

Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im 1. Halbjahr des Rumpfgeschäftsjahres 2016 ein operatives Ergebnis in Höhe von EUR 87,6 Mio. Das ist ein Anstieg um 28,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Ausschlaggebend dafür waren vor allem ein verbessertes Ergebnis aus Asset Management (plus 5,1% auf EUR 107,3 Mio.) infolge deutlich gesunkener Forderungsabschreibungen in Russland und geringerer Leerstands- und Hauseigentümergebietskosten sowie ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -26,1 Mio. nach EUR -53,5 Mio.). Diese waren im Vorjahreszeitraum von Einmalaufwendungen für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet.

Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau um 4,4% auf EUR 153,3 Mio. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 36,1 Mio. nach EUR 43,3 Mio. im 1. Halbjahr 2015/16. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen wurde von Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 3,1% auf EUR 55,5 Mio.

Über alle Märkte hinweg beträgt die währungsbereinigte Neubewertung des Immobilienvermögens EUR -104,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 24,0 Mio.) und ist damit überwiegend von der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien bestimmt. Für diese Entwicklung waren vor allem das schwierige Marktumfeld, die zahlreichen Fertigstellungen und Eröffnungen neuer Shopping Center in Moskau sowie Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen und Währungsfixierungen für Mieter ausschlaggebend. Positive Bewertungseffekte zeigten sich in Tschechien, was großteils auf das verbesserte Marktumfeld zurückzuführen ist. Aufgrund der im Jahresvergleich deutlich stabileren Rubelentwicklung im 1. Halbjahr beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung des Immobilienvermögens auf EUR -32,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 335,4 Mio.). Diese ergibt sich aus der Bewertung der russischen Immobilien in US-Dollar und der Umrechnung der in Rubel bilanzierten Immobilienwerte in den lokalen russischen Gesellschaften.

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem gesunkenen Netto-Finanzierungsaufwand auf EUR -83,8 Mio. nach EUR -203,1 Mio. Darin sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 35,4 Mio. enthalten (1. Halbjahr 2015/16: EUR -180,5 Mio.). Negative Effekte im sonstigen Finanzergebnis in Höhe von EUR -11,0 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -22,3 Mio.) sind im Wesentlichen auf die Bewertung von Derivaten zurückzuführen. Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR -33,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 79,8 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus dem anteiligen Geschäftsergebnis an der BUWOG und der CA Immo, dem Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien sowie einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien zusammen.

Das Konzernergebnis beträgt EUR -154,4 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 133,2 Mio.) und entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR -0,16 (1. Halbjahr 2015/16: EUR 0,13).

Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,14 (30. April 2016: EUR 3,39).

Der Cashflow aus dem Ergebnis (vor Steuern) erhöhte sich um 23,3% von EUR 68,1 Mio. auf EUR 84,1 Mio. Der FFO 1 (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) verbesserte sich im Jahresvergleich aufgrund des gestiegenen operativen Ergebnisses um 8,8% auf EUR 16,9 Mio., der FFO 2 (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 14,5 Mio. nach EUR 21,7 Mio. im 1. Halbjahr 2015/16.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 geringfügig von EUR 371,6 Mio. auf EUR 359,5 Mio. verringert.

Auf den Folgeseiten finden Sie die Detailanalyse.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das 1. Halbjahr des Rumpfgeschäftsjahres 2016 und das 1. Halbjahr 2015/16 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2016R	Q1-2 2015/16
Mieterlöse	153.276	160.298
Ergebnis aus Asset Management	107.329	102.131
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.486	6.147
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	683	-5.641
Sonstige betriebliche Erträge	8.179	19.179
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-26.115	-53.517
Operatives Ergebnis	87.590	68.299
Sonstiges Bewertungsergebnis	-148.277	362.536
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	-60.687	430.835
Finanzergebnis	-83.779	-203.051
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-144.466	227.784
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	-164.762	134.907
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ¹⁾	10.370	-1.688
Konzernergebnis	-154.392	133.219

1) Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik 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 reduzierten sich im 1. Halbjahr des Rumpfgeschäftsjahres 2016 um 4,4% auf EUR 153,3 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 160,3 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf geringere Mieterlöse in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 36,1 Mio. nach EUR 43,3 Mio. im 1. Halbjahr 2015/16 bzw. EUR 18,3 Mio. im 1. Quartal 2016R. Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen wurde von Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 3,1% auf EUR 55,5 Mio.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 2,4% auf EUR 206,1 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 107,3 Mio. um 5,1% über dem Vorjahreswert. Das ist vor allem eine Folge gesunkener Immobilienaufwendungen, die mit EUR -52,0 Mio. um 19,0% unter dem Vorjahreswert liegen. Höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -14,7 Mio. nach EUR -7,0 Mio. im Vergleichszeitraum) im Zuge der laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich wurden dabei von einem Rückgang der Hauseigentümergebietskosten (EUR -9,0 Mio. nach EUR -13,9 Mio.) vor allem infolge geringerer immobilienbezogener Steuern sowie einem Rückgang der Leerstandskosten (EUR -7,2 Mio. nach EUR -9,2 Mio.) wettgemacht. Zudem lagen die Forderungsabschreibungen in Russland mit EUR -0,5 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (EUR -9,0 Mio.). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen nach Wertberichtigungen per 31. Oktober 2016 EUR 8,5 Mio. (30. April 2016: EUR 11,1 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR -2,5 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 6,1 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien in Österreich sowie kleinere Bürogebäude und Fachmarktzentren verkauft.

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 2016R belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR 0,7 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -5,6 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 87,6 Mio. und liegt damit um 28,2% über dem Vorjahreswert (EUR 68,3 Mio.). Das ist vor allem auf den deutlichen Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen zurückzuführen (EUR -26,1 Mio. nach EUR -53,5 Mio.). Diese waren im Vorjahreszeitraum von Einmaleffekten in Höhe von EUR -28,1 Mio. für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR -104,1 Mio., nachdem diese im Vorjahreszeitraum aufgrund der Abwicklung eines Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau für das Einkaufszentrum *GOODZONE* EUR 24,0 Mio. betragen hat. Die währungsberichtigte Abwertung in Russland in Höhe von EUR -95,1 Mio. ist vor allem eine Folge des schwierigen Marktumfelds, der zahlreichen Fertigstellungen und Eröffnungen neuer Shopping Center in Moskau sowie von Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen und Währungsfixierungen für Mieter. Positive Bewertungseffekte zeigten sich in Tschechien im Ausmaß von EUR 9,5 Mio., was größtenteils auf das verbesserte Marktumfeld zurückzuführen ist.

Die währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR -32,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 335,4 Mio.). Diese findet ihren Ursprung fast ausschließlich in Russland, da in allen anderen Kernmärkten der Euro als funktionale Währung verwendet wird, und ergibt sich aus der Bewertung der russischen Immobilien in US-Dollar und der Umrechnung der in Rubel bilanzierten Immobilienwerte in den lokalen russischen Gesellschaften. Der deutliche Rückgang des Ergebnisbeitrags ist eine Folge des im Vergleich zum Vorjahr stabileren Rubelkurses. Das EBIT beträgt somit EUR -60,7 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 430,8 Mio.).

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -83,8 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -203,1 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei auf EUR -79,7 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -88,5 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 35,4 Mio. enthalten (1. Halbjahr 2015/16: EUR -180,5 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Abwertungen im russischen Portfolio in Höhe von EUR -32,1 Mio. dar, da sich bei einem stärkeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen verringern. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR -11,0 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -22,3 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -5,8 Mio.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR -33,1 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 79,8 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus dem anteiligen Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 29,5 Mio. und dem Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 34,2 Mio. sowie aus dem anteiligen Geschäftsergebnis der CA Immo für ein Quartal in Höhe von EUR 7,5 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR -105,7 Mio. zusammen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR -144,5 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 227,8 Mio.).

KONZERNERGEBNIS

Die Steueraufwendungen betragen im Berichtszeitraum EUR -20,3 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR -92,9 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -154,4 Mio. (1. Halbjahr 2015/16: EUR 133,2 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,16 (1. Halbjahr 2015/16: EUR 0,13).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Oktober 2016	in %	30. April 2016	in %
Immobilienvermögen	4.692.120		4.961.845	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	452.464	77,4%	410.043	80,1%
Immobilienvorräte	96.466		112.126	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	335.190		323.158	
Sonstige Sachanlagen	2.602	0,0%	2.908	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	95.217	1,3%	104.474	1,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	706.130	9,8%	494.103	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	427.550	5,9%	432.367	6,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.880	0,2%	14.110	0,2%
Latente Steuererstattungsansprüche	5.305	0,1%	6.306	0,1%
Steuererstattungsansprüche	17.150	0,2%	13.719	0,2%
Liquide Mittel	359.545	5,0%	371.622	5,1%
AKTIVA	7.200.619	100,0%	7.246.781	100,0%
Eigenkapital	2.675.667	37,2%	2.885.991	39,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	525.259	7,3%	520.234	7,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.975.624	41,3%	2.775.923	38,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	304.669	4,2%	326.882	4,5%
Steuerschulden	41.313	0,6%	28.229	0,4%
Rückstellungen	46.483	0,6%	58.961	0,8%
Latente Steuerschulden	457.010	6,3%	466.171	6,4%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	174.594	2,4%	184.390	2,5%
PASSIVA	7.200.619	100,0%	7.246.781	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,2 Mrd. und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 6,2 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,0 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,6 Mrd., somit 77,4% 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 erhöhten sich von EUR 494,1 Mio. auf EUR 706,1 Mio. Dem Abgang von rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien steht der Zugang der Beteiligung an der CA Immo gegenüber. Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 geringfügig von EUR 371,6 Mio. auf EUR 359,5 Mio. verringert.

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

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,5 Mrd. und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 3,5 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,0 Mrd. auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das 1. Halbjahr 2016R bzw. das 1. Halbjahr 2015/16 wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2016R	Q1-2 2015/16
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	63.552	60.095
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	63.921	83.589
Davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	2.555	21.090
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-131.544	280.127
Davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-3.035	-12.497
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	56.540	-370.615
Davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-251	-11.680

Der Cashflow aus dem Ergebnis (vor Steuern) erhöhte sich um 23,3% von EUR 68,1 Mio. auf EUR 84,1 Mio. Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 63,6 Mio. nach EUR 60,1 Mio.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 geringfügig von EUR 371,6 Mio. auf EUR 359,5 Mio. verringert.

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

Werte in TEUR	Q1-2 2016R	Q1-2 2015/16	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	84.055	68.145	15.910	23,3%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-1.164	-19.674	18.510	94,1%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	2.218	2.874	-656	-22,8%
Aufwand für Anlegerklagen	0	28.118	-28.118	≤ -100,0%
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	6.981	27.625	-20.644	-74,7%
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	2.268	1.527	741	48,5%
Gezahlte Zinsen	-65.230	-72.163	6.933	9,6%
Derivate	-12.189	-20.889	8.700	41,6%
FFO 1	16.939	15.563	1.376	8,8%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.486	6.147	-8.633	n/a
FFO 2	14.453	21.710	-7.257	-33,4%

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. Oktober 2016		30. April 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.687.346		2.891.536	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.687.346		2.891.536	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	325		1.058	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	47.646		47.154	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	407.823		445.775	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-11.448		-11.320	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-94.947		-104.084	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		965.956		965.956
EPRA NAV	3.036.746	3,14	3.270.119	3,39
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-47.646		-47.154	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-4.689		-14.087	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	12.517		14.642	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-21.991		-19.171	
EPRA NNNAV	2.974.936	3,08	3.204.349	3,32

Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,14 (30. April 2016: EUR 3,39). Der Rückgang ist eine Folge des negativen Konzernergebnisses im 1. Halbjahr 2016R. Der Triple Net Asset Value sank pro Aktie von EUR 3,32 auf EUR 3,08 per 31. Oktober 2016.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	31. Oktober 2016	31. Oktober 2015
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	965.956	978.129
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteil	-164.611	133.493
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	127.117	-367.746
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.486	-6.147
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	12.162	-3.078
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	8.768	-17.540
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	0	137
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-30.131	68.597
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-2.528	1.362
EPRA-Ergebnis	-46.737	-190.923
EPRA-Ergebnis pro Aktie	-0,05	-0,20
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Erhöhung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten iZm Anlegerklagen	0	28.118
Nachträgliche Anpassung des Unterschiedsbetrags der BUWOG AG	0	0
Ergebnis aus der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG	0	33.938
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-35.401	180.456
Wertminderung CA Immobilien Anlagen AG	105.666	0
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	-19.741	-51.179
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	3.787	411
EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,004	0,000

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt im 1. Halbjahr 2016R EUR -0,05 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,004 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	31. Oktober 2016	31. Oktober 2015
Immobilienvermögen	4.946.468	6.010.809
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	49.077	16.991
abzüglich unbebaute Grundstücke	-187.101	-249.180
abzüglich Logistikportfolio	0	-493.623
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.927	-8.508
Gesamtimmobilienvermögen	4.806.517	5.276.490
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	86.517	105.530
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	4.893.034	5.382.020
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	308.666	309.807
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.554	1.441
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-46.214	-61.199
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-86	-9
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	263.920	250.040
EPRA NIY	5,4%	4,6%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 4,6% auf 5,4% gesteigert werden.