

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 das 1. Quartal des vorangegangenen Rumpfgeschäftsjahres (Q1 2016R) veröffentlicht wurden, sondern – wie vorgenannt – dem ersten kalendarischen Quartal 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 und in der Konzern-Geldflussrechnung.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Mieterlöse	57.108	58.205
Ergebnis aus Asset Management	39.473	40.945
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.966	479
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.752	27.745
Sonstige betriebliche Erträge	1.094	2.230
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.096	-14.238
Operatives Ergebnis	17.753	57.161
Sonstiges Bewertungsergebnis	-3.813	-134.514
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	13.940	-77.353
Finanzergebnis	93.013	-37.259
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	106.953	-114.612
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	101.700	-139.285
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ¹	-21.000	-101.414
Konzernergebnis	80.700	-240.699

1) Als Folge des Verkaufs des Russland-Portfolio 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 belaufen sich im 1. Quartal 2017 auf EUR 57,1 Mio. nach EUR 58,2 Mio. im 1. Quartal 2016. Der leichte Rückgang um 1,9% ist vor allem eine Folge der Portfoliobereinigung im Einzelhandelsbereich in Österreich. So reduzierten sich im Betrachtungszeitraum die Mieterlöse im Einzelhandel um 4,3% auf EUR 24,2 Mio., im Bürobereich hingegen stiegen sie um 1,3% auf EUR 28,1 Mio.

Die Umsatzerlöse entwickelten sich parallel zu den Mieterlösen und betragen EUR 79,1 Mio. (Q1 2016: EUR 81,2 Mio.). Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 39,5 Mio. um 3,6% unter dem Vergleichswert 2016 (EUR 40,9 Mio.). Die Immobilienaufwendungen beliefen sich dabei auf EUR -20,4 Mio. (Q1 2016: EUR -20,1 Mio.) und sind gekennzeichnet durch höhere Instandhaltungsaufwendungen aufgrund der Modernisierungsarbeiten und des Rollouts der Marke myhive im Bürobereich (EUR -3,4 Mio. nach EUR -2,2 Mio.) sowie einen Anstieg der Ausbaurkosten für neu vermietete Flächen (EUR -3,8 Mio. nach EUR -0,5 Mio.) als Folge des Abschlusses großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden hingegen bei den Hauseigentümergebietskosten (EUR -4,4 Mio. nach EUR -5,4 Mio.) sowie den Forderungsabschreibungen (EUR 0,05 Mio. nach EUR -1,4 Mio.) verzeichnet.

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR -6,0 Mio. (Q1 2016: EUR 0,5 Mio.) und ist durch die kontinuierliche Portfoliooptimierung geprägt. Die währungsbereinigten Bewertungseffekte beziehen sich dabei u.a. auf kleinere und nicht strategiekonforme Bürogebäude und Einzelhandelsobjekte in Österreich.

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. Quartal 2017 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -5,8 Mio. (Q1 2016: EUR 27,7 Mio.) und ist im Wesentlichen eine Folge von Mehrkosten bei Vorratsimmobilien im *Gerling Quartier*. Die währungsbereinigte Neubewertung von in Bau befindlichem Immobilienvermögen belief sich auf EUR 5,3 Mio. und ist auf die Projektentwicklungen in Deutschland (*FLOAT, trivago Campus, Cluster Produktionstechnik*) zurückzuführen (Q1 2016: EUR 38,9 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 17,8 Mio. und liegt damit um 68,9% unter dem Vorjahreswert (EUR 57,2 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen dabei mit EUR -11,1 Mio. um 22,1% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (EUR -14,2 Mio.) und sind vor allem auf gesunkene Rechts-, Prüfungs- und Beratungsaufwendungen (EUR -1,9 Mio. nach EUR -5,8 Mio.) zurückzuführen.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR -3,1 Mio. (Q1 2016: EUR -110,9 Mio.). Das Finanzergebnis beträgt EUR 93,0 Mio. (Q1 2016: EUR -37,3 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 7,7% auf EUR -26,7 Mio. (Q1 2016: EUR -29,0 Mio.). Dies ist u.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 beträgt EUR -15,6 Mio. (Q1 2016: EUR 17,3 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -4,4 Mio. sowie dem Ergebniseffekt aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 in Höhe von EUR -12,5 Mio. Die Bewertung der BUWOG-Aktien zum Börsenkurs per 31. März trägt weitere EUR 2,0 Mio. bei.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 134,1 Mio. (Q1 2016: EUR -18,3 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der CA Immo in Höhe von EUR 6,5 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR 84,1 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 anlässlich der Beendigung der Equity-Bilanzierung in Höhe von EUR 25,8 Mio. zusammen.

Nachdem IMMOFINANZ-CEO Oliver Schumy am 6. März 2017 sein Mandat als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der BUWOG zurückgelegt hat, übt die IMMOFINANZ keinen maßgeblichen Einfluss mehr im Sinne von IAS 28 auf die BUWOG Gruppe aus. Die Bewertung der BUWOG-Aktien erfolgt daher ab nun ergebniswirksam zum Schlusskurs an der Wiener Börse am jeweiligen Bilanzstichtag.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR 107,0 Mio. (Q1 2016: EUR -114,6 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR -5,3 Mio. (Q1 2016: EUR -24,7 Mio.).

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beträgt EUR -21,0 Mio. (Q1 2016: EUR -101,4 Mio.) und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland.

Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 22,2 Mio. nach EUR 19,0 Mio. im 1. Quartal 2016, was im Wesentlichen auf eine Erholung des Rubel-Wechselkurses im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist. Der Vermietungsgrad der fünf Moskauer Einkaufszentren betrug 88,3% per 31. März 2017 (31. Dezember 2016: 87,7%). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen per 31. März 2017 EUR 4,7 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. Quartal 2017 auf EUR -2,7 Mio. (Q1 2016: EUR -71,7 Mio.). Die währungsbedingte Neubewertung – diese ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften – liegt bei EUR -59,2 Mio. (Q1 2016: EUR -49,0 Mio.).

Im Finanzergebnis wiederum sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 39,5 Mio. enthalten (Q1 2016: EUR 28,0 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. Quartal 2017 auf EUR 101,7 Mio. (Q1 2016: EUR -139,3 Mio.). Das Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR 80,7 Mio. (Q1 2016: EUR -240,7 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,07 (Q1 2016: EUR -0,24).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. März 2017	in %	31. Dez. 2016	in %
Immobilienvermögen	3.489.969		3.531.379	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	417.704	77,1%	379.036	80,0%
Immobilienvorräte	81.692		93.100	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.537.333		1.602.428	
Sonstige Sachanlagen	2.096	0,0%	2.243	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.791	0,4%	25.955	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	652.686	9,1%	739.254	10,6%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	354.591	4,9%	414.190	5,9%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	122.466	1,7%	10.493	0,1%
Latente Steuererstattungsansprüche	4.996	0,1%	4.385	0,1%
Steuererstattungsansprüche	12.365	0,2%	11.626	0,2%
Liquide Mittel	469.043	6,5%	189.287	2,7%
AKTIVA	7.170.732	100,0%	7.003.376	100,0%
Eigenkapital	2.892.244	40,3%	2.650.616	37,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	585.676	8,2%	530.265	7,6%
Finanzverbindlichkeiten	2.079.442	29,0%	2.114.794	30,2%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	255.138	3,6%	270.168	3,9%
Steuerschulden	6.460	0,1%	12.973	0,2%
Rückstellungen	51.554	0,7%	50.773	0,7%
Latente Steuerschulden	314.164	4,4%	312.414	4,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	986.054	13,8%	1.061.373	15,2%
PASSIVA	7.170.732	100,0%	7.003.376	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,2 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 7,0 Mrd.) und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 4,9 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 2,3 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,5 Mrd., somit 77,1% 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 nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen reduzierten sich von EUR 739,3 Mio. auf EUR 652,7 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 drei Monate eine Wertaufholung in Höhe von EUR 84,1 Mio. erfasst.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von EUR 189,3 Mio. auf EUR 469,0 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 31. März 2017 auf EUR 2,9 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 2,7 Mrd.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. März 2017 40,3% (31. Dezember 2016: 37,8%).

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,3 Mrd. (31. Dezember 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,0 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 2017	Q1 2016
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	30.286	36.350
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.772	-16.065
Cashflow aus Investitionstätigkeit	125.790	440.892
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	106.500	-287.675

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 30,3 Mio. nach EUR 36,4 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich auf EUR 41,8 Mio. nach EUR -16,1 Mio.

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

Werte in TEUR	Q1 2017	Q1 2016	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	40.979	38.407	2.572	6,7%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-14.345	-7.326	-7.019	95,8%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	26.634	31.081	-4.447	-14,3%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	879	1.275	-396	-31,1%
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	1.747	2.063	-316	-15,3%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	0	0	0	n.a.
Wirtschaftlicher Anteil am FFO I der CA Immo Gruppe ¹	6.491	0	6.491	n.a.
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	278	191	87	45,5%
Gezahlte Zinsen	-21.574	-23.035	1.461	6,3%
Derivate	-3.818	-9.042	5.224	57,8%
FFO 1	10.637	2.533	8.104	≥ +100,0%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-5.966	479	-6.445	n.a.
FFO 2	4.671	3.012	1.659	55,1%

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 3-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 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.

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

	31. März 2017		31. Dezember 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.880.034		2.660.300	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.880.034		2.660.300	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	296		336	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	29.794		30.455	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	411.209		421.067	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-7.008		-7.032	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-88.177		-90.935	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		1.028.540		965.956
EPRA NAV	3.226.148	3,14	3.014.190	3,12
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-29.794		-30.455	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	18.778		-38.757	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	2.905		16.476	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-88.228		-93.596	
EPRA NNNAV	3.129.809	3,04	2.867.859	2,97

Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,14 (31. Dezember 2016: EUR 3,12). Der Anstieg ist eine Folge des positiven Konzernergebnisses im 1. Quartal 2017. Der Triple Net Asset Value stieg pro Aktie von EUR 2,97 auf EUR 3,04 per 31. März 2017.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien¹	1.042.203	1.000.378
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	102.274	-139.583
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-1.710	71.219
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5.965	-479
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	212	24.226
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	2.325	-14.176
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-1.337	-3.588
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	863	1.764
EPRA-Ergebnis	108.590	-60.617
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,10	-0,06
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Ergebnis aus der Endkonsolidierung der BUWOG AG	-25.841	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	12.539	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	6	9.466
Wertaufholung CA Immo Gruppe	-84.146	0
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	3.226	-1.882
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	14.374	-53.034
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,01	-0,05

¹ Das EPRA-Ergebnis je Aktie zum 31. März 2017 und 31. März 2016 wurde mit der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der Aktien im Umlauf unter Berücksichtigung der neuen Aktien, die für den IMMOEAST-Ausgleich ausgegeben werden, berechnet. Weitere Informationen zur Ausgleichsleistung und Berechnung werden im Konzernzwischenabschluss unter 8. angeführt.

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im 1. Quartal 2017 EUR 0,10 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,01 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1 2017	Q1 2016
Immobilienvermögen	4.837.176	5.049.889
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	43.468	49.698
abzüglich unbebaute Grundstücke	-206.607	-211.097
abzüglich Logistikportfolio	0	-29.159
abzüglich Russland-Portfolio	-997.316	-1.121.285
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.928	-6.680
Gesamtimmobilienvermögen	3.674.793	3.731.367
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	66.146	67.165
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.740.939	3.798.531
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	229.127	230.183
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.716	1.370
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-40.741	-48.626
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-51	-79
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	190.052	182.849
EPRA NIY	5,1%	4,8%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum 1. Quartal 2016 deutlich von 4,8% auf 5,1% gesteigert werden.