

Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im 1. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2016 ein im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabiles operatives Ergebnis in Höhe von EUR 45,3 Mio. (Q1 2015/16: EUR 46,9 Mio.). Die Mieterlöse reduzierten sich aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe von EUR 82,2 Mio. auf EUR 76,8 Mio. Als Folge gesunkener Immobilienaufwendungen konnte das Ergebnis aus Asset Management um 3,9% auf EUR 54,5 Mio. verbessert werden.

Aufgrund der im Jahresvergleich deutlich stabileren Rubelentwicklung im 1. Quartal beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung des Immobilienvermögens auf EUR -6,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 184,8 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. Die währungsbereinigte Neubewertung beläuft sich auf EUR -4,4 Mio., nachdem diese im Vorjahresquartal aufgrund der Abwicklung eines Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau für das Einkaufszentrum *GOODZONE* EUR 53,4 Mio. betragen hat. Das EBIT für das 1. Quartal 2016R beträgt somit EUR 32,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 286,4 Mio.).

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem gesunkenen Netto-Finanzierungsaufwand auf EUR 10,9 Mio. nach EUR -106,8 Mio. Darin sind Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 11,9 Mio. enthalten (Q1 2015/16: EUR -93,0 Mio.). Negative Effekte im sonstigen Finanzergebnis in Höhe von EUR -19,0 Mio. sind im Wesentlichen auf die Bewertung von Derivaten zurückzuführen. Dem stehen positive Effekte aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen in Höhe von EUR 55,3 Mio. gegenüber. Dies ist auf den anteiligen Ergebnisbeitrag der BUWOG bzw. den Gewinn aus dem Verkauf von rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien zurückzuführen. Das Konzernergebnis beträgt EUR 21,9 Mio. (Q1 2015/16: EUR 115,0 Mio.) und entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR 0,02 (Q1 2015/16: EUR 0,11). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,41 (Q1 2015/16: EUR 3,39).

Der Cashflow aus dem Ergebnis (vor Steuern) verringerte sich um 8,9% von EUR 51,7 Mio. auf EUR 47,1 Mio. Der FFO 1 (exklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) verbesserte sich im Jahresvergleich um 17,3% auf EUR 9,3 Mio., der FFO 2 (inklusive Ergebnis aus Immobilienverkäufen) beträgt EUR 10,0 Mio. nach EUR 9,0 Mio.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 um EUR 423,6 Mio. auf EUR 795,2 Mio. erhöht. Das entspricht EUR 0,82 je Aktie (exklusive eigene Aktien) und ist eine Folge des Verkaufs von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien.

Auf den Folgeseiten finden Sie die Detailanalyse.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1 2016R	Q1 2015/16
Mieterlöse	76.813	82.178
Ergebnis aus Asset Management	54.509	52.476
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	676	1.027
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-1.352	-1.936
Sonstige betriebliche Erträge	4.063	8.332
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.619	-12.955
Operatives Ergebnis	45.277	46.944
Sonstiges Bewertungsergebnis	-12.519	239.465
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	32.758	286.409
Finanzergebnis	10.914	-106.774
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	43.672	179.635
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	22.964	109.188
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ¹	-1.100	5.837
Konzernergebnis	21.864	115.025

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. Quartal des Rumpfgeschäftsjahres 2016 um 6,5% auf EUR 76,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 82,2 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, sowie auf planmäßig erfolgte Immobilienverkäufe. Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich auf EUR 18,3 Mio. nach EUR 23,7 Mio. im 1. Quartal 2015/16 und EUR 19,0 Mio. im 4. Quartal 2015/16.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 3,7% auf EUR 103,4 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 54,5 Mio. um 3,9% über dem Vorjahreswert. Das ist eine Folge gesunkener Immobilienaufwendungen, die mit EUR -25,5 Mio. um 21,0% unter dem Vorjahreswert liegen. Höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -6,2 Mio. nach EUR -3,0 Mio. im Vergleichszeitraum) im Zuge der laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich wurden dabei von einem Rückgang der Hauseigentümergebietskosten (EUR -4,3 Mio. nach EUR -8,4 Mio.) vor allem infolge geringerer immobilienbezogener Steuern wettgemacht. Zudem liegen die Forderungsabschreibungen in Russland mit EUR -2,3 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vergleichs quartals (EUR -6,3 Mio.). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen nach Wertberichtigungen per 31. Juli 2016 EUR 10,4 Mio. (30. April 2016: EUR 11,1 Mio.).

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 0,7 Mio. (Q1 2015/16: EUR 1,0 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien sowie kleinere Bürogebäude in Österreich verkauft.

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und 2015/16 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im 1. Quartal 2016R belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -1,4 Mio. (Q1 2015/16: EUR -1,9 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 45,3 Mio. und hat sich damit im Vorjahresvergleich stabil entwickelt (EUR 46,9 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf EUR -12,6 Mio. nach EUR -13,0 Mio. im Vergleichszeitraum.

EBIT, FINANZERGEBNIS UND EBT

Das EBIT beträgt EUR 32,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 286,4 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beläuft sich dabei auf EUR -4,4 Mio., nachdem diese im Vorjahresquartal aufgrund der Abwicklung eines Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau für das Einkaufszentrum *GOODZONE* EUR 53,4 Mio. betragen hat. Die währungsbedingte Neubewertung beläuft sich auf EUR -6,8 Mio. (Q1 2015/16: EUR 184,8 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 Finanzergebnis beläuft sich auf EUR 10,9 Mio. (Q1 2015/16: EUR -106,8 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist dabei auf EUR -39,4 Mio. (Q1 2015/16: EUR -43,9 Mio.) gesunken. Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 11,9 Mio. enthalten (Q1 2015/16: EUR -93,0 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Abwertungen im russischen Portfolio in Höhe von EUR -6,8 Mio. dar, da sich bei einem stärkeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen verringern. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR -19,0 Mio. (Q1 2015/16: EUR 10,6 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR -18,8 Mio.

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 55,3 Mio. (Q1 2015/16: EUR 15,5 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 21,1 Mio. sowie den Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 34,1 Mio. zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR 43,7 Mio. (Q1 2015/16: EUR 179,6 Mio.).

KONZERNERGEBNIS

Die Steueraufwendungen betragen im Berichtszeitraum EUR -20,7 Mio. (Q1 2015/16: EUR -70,4 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR 21,9 Mio. (Q1 2015/16: EUR 115,0 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR 0,02 (Q1 2015/16: EUR 0,11).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Juli 2016	in %	30. April 2016	in %
Immobilienvermögen	4.874.523		4.961.845	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	422.770	78,8%	410.043	80,1%
Immobilienvorräte	107.695		112.126	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	411.381		323.158	
Sonstige Sachanlagen	2.889	0,0%	2.908	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	106.319	1,4%	104.474	1,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	202.047	2,7%	494.103	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	428.819	5,8%	432.367	6,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13.012	0,2%	14.110	0,2%
Latente Steuererstattungsansprüche	6.608	0,1%	6.306	0,1%
Steuererstattungsansprüche	14.100	0,2%	13.719	0,2%
Liquide Mittel	795.243	10,8%	371.622	5,1%
AKTIVA	7.385.406	100,0%	7.246.781	100,0%
Eigenkapital	2.910.385	39,4%	2.885.991	39,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	528.171	7,2%	520.234	7,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.860.845	38,7%	2.775.923	38,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	336.592	4,6%	326.882	4,5%
Steuerschulden	36.320	0,5%	28.229	0,4%
Rückstellungen	63.900	0,9%	58.961	0,8%
Latente Steuerschulden	468.921	6,3%	466.171	6,4%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	180.272	2,4%	184.390	2,5%
PASSIVA	7.385.406	100,0%	7.246.781	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,4 Mrd. und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 5,9 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,5 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,8 Mrd., somit 78,8% der Aktiva, und ist auf die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ verteilt. 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 sanken von EUR 494,1 Mio. auf EUR 202,0 Mio., was eine Folge der Abgabe von rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien ist. Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 um EUR 423,6 Mio. auf EUR 795,2 Mio. erhöht. Das entspricht EUR 0,82 je Aktie (exklusive eigene Aktien) und ist eine Folge des Verkaufs der BUWOG-Aktien.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Juli 2016 auf EUR 2,9 Mrd. (30. April 2016: EUR 2,9 Mrd.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Juli 2016 39,4% (30. April 2016: 39,8%).

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

CASHFLOW-RECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1 2016R	Q1 2015/16
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	45.586	67.978
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	67.715	40.588
Davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	849	5.745
Cashflow aus Investitionstätigkeit	339.831	118.887
Davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-1.947	-740
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	19.281	-48.714
Davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	139	-4.588

Der Cashflow aus dem Ergebnis (vor Steuern) verringerte sich um 8,9% von EUR 51,7 Mio. auf EUR 47,1 Mio. Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 45,6 Mio. nach EUR 68,0 Mio. Die Differenz erklärt sich größtenteils aus einer im Vorjahresquartal erfolgten Steuerrückerstattung in Russland.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 um EUR 423,6 Mio. auf EUR 795,2 Mio. erhöht. Das entspricht EUR 0,82 je Aktie (exklusive eigene Aktien) und ist eine Folge des Verkaufs der BUWOG-Aktien.

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

Werte in TEUR	Q1 2016R	Q1 2015/16	Veränderung absolut	Veränderung in %
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	47.086	51.696	-4.610	-8,9%
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-561	-5.842	5.281	90,4%
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandwirksam enthalten)	1.075	2.077	-1.002	-48,2%
Aufwand für Anlegerklagen	0	-276	276	n.a.
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	107	0	107	n.a.
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	1.497	1.774	-277	-15,6%
Gezahlte Zinsen	-30.239	-30.943	704	2,3%
Derivate	-9.661	-10.557	896	8,5%
FFO 1	9.304	7.929	1.375	17,3%
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	676	1.027	-351	-34,2%
FFO 2	9.980	8.956	1.024	11,4%

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. Juli 2016		30. April 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.921.532		2.891.536	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.921.532		2.891.536	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	1.638		1.058	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	59.712		47.154	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	435.215		445.775	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-14.518		-11.320	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-105.989		-104.084	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		965.956		965.956
EPRA NAV	3.297.589	3,41	3.270.119	3,39
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-59.712		-47.154	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-20.380		-14.087	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	19.225		14.642	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-41.160		-19.171	
EPRA NNNAV	3.195.563	3,31	3.204.349	3,32

Der Net Asset Value beträgt per 31. Juli 2016 EUR 3,41 je Aktie (30. April 2016: EUR 3,39). Der Anstieg ist eine Folge des positiven Konzernergebnisses im 1. Quartal 2016R. Der Triple Net Asset Value sank pro Aktie von EUR 3,32 auf EUR 3,31 per 31. Juli 2016.

EPRA ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	31. Juli 2016	31. Juli 2015
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	965.956	980.303
Konzernergebnis exkl. nicht beherrschender Anteil	22.311	110.021
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	11.432	-238.498
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-676	-1.026
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	1.371	-1.251
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	17.838	-25.827
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	0	81
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	-6.162	54.547
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	159	1.291
EPRA Ergebnis	46.272	-100.662
EPRA Ergebnis pro Aktie	0,05	-0,10
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Erhöhung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten iZm Anlegerklagen	0	276
Ergebnis aus der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG AG	0	9.526
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-11.854	92.953
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	2.069	-21.427
EPRA Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	36.487	-19.611
EPRA Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,04	-0,02

Das EPRA Ergebnis je Aktie beträgt im 1. Quartal 2016R EUR 0,05 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,04 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	31. Juli 2016	31. Juli 2015
Immobilienvermögen	5.175.372	5.977.869
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	48.250	99.962
abzüglich unbebaute Grundstücke	-201.780	-257.489
abzüglich Logistikportfolio	-29.159	-386.986
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-5.227	-8.849
Gesamtimmobilienvermögen	4.987.456	5.424.506
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	89.774	108.490
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	5.077.231	5.532.996
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	312.488	314.265
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.346	7.641
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-45.053	-61.825
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-81	-922
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	268.700	259.159
EPRA Net Initial Yield	5,3%	4,7%

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 4,7% auf 5,3% gesteigert werden.