

# Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -390,4 Mio. (2014/15: EUR -376,6 Mio.). Dies ist primär eine Folge negativer Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung für das russische Portfolio im Ausmaß von EUR -469,8 Mio. sowie der geringeren Mieterlöse, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau und der plangemäß durchgeführten Immobilienverkäufe auf EUR 314,5 Mio. (2014/15: EUR 385,6 Mio.) gesunken sind. Des Weiteren spiegeln sich zwei negative Einmaleffekte im Ergebnis wider: Kostenüberschreitungen beim *Gerling Quartier* belasteten das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung mit insgesamt EUR -48,0 Mio. und die Aufwendungen für den Vergleich der Anlegerverfahren beliefen sich auf EUR -29,4 Mio. Das operative Ergebnis liegt somit bei EUR 118,2 Mio. (2014/15: EUR 289,1 Mio.).

Über alle Märkte hinweg beträgt die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.) und ist damit überwiegend von der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien bestimmt. Dem stehen positive Neubewertungseffekte von EUR 57,4 Mio. in Österreich und Ungarn gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 411,3 Mio. nach EUR 224,4 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Diese kommt fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro die funktionale Währung darstellt, und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum haben Euro und US-Dollar deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -319,1 Mio. (2014/15: EUR -554,7 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist auf EUR -172,1 Mio. gesunken (2014/15: EUR -189,4 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -222,3 Mio. enthalten (2014/15: EUR -268,6 Mio.), die eine Gegenposition zu den währungsbedingten Aufwertungen russischer Immobilien darstellen.

Das Ergebnis je Aktie (verwässert) beträgt EUR -0,40 (2014/15: EUR -0,37). Der EPRA NAV (Net Asset Value) je Aktie beläuft sich auf EUR 3,39 (30. April 2015: EUR 3,99).

Der Stand der liquiden Mittel beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 378,8 Mio. (2014/15: EUR 392,9 Mio.) – inklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen. Das entspricht EUR 0,39 je Aktie (exklusive eigener Aktien).

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Ergebnisse des Logistikportfolios wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ für das Geschäftsjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode daher als aufgegebene Geschäftsbereiche dargestellt.

Auf den Folgeseiten finden Sie die Detailanalyse.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das Geschäftsjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode 2014/15 wie folgt dar:

### KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Werte in TEUR	2015/16	2014/15 <sup>1</sup>
Mieterlöse	314.500	385.603
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>188.521</b>	<b>281.400</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>777</b>	<b>44.422</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-15.020</b>	<b>11.438</b>
Sonstige betriebliche Erträge	30.322	21.567
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-86.402	-69.689
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>118.198</b>	<b>289.138</b>
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>-169.758</b>	<b>-109.802</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>-51.560</b>	<b>179.336</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-319.095</b>	<b>-554.699</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-370.655</b>	<b>-375.363</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>-380.667</b>	<b>-396.397</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs <sup>2</sup>	-9.687	19.833
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-390.354</b>	<b>-376.564</b>

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

<sup>2</sup> 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 Geschäftsjahr 2015/16 um 18,4% auf EUR 314,5 Mio. (2014/15: EUR 385,6 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich stattgefundenene Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation 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 82,2 Mio. nach EUR 136,2 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Die dort gewährten Mietreduktionen und Wechselkursfixierungen werden regelmäßig neu verhandelt. Die ursprünglichen Mietverträge, die überwiegend auf US-Dollar lauten, sind dabei weitgehend unverändert in Kraft und haben zum großen Teil eine Laufzeit bis mindestens 2019.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 15,3% auf EUR 420,9 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 188,5 Mio. um 33,0% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge gestiegener Immobilienaufwendungen, die mit EUR -139,1 Mio. um 21,0% über dem Vorjahreswert liegen. Das ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -26,7 Mio. nach EUR -17,9 Mio. im Vergleichszeitraum) im Zuge der laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich sowie einen Anstieg der Hauseigentümergebietskosten (EUR -31,5 Mio. nach EUR -22,0 Mio.) unter anderem aufgrund höherer immobilienbezogener Steuern in Russland zurückzuführen. Die Forderungsabschreibungen in Russland belaufen sich auf EUR -12,1 Mio. nach EUR -10,7 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen nach Wertberichtigungen per 30. April 2016 EUR 11,1 Mio. (30. April 2015: EUR 15,0 Mio.).

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 0,8 Mio. (2014/15: EUR 44,4 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien und Bürogebäude in Wien, einige kleinere Einzelhandelsobjekte in den Bundesländern sowie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten veräußert.

## ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und 2015/16 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2015/16 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -15,0 Mio. (2014/15: EUR 11,4 Mio.). Das ist vor allem eine Folge von Baukostenüberschreitungen bei der Projektentwicklung *Gerling Quartier*. Diese bereits im 3. Quartal 2015/16 kommunizierten Kostenüberschreitungen resultieren u.a. aus zusätzlichen baulichen Anforderungen hinsichtlich Denkmalschutz und Errichtung einer Tiefgarage. Sie belasten das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung im Gesamtjahr mit einem Einmaleffekt in der Höhe von EUR -48,0 Mio. Dieser setzt sich im Wesentlichen aus Abschreibungen von Immobilienvorräten in Höhe von EUR 22,2 Mio., Abwertungen der in Bau befindlichen Büroimmobilien in Höhe von EUR 15,3 Mio. und gestiegenen Herstellkosten der verkauften Wohnimmobilien zusammen.

## OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 118,2 Mio. und liegt damit um 59,1% unter dem Vorjahreswert (EUR 289,1 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) haben sich dabei auf EUR -86,4 Mio. (2014/15: EUR -69,7 Mio.) erhöht. Das ist vor allem eine Folge der abgeschlossenen Vergleiche für die Beendigung der Anlegerverfahren, für die einmalige Aufwendungen in der Höhe von EUR 29,4 Mio. angefallen sind. Damit wurde Rechtssicherheit geschaffen und offene Verfahren mit einem Streitwert von rund EUR 240 Mio. beendet.

## EBIT, FINANZERGEBNIS UND EBT

Das EBIT für 2015/16 beträgt EUR -51,6 Mio. (2014/15: EUR 179,3 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist das sonstige Bewertungsergebnis, das sich auf EUR -169,8 Mio. beläuft (2014/15: EUR -109,8 Mio.). Die währungsberichtigte Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt dabei EUR -545,0 Mio. (2014/15: EUR -317,3 Mio.) und ist überwiegend eine Folge der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien. Dem stehen positive Effekte aus Österreich und Ungarn aufgrund des positiven bzw. sich verbessernden Marktumfelds gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung von Immobilienvermögen beträgt EUR 411,3 Mio. nach EUR 224,4 Mio. im Geschäftsjahr 2014/15. Diese kommt ebenso fast ausschließlich aus Russland, da in allen anderen Kernländern der Euro als funktionale Währung verwendet wird und ergibt sich aus der Umrechnung der Immobilienwerte in Rubel in den lokalen russischen Gesellschaften. Im Berichtszeitraum hat der Euro deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet. Im sonstigen Bewertungsergebnis sind zudem Firmenwertabschreibungen in Höhe von EUR -36,0 Mio. (2014/15: EUR -16,9 Mio.) enthalten.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -319,1 Mio. (2014/15: EUR -554,7 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist auf EUR -172,1 Mio. (2014/15: EUR -189,4 Mio.) gesunken. Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in der Höhe von EUR -222,3 Mio. enthalten (2014/15: EUR -268,6 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio in der Höhe von EUR 409,9 Mio. dar, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen erhöhen. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR -17,7 Mio. (2014/15: EUR -84,3 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus einem Einmaleffekt aus der incentivierten Rückführung der Umtauschanleihe (EUR -33,9 Mio.) und Wertminderungen von Immobilienfonds (EUR -39,0 Mio.). Gegenläufig wirkte die positive Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen (EUR 51,6 Mio.). Diese derivative Komponente resultierte aus dem Spin-off der BUWOG. Im Falle einer Wandlung haben die Inhaber seitdem einen Anspruch, zusätzlich zu Lieferaktien der IMMOFINANZ auch Aktien der BUWOG zu erhalten; sie ist zu jedem Bilanzstichtag ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Der positive Effekt ist im Wesentlichen auf den im Vergleich zum 30. April 2015 gesunkenen Kurs der IMMOFINANZ-Aktie zurückzuführen.

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 79,8 Mio. (2014/15: EUR -37,6 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in der Höhe von EUR 89,5 Mio. (anteiliges BUWOG-Ergebnis des 4. Quartals 2014/15 sowie der ersten drei Quartale 2015/16) zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR -370,7 Mio. (2014/15: EUR -375,4 Mio.).

## KONZERNERGEBNIS

Die Steueraufwendungen betragen im Berichtszeitraum EUR -10,0 Mio. (2014/15: EUR -21,0 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich somit auf EUR -390,4 Mio. (2014/15: EUR -376,6 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie für das Geschäftsjahr 2015/16 beträgt EUR -0,40 (2014/15: EUR -0,37).

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

### KONZERNBILANZ

Werte in TEUR	30. April 2016	in %	30. April 2015 <sup>1</sup>	in %
Immobilienvermögen	4.961.845		5.830.951	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	410.043	80,1%	469.134	75,9%
Immobilienvorräte	112.126		148.031	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	323.158		266.490	
Sonstige Sachanlagen	2.908	0,0%	3.880	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	104.474	1,4%	177.177	2,0%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	494.103	6,8%	799.882	9,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	432.367	6,0%	625.558	7,1%
Steuererstattungsansprüche	13.719	0,2%	39.924	0,5%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.110	0,2%	87.321	1,0%
Latente Steuererstattungsansprüche	6.306	0,1%	8.602	0,1%
Liquide Mittel	371.622	5,1%	390.703	4,4%
<b>Aktiva</b>	<b>7.246.781</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.847.653</b>	<b>100,0%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.885.991</b>	<b>39,8%</b>	<b>3.504.080</b>	<b>39,6%</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	520.234	7,2%	529.173	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	2.775.923	38,3%	3.603.873	40,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	326.882	4,5%	422.181	4,8%
Steuerschulden	28.229	0,4%	43.526	0,5%
Rückstellungen	58.961	0,8%	104.745	1,2%
Latente Steuerschulden	466.171	6,4%	572.861	6,5%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	184.390	2,5%	67.214	0,8%
<b>Passiva</b>	<b>7.246.781</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.847.653</b>	<b>100,0%</b>

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

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

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,8 Mrd. und repräsentiert 80,1% der Aktiva und ist in die Bilanzposten „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ unterteilt. 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 799,9 Mio. auf EUR 494,1 Mio., was eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung sowie der Abgabe von rund 20,3 Mio. BUWOG-Aktien ist. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen reduzierten sich im Jahresvergleich von EUR 625,6 Mio. auf EUR 432,4 Mio. Dies ist u.a. auf einen Rückgang gesperrter liquider Mittel als Folge der abgeschlossenen Anlegervergleiche sowie auf Rückführungen und Abwertungen von Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen zurückzuführen. Des Weiteren ist die Reduktion durch Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte begründet.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 30. April 2016 auf EUR 2,9 Mrd. (30. April 2015: EUR 3,5 Mrd.). Der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. April 2016 39,8% (30. April 2015: 39,6%) und konnte durch Reduktion von Schulden trotz negativem Konzernergebnis stabil gehalten werden.

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

## CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

### KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Werte in TEUR	2015/16	2014/15 <sup>1</sup>
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	77.454	234.478
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	64.927	146.940
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	20.871	35.974
Cashflow aus Investitionstätigkeit	742.945	129.037
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-21.649	65.271
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-824.037	-123.546
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-18.376	-77.784

<sup>1</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich um 55,8% von EUR 146,9 Mio. auf EUR 64,9 Mio. Das ist in erster Linie auf die einmaligen Zahlungen für Anlegervergleiche sowie auf die temporäre Mietreduktionen in den Moskauer Einkaufszentren und den verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen.

Bereinigt man den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit um die einmaligen Zahlungen für die Anlegervergleiche (EUR 75,8 Mio.) sowie um die Ausgleichszahlung für das Ausscheiden der BUWOG aus der Steuergruppe der IMMOFINANZ AG (EUR 17,5 Mio.) ergibt sich ein Mittelzufluss von EUR 158,2 Mio.

Der Bestand der liquiden Mittel per 30. April 2016 beläuft sich auf EUR 378,8 Mio. (30. April 2015: EUR 392,9 Mio.) – inklusive liquider Mittel im aufgegebenen Geschäftsbereich und in Veräußerungsgruppen.

## EPRA-KENNZAHLEN UND BUCHWERT JE AKTIE

### 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 werden würden, werden abgezogen. Während in Asset Deals die latenten Steuern in aller Regel vollumfänglich schlagend werden, 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:

#### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

	30. April 2016		30. April 2015	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.891.536</b>		<b>3.506.333</b>	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>2.891.536</b>		<b>3.506.333</b>	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	1.058		33.934	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	47.154		116.313	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	445.775		519.915	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-11.320		-37.595	
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-104.084		-176.507	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigener Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>965.956</b>		<b>992.632</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.270.119</b>	<b>3,39</b>	<b>3.962.394</b>	<b>3,99</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-47.154		-116.313	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-14.087		-16.127	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	14.642		31.409	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-19.171		-141.496	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.204.349</b>	<b>3,32</b>	<b>3.719.866</b>	<b>3,75</b>

Der Net Asset Value beträgt per 30. April 2016 EUR 3,39 (30. April 2015: EUR 3,99). Der Triple Net Asset Value verringerte sich von EUR 3,75 auf EUR 3,32 per 30. April 2016.

#### BUCHWERT JE AKTIE

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen dividiert durch die Anzahl der Aktien (exklusive eigener Aktien).

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Buchwert je Aktie	30. April 2016	30. April 2015
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	2.891.536	3.506.333
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	965.956	992.632
<b>Buchwert je Aktie</b>	<b>2,99</b>	<b>3,53</b>

Der Buchwert je Aktie betrug per 30. April 2016 EUR 2,99. Verglichen mit dem Vorjahreswert von EUR 3,53 stellt dies einen Rückgang von 15,3% dar. Dies ist vor allem eine Folge des negativen Jahresergebnisses und des folglich gesunkenen Eigenkapitals.