

# Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR -146,1 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 123,8 Mio.). Dies ist primär eine Folge negativer Effekte aus der währungsbereinigten Immobilienbewertung für das russische Portfolio im Ausmaß von rund EUR 400 Mio. sowie der geringeren Mieterlöse, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau sowie der plangemäß durchgeführten Immobilienverkäufe auf EUR 238,3 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 313,5 Mio.) gesunken sind. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 82,6 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 221,1 Mio.).

Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt EUR -379,3 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -116,9 Mio.) und ist damit überwiegend eine Folge der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien. Dem stehen positive Neubewertungseffekte aus Rumänien (gestiegene Mieterlöse in den dortigen Einkaufszentren) und Österreich (positives Marktumfeld) gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 598,4 Mio. nach EUR 798,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. 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 hat der Euro deutlich gegenüber dem Rubel aufgewertet.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -364,1 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -668,2 Mio.). Der Netto-Finanzierungsaufwand beträgt EUR -119,5 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -122,4 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -343,3 Mio. enthalten (Q1–3 2014/15: EUR -544,9 Mio.). Das Konzernergebnis beläuft sich auf EUR -146,1 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 123,8 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR -0,15 (Q1–3 2014/15: EUR 0,13). Der NAV (Net Asset Value) je Aktie beläuft sich auf EUR 3,77 (30. April 2015: EUR 4,19).

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 56,6% von EUR 214,9 Mio. auf EUR 93,2 Mio. Das ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie auf den verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit EUR 95,3 Mio. um 33,2% unter dem Vergleichswert des Vorjahres von EUR 142,7 Mio.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR -170,9 Mio. auf EUR 219,8 Mio. verringert. Das entspricht EUR 0,23 je Aktie (exklusive eigener Aktien).

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt gemäß IFRS 5 (International Financial Reporting Standards) einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Ergebnisse des Logistikportfolios wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ für die ersten drei Quartale 2015/16 und die Vergleichsperiode daher als nicht fortgeführte Aktivitäten dargestellt.

## AUSBLICK

In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt der Fokus unverändert auf einer Verbesserung der operativen Performance, der Erhöhung des Vermietungsgrads und damit einer Erhöhung der stabilen Einnahmen. Die Bedingungen in den Kernmärkten werden mit Ausnahme von Russland weiterhin als dem Geschäftsverlauf förderlich eingeschätzt. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist unverändert mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet, die keine verlässlichen Prognosen zulässt. Die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien werden quartalsweise überprüft und – so notwendig – fortgesetzt.

Geplante Maßnahmen zur Steigerung des Cashflows beinhalten zudem die weitere Senkung der Finanzierungskosten im aktuell günstigen Marktumfeld (per 31. Jänner 2016: 3,51% exkl. Derivate bzw. 3,78% inkl. Derivate) sowie eine Reduktion der Gemeinkosten im Konzern.

Wie am 2. Februar 2016 mitgeteilt, soll die Basisdividende für das Geschäftsjahr 2015/16 sowie für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 jeweils EUR 0,06 je Aktie betragen. Sollte es – was vor allem für das Rumpfgeschäftsjahr 2016 relevant ist – zu einer deutlichen Erholung der wirtschaftlichen Situation in Russland kommen, kann die Dividende auch höher ausfallen.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ stellt sich für die ersten drei Quartale der Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2015– 31. Jänner 2016	1. Mai 2014– 31. Jänner 2015 <sup>2</sup>
Mieterlöse	238.254,1	313.468,3
Ergebnis aus Asset Management	147.428,8	237.918,8
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12.903,6	14.165,8
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-34.897,0	3.431,6
Sonstige betriebliche Erträge	24.434,3	7.163,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-67.301,0	-41.606,1
Operatives Ergebnis	82.568,7	221.073,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	222.172,8	679.660,0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	304.741,5	900.733,1
Finanzergebnis	-364.095,6	-668.187,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-59.354,1	232.545,3
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-143.410,0	89.983,1
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten <sup>1</sup>	-2.652,7	33.772,3
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-146.062,7</b>	<b>123.755,4</b>

<sup>1</sup> Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

<sup>2</sup> Die Vergleichszahlen wurden angepasst.

### 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 in den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015/16 um 24,0% auf EUR 238,3 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 313,5 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich stattgefundenen 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 63,1 Mio. nach EUR 124,2 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. 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 beobachtet und neu verhandelt. Die ursprünglichen Mietverträge, die überwiegend auf Dollar lauten, sind dabei unverändert in Kraft und haben zum großen Teil eine Laufzeit bis mindestens 2019.

Die um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigten Mieterlöse (like for like) erhöhten sich im 3. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 im Vergleich zum Vorquartal geringfügig um 1,5% bzw. EUR 1,1 Mio. auf EUR 73,9 Mio. Das ist insbesondere auf eine gestiegene Auslastung in den rumänischen Einkaufszentren zurückzuführen. Die bereinigten Mieterlöse in Russland liegen im 3. Quartal bei EUR 19,8 Mio. (Vorquartal: EUR 19,6 Mio.) und sind damit stabil geblieben. Der schwächere Rubelkurs konnte dabei durch das Weihnachtsgeschäft kompensiert werden.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 19,8% auf EUR 317,6 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 147,4 Mio. um 38,0% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die mit EUR -100,2 Mio. um 18,7% über dem Vorjahreswert liegen. Das ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -15,1 Mio. nach EUR -8,4 Mio. im Vergleichszeitraum) im Zug der laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich sowie einen Anstieg der Hauseigentümergebietskosten (EUR -22,0 Mio. nach EUR -15,5 Mio.) aufgrund höherer immobilienbezogener Steuern zurückzuführen. Die Forderungsabschreibungen in Russland belaufen sich in den ersten drei Quartalen auf EUR -12,1 Mio. nach EUR -15,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im 3. Quartal betragen die Forderungsabschreibungen in Russland EUR -3,1 Mio. nach EUR -2,7 Mio. im 2. Quartal 2015/16 bzw. EUR -7,3 Mio. im 3. Quartal 2014/15. Die ausstehenden Mietforderungen in Russland betragen nach Wertberichtigungen per 31. Jänner 2016 EUR 11,5 Mio.

## **ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN**

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 12,9 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 14,2 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien in Wien sowie einige kleinere Einzelhandelsobjekte in Österreich ebenso veräußert wie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten.

## **ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG**

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2015/16 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. In den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2015/16 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -34,9 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 3,4 Mio.). Das ist vor allem eine Folge von Baukostenüberschreitungen bei der Projektentwicklung *Gerling Quartier*. Dem stehen positive Bewertungseffekte bei anderen deutschen sowie polnischen Projektentwicklungen gegenüber.

## **OPERATIVES ERGEBNIS**

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 82,6 Mio. und liegt damit um 62,7% unter dem Vorjahreswert (EUR 221,1 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) haben sich dabei auf EUR -67,3 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -41,6 Mio.) erhöht. Das ist insbesondere eine Folge der bereits abgeschlossenen und noch abzuschließenden Vergleiche für die Beendigung der Anlegerverfahren, für die Aufwendungen in Höhe von EUR 29,3 Mio. angefallen sind.

## **EBIT, FINANZERGEBNIS UND EBT**

Das EBIT für die ersten drei Quartale 2015/16 beträgt EUR 304,7 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 900,7 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist das sonstige Bewertungsergebnis, das sich auf EUR 222,2 Mio. beläuft (Q1–3 2014/15: EUR 679,7 Mio.). Die währungsberichtigte Neubewertung beträgt dabei EUR -379,3 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -116,9 Mio.) und ist damit überwiegend eine Folge der Abwertung der Moskauer Einzelhandelsimmobilien. Dem stehen positive Effekte aus Rumänien (gestiegene Mieterlöse in Einkaufszentren) und Österreich (positives Marktumfeld) gegenüber. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 598,4 Mio. nach EUR 798,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Diese kommt 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.

Das Finanzergebnis beläuft sich auf EUR -364,1 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -668,2 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist auf EUR -130,8 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -143,1 Mio.) gesunken; netto beträgt er EUR -119,5 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR -122,4 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in der Höhe von EUR -343,3 Mio. enthalten (Q1–3 2014/15: EUR -544,9 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio in Höhe von EUR 594,0 Mio. dar, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochtergesellschaften erhöhen. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -3,4 Mio., im Vergleichszeitraum des Vorjahres EUR -11,7 Mio.) u.a. die Rückführung der Verbindlichkeit aus der Umtauschanleihe 2014–2019 mit EUR -33,9 Mio. negativ aus. Im Ergebnis aus sonstigen Finanzinstrumenten und Abgängen von Finanzinstrumenten ist im Wesentlichen die Bewertung von Derivaten ausgewiesen. Darin enthalten ist eine Zeitwertbewertung der freistehenden Derivate aus den Wandelanleihen 2007–2017 und 2011–2018 in Höhe von EUR 69,8 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 59,4 Mio.).

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 102,1 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 10,8 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in der Höhe von EUR 105,1 Mio. (anteiliges BUWOG-Ergebnis des 4. Quartals 2014/15 sowie der ersten beiden Quartale 2015/16) zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR -59,4 Mio. (nach EUR 232,5 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

## KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis beläuft sich auf EUR -146,1 Mio. (Q1–3 2014/15: EUR 123,8 Mio.).

Trotz des negativen Ergebnisses vor Ertragsteuern betragen die Steueraufwendungen EUR -84,1 Mio. (Vergleichszeitraum: EUR -142,6 Mio.). Sie sind vor allem eine Folge einer Betriebsprüfung in Russland (EUR -22,0 Mio.) sowie des Nichtansatzes aktiver latenter Steuern in russischen Konzerngesellschaften.

## ERGEBNIS JE AKTIE

Das verwässerte Ergebnis je Aktie für die ersten drei Quartale 2015/16 beträgt EUR -0,15 (Q1–3 2014/15: EUR 0,13).

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Jänner 2016	in %	30. April 2015 <sup>1</sup>	in %
Immobilienvermögen	5.108.762,1	79,1%	5.830.951,3	75,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	579.492,1		469.133,7	
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	635.012,9		266.490,3	
Immobilienvorräte	119.788,2		148.031,1	
Sonstige Sachanlagen	3.040,7	0,0%	3.879,8	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	134.972,0	1,7%	177.176,9	2,0%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	684.489,5	8,4%	799.881,6	9,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	563.113,7	6,9%	625.558,4	7,1%
Steuererstattungsansprüche	30.030,0	0,4%	39.923,9	0,5%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	63.280,2	0,8%	87.321,0	1,0%
Latente Steuererstattungsansprüche	2.454,4	0,0%	8.602,4	0,1%
Liquide Mittel	219.808,0	2,7%	390.702,7	4,4%
<b>AKTIVA</b>	<b>8.144.243,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.847.653,1</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	3.300.755,5	40,5%	3.699.554,1	41,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	541.531,1	6,6%	529.173,6	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	3.180.533,5	39,1%	3.603.872,9	40,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	394.029,3	4,8%	422.180,9	4,8%
Steuerschulden	33.678,7	0,4%	43.526,0	0,5%
Rückstellungen	45.978,9	0,6%	104.744,8	1,2%
Latente Steuerschulden	336.422,4	4,1%	377.386,7	4,3%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	311.314,4	3,8%	67.214,1	0,8%
<b>PASSIVA</b>	<b>8.144.243,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.847.653,1</b>	<b>100,0%</b>

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

Das Immobilienvermögen repräsentiert 79,1% der Aktiva und ist in die Bilanzpositionen „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ unterteilt.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sanken von EUR 799,9 Mio. auf EUR 684,5 Mio., was eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung sowie der Abgabe von rund 10,3 Mio. BUWOG-Aktien ist. Die liquiden Mittel reduzierten sich von EUR 390,7 Mio. auf EUR 219,8 Mio. und entsprechen damit 2,7% der Vermögenswerte der Gesellschaft. Der Rückgang der liquiden Mittel ist auf die plangemäße Tilgung von Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen.

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 8,1 Mrd. und teilen sich auf langfristiges Vermögen in der Höhe von EUR 6,9 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,2 Mrd. auf.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Oktober 2015 auf EUR 3,3 Mrd. (30. April 2015: EUR 3,7 Mrd.). Der Rückgang ist insbesondere auf den Rückkauf eigener Aktien sowie die Abwertung des Immobilienvermögens in Russland zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Jänner 2016 40,5% (30. April 2015: 41,8%).

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 4,8 Mrd. und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in der Höhe von EUR 2,9 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 1,9 Mrd. auf.

## CASHFLOW-RECHNUNG

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

<u>Werte in TEUR</u>	<u>1. Mai 2015– 31. Jänner 2016</u>	<u>1. Mai 2014– 31. Jänner 2015<sup>1</sup></u>
Cashflow aus dem Ergebnis	93.186,9	214.915,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	95.309,7	142.700,4
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	20.327,6	34.702,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	273.247,0	117.996,8
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-21.648,9	65.496,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-514.583,9	118.071,1
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-18.376,0	-70.360,1

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

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 56,6% von EUR 214,9 Mio. auf EUR 93,2 Mio. Das ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie den verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit liegt mit EUR 95,3 Mio. um 33,2% unter dem Vorjahreswert von EUR 142,7 Mio.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR –170,9 Mio. auf EUR 219,8 Mio. verringert.

## 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 dienen regelmäßig der Absicherung langfristiger Finanzierungen, sodass die hypothetischen Verluste bei einer Auflösung zum Bilanzstichtag nicht realisiert werden. 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, mit deren Anfall im Falle einer Veräußerung des Immobilienvermögens – dies ist regelmäßig bei Asset Deals in bestimmten Geschäftssegmenten der Fall – zu rechnen ist, werden abgezogen. In der Berechnung zum 31. Jänner 2016 wurden ausschließlich die latenten Steuern jener einzelnen Immobilien herangezogen, mit deren Veräußerung bei einem Asset Deal und gemäß aktualisiertem Veräußerungsplan zu rechnen ist.

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:

Werte in TEUR	31. Jänner 2016		30. April 2015	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	3.306.422,2		3.701.807,3	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0,0		0,0	
Verwässerter Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.306.422,2		3.701.807,3	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	1.674,8		33.934,4	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	33.936,6		116.313,0	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	482.445,2		519.914,8	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-7.894,6		-37.594,7	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-134.511,0		-176.506,6	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		975.955,2		992.631,7
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.682.073,2</b>	<b>3,77</b>	<b>4.157.868,3</b>	<b>4,19</b>
EPRA NAV	3.682.073,2	3,77	4.157.868,3	4,19
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-33.936,6		-116.313,0	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-4.203,6		-16.127,0	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	8.630,1		31.408,6	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-13.210,3		-141.496,2	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.639.352,8</b>	<b>3,73</b>	<b>3.915.340,6</b>	<b>3,94</b>

Der Net Asset Value betrug per 31. Jänner 2016 EUR 3,77 (30. April 2015: EUR 4,19). Der Triple Net Asset Value verringerte sich von EUR 3,94 auf EUR 3,73 per 31. Jänner 2016.

## BUCHWERT JE AKTIE

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

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	31. Jänner 2016	30. April 2015
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	3.306.422,2	3.701.807,3
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	975.955,7	992.631,7
<b>Buchwert je Aktie</b>	<b>3,39</b>	<b>3,73</b>