkaufszentren betrug 87,1% per 30. Juni 2017 (31. Dezember 2016: 87,7%). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen per 30. Juni 2017 EUR 6,0 Mio. (31. Dezember 2016: EUR 9,4 Mio.).

Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im 1. Halbjahr 2017 auf EUR 6,5 Mio. (H1 2016: EUR -65,9 Mio.). Die währungsbedingte Neubewertung – diese ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften – liegt bei EUR -21,2 Mio. (H1 2016: EUR -113,0 Mio.).

Im Finanzergebnis wiederum sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 14,0 Mio. enthalten (H1 2016: EUR 71,8 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Abwertungen des Immobilienvermögens dar, da sich bei einem stärkeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen verringern.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich für das 1. Halbjahr 2017 auf EUR 113,1 Mio. (H1 2016: EUR -123,9 Mio.). Das Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR 105,3 Mio. (H1 2016: EUR -243,3 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,09 (H1 2016: EUR -0,24).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Juni 2017	in %	31. Dez. 2016	in %
Immobilienvermögen	3.566.402		3.531.379	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	433.423	78,9%	379.036	80,0%
Immobilienvorräte	59.805		93.100	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.481.700		1.602.428	
Sonstige Sachanlagen	1.945	0,0%	2.243	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.243	0,4%	25.955	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	649.047	9,2%	739.254	10,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	348.396	5,0%	414.190	5,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131.439	1,9%	10.493	0,1%
Latente Steuererstattungsansprüche	4.432	0,1%	4.385	0,1%
Steuererstattungsansprüche	10.944	0,2%	11.626	0,2%
Liquide Mittel	309.997	4,4%	189.287	2,7%
AKTIVA	7.022.773	100,0%	7.003.376	100,0%
Eigenkapital	2.800.080	39,9%	2.650.616	37,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	592.900	8,4%	530.265	7,6%
Finanzverbindlichkeiten	2.026.768	28,9%	2.114.794	30,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	248.099	3,5%	270.168	3,9%
Steuerschulden	7.903	0,1%	12.973	0,2%
Rückstellungen	50.466	0,7%	50.773	0,7%
Latente Steuerschulden	332.449	4,7%	312.414	4,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	964.108	13,7%	1.061.373	15,2%
PASSIVA	7.022.773	100,0%	7.003.376	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,0 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 7,0 Mrd.) und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 5,0 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 2,0 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,5 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 Zugänge beim „In Bau befindliches Immobilienvermögen“ beziehen sich v.a. auf die deutschen Projektentwicklungen *trivago-Campus*, *FLOAT* und *Cluster Produktionstechnik*.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen reduzierten sich von EUR 739,3 Mio. auf EUR 649,0 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 sechs Monate in Höhe von EUR 28,3 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 310,0 Mio. erhöht. Das ist eine Folge der mehrstufigen Refinanzierungstransaktion im Jänner, die neben dem Verkauf der

BUWOG-Aktien auch die Begebung einer neuen Wandelanleihe mit Laufzeit 2024 inkludiert hat.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 30. Juni 2017 auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,7 Mrd.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. Juni 2017 39,9% (31. Dezember 2016: 37,8%).

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,2 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,9 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,3 Mrd. auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	67.159	54.240
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	44.450	43.383
Cashflow aus Investitionstätigkeit	102.364	416.175
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-30.250	-352.273

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 67,2 Mio. nach EUR 54,2 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt EUR 44,5 Mio. nach EUR 43,4 Mio.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	87.059	70.283	16.776	23,9%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-27.818	-22.619	-5.199	23,0%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	59.241	47.664	11.577	24,3%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	2.473	2.752	-279	-10,1%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	-540	8.831	-9.371	n.a.
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	15.491	0	15.491	n.a.
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	1.334	3.773	-2.439	-64,6%
Gezahlte Zinsen	-29.792	-40.310	10.518	26,1%
Derivate	-6.552	-12.378	5.826	47,1%
FFO 1	43.321	10.332	32.989	≥ +100,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.045	-12.551	14.596	n.a.
FFO 2	45.366	-2.219	47.585	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 6-Monats-Zeitraum – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

EPRA-KENNZAHLEN

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

Der Net Asset Value (NAV) wird entsprechend den Best Practice 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 Practice 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. Juni 2017 Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2018 resultieren könnten. Diese Effekte wurden erstmalig angesetzt, da die Wandelanleihe 2018 zum 30. Juni 2017 „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. Juni 2017 um 17,6% auf 1.135.458.215 Stück. Dieser Anstieg resultiert einerseits aus der bereits erfolgten incentivierten Wandlung (+6,6%) der Wandelanleihe 2018 sowie der Ausgabe von 13.037.257 Aktien aus einer Kapitalerhöhung aus bestehendem genehmigten Kapital aufgrund der vergleichweisen Beendigung des Überprüfungsverfahrens zum Umtauschverhältnis der Verschmelzung von IMMOEAST und IMMOFINANZ (+3,1%). Rückkäufe reduzierten die relevante Aktienzahl um 1,1%. Aus der hypothetischen Wandlung der Wandelanleihe 2018 resultiert eine potenzielle Erhöhung um 86,5 Mio. Aktien (9,0%).

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

	30. Juni 2017		31. Dezember 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.723.317		2.660.300	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2018	196.630		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.919.947		2.660.300	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	34.163			
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	338		336	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	13.598		30.455	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	408.875		421.067	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-2.928		-7.032	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-82.971		-90.935	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.048.925		965.956
Potentielle Aktien (in 1.000 Stück)		86.533		
EPRA NAV	3.291.021	2,90	3.014.190	3,12
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-13.598		-30.455	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	20.171		-38.757	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-1.741		16.476	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-86.533		-93.596	
EPRA NNNAV	3.209.320	2,83	2.867.859	2,97

Der EPRA Net Asset Value erhöhte sich um 9,2% auf EUR 3,3 Mrd. Aufgrund der höheren Aktienanzahl und der potenziellen Verwässerung durch die Wandelanleihe 2018 ergibt sich ein Rückgang des EPRA NAV je Aktie auf EUR 2,90 (31. Dezember 2016: EUR 3,12). Der EPRA Triple Net Asset Value erhöhte sich um 11,9% auf EUR 3,2 Mrd., der Triple NAV je Aktie sank von EUR 2,97 auf EUR 2,83 per 30. Juni 2017.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Das EPRA-Ergebnis je Aktie zum 30. Juni 2017 und 30. Juni 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 das 1. Halbjahr 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	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	1.024.446	997.330
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	115.538	-128.934
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-11.485	70.863
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.045	12.550
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	733	25.188
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-2.856	8.293
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.380	-10.972
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	1.657	-1.258
EPRA-Ergebnis	102.923	-24.269
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,10	-0,02
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Ergebnis aus der Endkonsolidierung der BUWOG AG	-25.841	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	12.580	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-22	5.912
Wertaufholung CA Immo Gruppe	-91.850	0
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	3.041	-1.265
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	830	-19.622
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,001	-0,020

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im 1. Halbjahr 2017 EUR 0,10 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,001 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1-2 2017	Q1-2 2016
Immobilienvermögen	4.825.684	5.161.149
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	44.498	53.874
abzüglich unbebaute Grundstücke	-209.919	-203.321
abzüglich Logistikportfolio	0	-29.159
abzüglich Russland-Portfolio	-976.410	-1.125.500
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.958	-6.874
Gesamtimmobilienvermögen	3.681.895	3.850.170
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	66.274	69.303
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.748.169	3.919.473
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	229.535	237.743
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.729	1.369
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-37.819	-48.364
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-56	-82
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	193.389	190.666
EPRA NIY	5,2%	4,9%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum 1. Halbjahr 2016 von 4,9% auf 5,2% gesteigert werden.