

Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ Group stellt sich für die Geschäftsjahre 2014/15 und 2013/14 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Mieterlöse	426.280,3	478.533,6
Ergebnis aus Asset Management	313.339,8	383.852,6
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	43.453,2	5.664,4
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	11.000,5	-45.036,3
Sonstige betriebliche Erträge	22.336,4	17.084,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-73.646,2	-91.089,2
Operatives Ergebnis	316.483,7	270.476,1
Sonstiges Bewertungsergebnis	-100.481,0	199.206,2
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	216.002,7	469.682,3
Finanzergebnis	-565.177,8	-248.578,9
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-349.175,1	221.103,4
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	-361.372,9	71.950,2
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ¹	0,0	104.980,6
Konzernergebnis	-361.372,9	176.930,8

¹ Im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ist im Geschäftsjahr 2013/14 das anteilige BUWOG-Ergebnis enthalten.

Ergebnis aus Asset Management

Das Ergebnis aus Asset Management umfasst Mieterlöse, sonstige Umsatzerlöse, Betriebskostenaufwendungen und -erträge sowie Aufwendungen aus dem Immobilienvermögen. Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2014/15 um 10,9% auf EUR 426,3 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 478,5 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ Group den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf erfolgte Immobilienverkäufe. Da die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet ist, ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die temporär gewährten Reduktionen und Wechselkursfixierungen für die Mieter in den Moskauer Immobilien der IMMOFINANZ auf Quartalsbasis fortgesetzt werden müssen.

In einer Like-for-like-Betrachtung sanken die Mieterlöse im Geschäftsjahr 2014/15 im Vergleich zum Vorjahr um 10,0% auf EUR 387,2 Mio. In dieser Berechnung sind nur jene Objekte enthalten, die in beiden Geschäftsjahren vollständig im Besitz der IMMOFINANZ Group waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Die Umsatzerlöse sanken analog zu den Mieterlösen um 10,5% auf EUR 546,6 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt daher mit EUR 313,3 Mio. um 18,4% unter dem Vorjahreswert. Der im Vergleich zu Umsatz- und Mieterlösen größere Rückgang ist eine Folge erhöhter Immobilienaufwendungen, die im Wesentlichen auf Forderungsabschreibungen in Russland in Höhe von EUR 10,7 Mio. zurückzuführen sind. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach Wertberichtigungen beträgt per 30. April 2015 EUR 15,0 Mio.

Ergebnis aus Immobilienverkäufen

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 43,5 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 5,7 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere kleinere Retailobjekte in Österreich ebenso veräußert wie drei Wohnimmobilienprojekte in Houston, USA. Mit der Abgabe von drei Logistikobjekten in der Schweiz an einen Immobilienfonds der Credit Suisse erfolgte der strategiekonforme Rückzug aus dem Schweizer Markt. Das Logistikengagement in Polen und Tschechien wurde plangemäß durch Verkäufe von zwei Immobilien (*Bokszerska Distribution Park* in Warschau und *Westpoint Distribution Park* in Prag) reduziert. Nach Ende des Berichtszeitraums erfolgte der Verkauf der niederländischen Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten an Shurgard. Weiters wurde ein Wohnimmobilienportfolio in Wien an eine österreichische Versicherungsgruppe abgegeben sowie das *Leonardo Hotel Vienna* – das letzte Hotel im Bestand der IMMOFINANZ bezogen auf die Hauptnutzungsart – an den Pächter veräußert.

Mit diesen ebenfalls nach Ende des Berichtszeitraums erfolgten Verkäufen wird sich der Anteil des Geschäftsfelds „Sonstige“ am Bestandsimmobilienportfolio weiter reduzieren.

Ergebnis aus der Immobilienentwicklung

Im Ergebnis aus Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und bereits 2014/15 fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2014/15 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR 11,0 Mio. (Vorjahr: EUR -45,0 Mio.). Positive Effekte resultieren dabei insbesondere aus dem Verkauf von Wohnungen im *Gerling Quartier*, Köln, sowie aus der Fertigstellung und Eröffnung des Shopping Center *Tarasy Zamkowe* in Lublin, das eine Mietfläche von 38.000 m² aufweist.

Im Oktober 2014 erfolgte die Eröffnung des ersten Einkaufszentrums der neuen IMMOFINANZ-Markte VIVO!. Dieses Shopping Center in Piła, Polen, hat eine Mietfläche von rund 24.000 m² und wies zum Zeitpunkt der Eröffnung bereits einen Vermietungsgrad von 91,0% auf. Weiters wurden drei Standorte der Fachmarktkette STOP.SHOP. fertiggestellt.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 316,5 Mio. und liegt damit um 17,0% über dem Vorjahreswert (EUR 270,5 Mio.). Der Rückgang des Ergebnisses aus Asset Management konnte dabei durch gestiegene Ergebnisbeiträge aus Immobilienverkäufen und der Immobilienentwicklung überkompensiert werden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) sanken um 19,1% auf EUR -73,6 Mio. (Vorjahr: EUR -91,1 Mio.). Dieser Rückgang ist u.a. auf geringere Rechts-, Prüfungs- und Beratungs- sowie Personalaufwendungen zurückzuführen.

EBIT, Finanzergebnis und EBT

Das EBIT verringerte sich im Jahresvergleich um 54,0% auf EUR 216,0 Mio. Das Sonstige Bewertungsergebnis ist mit EUR 100,5 Mio. negativ (Vorjahr: EUR 199,2 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR -312,3 Mio. (Vorjahr: EUR -179,7 Mio.). Diese betrifft vor allem das russische Immobilienportfolio in Höhe von EUR -197,0 Mio. Für die Abwertung des Russland-Portfolios waren primär temporär niedrigere Mieterlöse sowie ein Anstieg der Bewertungszinssätze ausschlaggebend. Dies ist eine Folge der Ungewissheit hinsichtlich der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Russland. Weiters ergaben sich Wertänderungen einiger osteuropäischer Büroimmobilien aufgrund von objektspezifischen Faktoren. Dabei handelt es sich zum einen um einen höheren Kapitalaufwand für laufende und geplante Modernisierungen (Bratislava und Prag), zum anderen um einen temporär gestiegenen Leerstand in Folge des Auszugs größerer Mieter (Warschau). In Warschau wirkte sich zudem die rege Neubautätigkeit der letzten Jahre auf die allgemeine Marktsituation in Form eines steigenden Leerstands aus. Positive Bewertungseffekte wurden hingegen in Österreich und Deutschland verzeichnet. Der Immobilienmarkt in diesen beiden Ländern entwickelt sich derzeit aufgrund des niedrigen Zinsniveaus sehr gut.

Das Finanzergebnis reduzierte sich auf EUR -565,2 Mio. (Vorjahr: EUR -248,6 Mio.). Der Finanzierungsaufwand beläuft sich auf EUR -200,4 Mio. (Vorjahr: EUR -193,8 Mio.), netto blieb er stabil bei EUR -175,2 Mio. (Vorjahr: EUR -175,3 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem unbare, rein buchhalterische Wechselkurseffekte vor allem aus der Bewertung der USD-Finanzierungen der Moskauer Shopping Center in Höhe von EUR -270,6 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -126,9 Mio.). Diese stellen quasi den Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio dar. Letztere belaufen sich auf EUR 224,0 Mio. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -81,7 Mio.; Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR -12,7 Mio.) u.a. die Aufwertung der Verbindlichkeit aus der Umtauschanleihe 2014–2019 mit EUR 49,3 Mio. negativ aus. Aufgrund des deutlichen Kursanstiegs der BUWOG-Aktie (rund +20,6% seit der Platzierung der Umtauschanleihe) kam es zu einer Aufwertung der Verbindlichkeit auf EUR 425,0 Mio. (Nominale EUR 375,0 Mio.). Die gehaltenen BUWOG-Aktien (als Gegenposten zur Verbindlichkeit) können hingegen aufgrund von Bilanzierungsvorschriften nicht aufgewertet werden, da die Beteiligung an der BUWOG Gruppe nach der Equity-Methode bilanziert wird. Diesen unbaren Bewertungseffekten in Höhe von EUR -49,3 Mio. aus der Umtauschanleihe stehen allerdings stille Reserven gegenüber. Die stillen Reserven der rund 48,8 Mio. BUWOG-Aktien betragen zum 30. April 2015 somit rund EUR 155,7 Mio.¹

Der Rückgang der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR -37,6 Mio. (Vorjahr: EUR 66,2 Mio.) ist u.a. auf eine Abwertung der 25%-Beteiligung an TriGranit in Höhe von EUR -24,4 Mio. infolge des Verkaufs der Beteiligung per Ende Juli 2015 zurückzuführen. Die Transaktion erfolgte vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen, das Closing wird für Herbst 2015 erwartet. Weiters war im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein positiver Bewertungseffekt aus der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 24,1 Mio. berücksichtigt. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR -349,2 Mio. (nach EUR 221,1 Mio. Vergleichszeitraum des Vorjahres).

Konzernergebnis

Als Folge der negativen Effekte aus der währungsbereinigten Bewertung der Immobilien sowie des geringeren Finanzergebnisses reduziert sich das Konzernergebnis auf EUR -361,4 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 72,0 Mio. bzw. EUR 176,9 Mio. inkl. 100,0% BUWOG).

¹ 48,8 Mio. Stück BUWOG-Aktien x EUR 18,09 (Kurs per 30. April 2015) - EUR 14,9 (Buchwert je Aktie per 30. April 2015) x 48,8 Mio. Stück = EUR 155,7 Mio.

Ergebnis je Aktie

Das verwässerte Ergebnis je Aktie für des Geschäftsjahr 2014/15 beträgt EUR -0,35 (Vorjahr: EUR 0,17).

Bilanz

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. April 2015	in %	30. April 2014	in %
Immobilienvermögen	5.830.951,3	75,9%	6.411.640,2	74,2%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	469.133,7		222.206,1	
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	266.490,3		175.066,5	
Immobilienvorräte	148.031,1		155.777,2	
Sonstige Sachanlagen	3.879,8	0,0%	8.610,5	0,1%
Immaterielle Vermögenswerte	177.176,9	2,0%	219.112,9	2,3%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	799.881,6	9,0%	869.659,8	9,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	625.558,4	7,1%	627.597,1	6,7%
Steuererstattungsansprüche	39.923,9	0,5%	37.722,7	0,4%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	87.321,0	1,0%	410.568,0	4,4%
Latente Steuererstattungsansprüche	8.602,4	0,1%	14.135,7	0,2%
Liquide Mittel	390.702,7	4,4%	235.864,0	2,5%
Aktiva	8.847.653,1	100,0%	9.387.960,7	100,0%
Eigenkapital	3.699.554,1	41,8%	4.217.327,8	44,9%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	529.173,6	6,0%	538.262,0	5,7%
Finanzverbindlichkeiten	3.603.872,9	40,7%	3.619.157,9	38,6%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	422.180,9	4,8%	409.886,6	4,4%
Steuerschulden	43.526,0	0,5%	35.476,5	0,4%
Rückstellungen	104.744,8	1,2%	98.367,8	1,0%
Latente Steuerschulden	377.386,7	4,3%	449.561,2	4,8%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	67.214,1	0,8%	19.920,9	0,2%
Passiva	8.847.653,1	100,0%	9.387.960,7	100,0%

Das Immobilienvermögen repräsentiert 75,9% der Aktiva und ist in den Bilanzpositionen „Immobilienvermögen“, „In Bau befindliches Immobilienvermögen“, „Immobilienvorräte“ und „Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen“ unterteilt. Das gesamte Immobilienvermögen verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 0,3 Mrd. auf EUR 6,7 Mrd.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen sanken von EUR 869,7 Mio. auf EUR 799,9 Mio. Dies ist eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung und der Abwertung der 25%-Beteiligung an TriGranit.

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte von EUR 410,6 Mio. auf EUR 87,3 Mio. spiegelt die Rückführung der Wandelanleihe auf BUWOG-Aktien wider.

Die liquiden Mittel erhöhten sich von EUR 235,9 Mio. auf EUR 390,7 Mio. und entsprechen damit 4,4% der Vermögenswerte der Gesellschaft. Der Anstieg ist auf den positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Investitionstätigkeit zurückzuführen.

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 8,8 Mrd. und teilen sich mit EUR 7,8 Mrd. auf langfristiges und mit EUR 1,1 Mrd. auf kurzfristiges Vermögen auf.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ Group beläuft sich zum 30. April 2015 auf EUR 3,7 Mrd. (Vorjahr: EUR 4,2 Mrd.); der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. April 2015 41,8% (Vorjahr: 44,9%).

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 5,1 Mrd. und teilen sich mit EUR 2,9 Mrd. auf langfristige und mit EUR 2,2 Mrd. auf kurzfristige Verbindlichkeiten auf.

Cashflow-Rechnung

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ Group inkl. BUWOG stellt sich für das Geschäftsjahr 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2014– 30. April 2015	1. Mai 2013– 30. April 2014
Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten	-349.175,1	221.103,4
Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0,0	127.773,5
Neubewertungen, Zu-/Abschreibungen und negative Unterschiedsbeträge	67.561,8	-127.804,8
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	36.841,6	-66.028,6
Ergebnisse aus der Veräußerung von langfristigen Vermögen	103,8	241,9
Zeitwertschwankungen von Finanzinstrumenten	346.743,4	104.749,3
Gezahlte Ertragsteuern	-29.119,7	-46.276,7
Zinsensaldo	175.203,0	222.769,6
Ergebnis aus Endkonsolidierungen und Liquidationen	-10.950,0	-4.038,5
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-2.730,4	-101.826,5
Cashflow aus dem Ergebnis	234.478,4	330.662,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	153.741,2	279.394,5
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	57.196,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	117.246,2	129.069,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	59.769,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-118.555,9	-872.486,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-	-30.614,8
Währungsdifferenzen	2.407,2	24.482,9
Veränderung des Finanzmittelbestands	154.838,7	-488.505,4
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	235.864,0	724.369,4
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	390.702,7	235.864,0

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 29,1% von EUR 330,7 Mio. auf EUR 234,5 Mio., jener aus der laufenden Geschäftstätigkeit um 30,8% auf EUR 153,7 Mio. (Vorjahr: EUR 222,2 Mio. exkl. BUWOG). Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2014/15 bei EUR 117,2 Mio. (Vorjahr: EUR 69,3 Mio. exkl. BUWOG).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthält im Wesentlichen die Aufnahme und Bedienung von Finanzverbindlichkeiten, Anleihen und Wandelanleihen sowie die Dividendenausschüttung und beträgt für das Geschäftsjahr 2014/15 EUR -118,6 Mio. (Vorjahr: EUR -841,9 Mio. exkl. BUWOG).

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2014 von EUR 235,9 Mio. auf EUR 390,7 Mio. erhöht.

Kennzahlen

Die folgende Tabelle beinhaltet die wesentlichen Kennzahlen zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage der IMMOFINANZ Group:

Ergebniskennzahlen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Mieterlöse in Mio. EUR	426,3	-10,9%	478,5
Operatives Ergebnis in Mio. EUR	316,5	17,0%	270,5
EBIT in Mio. EUR	216,0	-54,0%	469,7
EBT in Mio. EUR	-349,2	n.a.	221,1
Konzernergebnis in Mio. EUR	-361,4	n.a.	176,9
Ergebnis je Aktie in EUR	-0,35	n.a.	0,17
Nachhaltiger Unternehmens-Cashflow (FFO) je Aktie in EUR ¹	0,12	-41,8%	0,20
Interest Coverage Ratio in % ²	157,9%	13,1%	139,6%
Cashflow aus dem Ergebnis in Mio. EUR	234,5	-29,1%	330,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Mio. EUR	153,7	-45,0%	279,4

Vermögenskennzahlen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Bilanzsumme in Mio. EUR	8.847,7	-5,8%	9.388,0
Bilanzielle Eigenkapitalquote in % ³	41,8%	-6,9%	44,9%
Loan to Value (netto) in %	50,3%	-5,5%	53,2%
Gearing in % ⁴	89,7%	3,3%	86,8%

Kennzahlen zum Immobilienvermögen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Gesamtanzahl der Immobilien	478	-0,6%	481
Vermietbare Fläche in m ²	3.278.567,0	-9,7%	3.630.418,0
Vermietungsgrad in %	84,2%	-0,7%	84,8%
Buchwert Immobilienvermögen in Mio. EUR	5.831,0	-9,1%	6.411,6
Buchwert In Bau befindliches Immobilienvermögen in Mio. EUR	469,1	>100,0%	222,2
Buchwert Immobilienvorräte in Mio. EUR	148,0	-5,0%	155,8

Aktienkennzahlen	30. April 2015	Veränderung in %	30. April 2014
Buchwert je Aktie in EUR	3,73	-10,0%	4,14
Net Asset Value verwässert je Aktie in EUR	4,19	-8,2%	4,56
Triple Net Asset Value je Aktie in EUR	3,94	-8,3%	4,30
Ultimokurs der Aktie in EUR	2,68	0,2%	2,67
Abschlag Aktienkurs zum NAV verwässert je Aktie in %	36,1%	-12,9%	41,4%
Anzahl der Aktien	1.073.193.688	-4,9%	1.128.952.687
Anzahl eigener Aktien	80.561.942	-28,6%	112.895.268
Ultimo Börsenkapitalisierung in Mio. EUR	2.874,0	-4,7%	3.016,6

¹ Cashflow aus dem Ergebnis (EUR 234,5 Mio.) + Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinvestitionen (EUR 15,4 Mio.) – Gezahlte Zinsen (EUR 155,2 Mio.) – Geldabfluss aus Derivatgeschäften (EUR 21,4 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen (EUR 43,5 Mio.) + Ergebnis aus Immobilienverkäufen BUWOG (EUR 0,0 Mio.) dividiert durch Anzahl Aktien (unverwässert) (1.013.118.076)

² Operatives Ergebnis (EUR 316,5 Mio.) dividiert durch Finanzierungsaufwand (EUR 200,4 Mio.)

³ Eigenkapital (EUR 3.699,6 Mio.) dividiert durch Gesamtkapital (EUR 8.847,7 Mio.)

⁴ (Finanzverbindlichkeiten lfr. und kfr. (EUR 3.603,9 Mio.) + Verbindlichkeiten aus WA lfr. und kfr. (EUR 529,2 Mio.) – Liquide Mittel (EUR 390,7 Mio.) – BUWOG-Umtausch-anleihe (EUR 425,0 Mio.)) dividiert durch Eigenkapital (EUR 3.699,6 Mio.)

Ergebniskennzahlen

Die Mieterlöse reduzierten sich im Geschäftsjahr 2014/15 um 10,9% auf EUR 426,3 Mio. Dieser Rückgang ist vor allem auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in Russland zurückzuführen, wo die IMMOFINANZ Group den Mietern in ihren Moskauer Shopping Centern temporäre Mietreduktionen gewährt, sowie auf planmäßig durchgeführte Immobilienverkäufe. Dieser Rückgang konnte durch gestiegene Ergebnisbeiträge aus Immobilienverkäufen und aus der Immobilienentwicklung mehr als kompensiert werden. Das operative Ergebnis lag daher um 17,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Als Folge der negativen Effekte aus der währungsbereinigten Bewertung der Immobilien sowie des geringeren Finanzergebnisses reduziert sich das Konzernergebnis auf EUR -361,4 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 72,0 Mio. bzw. EUR 176,9 Mio. inkl. 100,0% BUWOG).

Vermögenskennzahlen

Die Eigenkapitalquote zum 30. April 2015 beträgt 41,8% (Vorjahr 44,9%). Der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Die Bilanzsumme reduzierte sich aufgrund der negativen Effekte aus der währungsbereinigten Neubewertung und der Immobilienverkäufe auf EUR 8.847,7 Mio. (Vorjahr EUR 9.388,0 Mio.)

Kennzahlen zum Immobilienvermögen

Der Vermietungsgrad war im Jahresvergleich mit 84,2% stabil (Vorjahr: 84,8%). Die vermietbare Fläche reduzierte sich aufgrund der Immobilienverkäufe auf 3.278.567 m² (Vorjahr: 3.630.418 m²).

Aktienkennzahlen

Der Buchwert je Aktie beläuft sich auf EUR 3,73 (Vorjahr: EUR 4,14). Der Net Asset Value betrug zum 30. April 2015 EUR 4,19 (Vorjahr: EUR 4,56) – auch hier macht sich das negative Konzernergebnis bemerkbar. Der Aktienkurs blieb im Jahresvergleich mit EUR 2,68 unverändert (Vorjahr: EUR 2,67).

Net Asset Value (NAV)

Der Net Asset Value wird entsprechend den Best Practices 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, um Investoren derart einen Eindruck von der nachhaltigen Vermögensposition des Unternehmens zu vermitteln. Für die Berechnung des EPRA NAV werden die stillen Reserven in Immobilienvorräten ebenso hinzugezählt wie die (negativen) beizulegenden Zeitwerte von derivativen Finanzinstrumenten. Erstere sind aufgrund der Bilanzierungsvorschriften nach IFRS nicht in den bilanzierten Werten enthalten; Letztere 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 EPRA 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.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2015		30. April 2014	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	3.701.807,3		4.209.168,0	
Verwässerungseffekte auf Grund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0,0		0,0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	3.701.807,3		4.209.168,0	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	33.934,4		10.578,4	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	116.313,0		106.873,1	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	519.914,8		551.890,5	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-37.594,7		-27.671,9	
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-176.506,6		-216.327,4	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		992.631,7		1.016.057,4
EPRA NAV	4.157.868,3	4,19	4.634.510,7	4,56

Der Net Asset Value verringerte sich aufgrund des negativen Konzernergebnisses von EUR 4,56 auf EUR 4,19 per 30. April 2015.

Buchwert je Aktie

Der Buchwert je Aktie ermittelt sich aus dem Eigenkapital vor Minderheitenanteilen dividiert durch die Anzahl der Aktien.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2015	30. April 2014
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	3.701.807,3	4.209.168,0
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	992.631,7	1.016.057,4
Buchwert je Aktie	3,73	4,14

Triple Net Asset Value (NNNAV)

Der Triple Net Asset Value wird – ebenso wie der NAV – entsprechend den Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (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. Weiters erfolgt die Berücksichtigung der latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

	30. April 2015		30. April 2014	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
EPRA NAV	4.157.868,3	4,19	4.634.510,7	4,56
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-116.313,0		-106.873,1	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-16.127,0		-24.592,2	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	31.408,6		31.180,3	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-141.496,2		-162.042,2	
EPRA NNNAV	3.915.340,6	3,94	4.372.183,5	4,30

Der Triple Net Asset Value verringerte sich aufgrund des negativen Konzernergebnisses von EUR 4,30 auf EUR 3,94 per 30. April 2015.