

# Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2018 ihre Ertragskraft deutlich gestärkt: Das operative Ergebnis ist um 42,3% auf EUR 153,1 Mio. gestiegen (2017: EUR 107,6 Mio.), der nachhaltige FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt (2017: EUR 36,9 Mio.). Das Konzernergebnis drehte mit EUR 217,5 Mio. signifikant ins Plus, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem vom Abgang des Russland-Portfolios belastet war (2017: EUR -537,1 Mio.).

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	2018	2017 <sup>1</sup>
Mieterlöse	236.905	234.494
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>174.047</b>	<b>150.845</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>27.201</b>	<b>25.985</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-4.332</b>	<b>-28.802</b>
Sonstige betriebliche Erträge	6.140	8.700
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-49.949	-49.165
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>153.107</b>	<b>107.563</b>
<b>Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerte</b>	<b>5.955</b>	<b>4.066</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>159.062</b>	<b>111.629</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>45.275</b>	<b>88.777</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>204.337</b>	<b>200.406</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>218.332</b>	<b>181.013</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-785	-718.097
<b>Konzernergebnis</b>	<b>217.547</b>	<b>-537.084</b>

<sup>1</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 stiegen im Berichtszeitraum um 1,0% auf EUR 236,9 Mio. (2017: EUR 234,5 Mio.). Der mit dem Verkauf von nicht strategiekonformen Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit durch Fertigstellungen und Zukäufe sowie höhere Like-for-like Mieterlöse kompensiert werden. Mit EUR 61,2 Mio. lag die Mieterlöse im 4. Quartal 2018 dabei über den Vorquartalen.

Die Immobilienaufwendungen verringerten sich um 22,8% auf EUR -64,0 Mio. (2017: EUR -82,9 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaurkosten (EUR -2,5 Mio. nach EUR -9,9 Mio.) und den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -24,0 Mio. nach EUR -28,9 Mio.). Die in die Betriebskostenaufwendungen umgliederten Leerstandskosten sanken auf EUR -8,5 Mio. nach EUR -12,1 Mio.

Insgesamt führten die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen zu einem Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management um 15,4% auf EUR 174,0 Mio. (2017: EUR 150,8 Mio.).

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 27,2 Mio. um 4,7% über dem Vorjahr (2017: EUR 26,0 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung. Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung verbesserte sich auf EUR -4,3 Mio. (2017: EUR -28,8 Mio.). Belastend wirkten dabei noch Wertminderungen und Aufwendungen aus Immobilienvorräten, die aus Übergaben von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Köln resultierten. Der Verkauf des an 25hours verpachteten Hotels in Köln sowie weiterer Einheiten wurde allerdings im Jänner 2019 abgeschlossen. Die Übergabe der danach noch verbliebenen, zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte bzw. Immobilienvorräte in Köln in der Höhe von EUR 1,5 Mio. ist für das erste Halbjahr 2019 vorgesehen.

### OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis hat sich mit EUR 153,1 Mio. um 42,3% verbessert (2017: EUR 107,6 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen mit EUR -49,9 Mio. in etwa auf Vorjahresniveau (2017:

EUR -49,2 Mio.), was – wie bereits im 1. Quartal 2018 berichtet – u.a. auf die Auszahlung einer einmaligen Sonderbonifikation an den Vorstand für die erfolgreiche Restrukturierung des Konzerns in Höhe von EUR -4,0 Mio. zurückzuführen ist. Weitere dafür ausschlaggebende Einmaleffekte in Höhe von rund EUR -8,6 Mio. betreffen Einmalaufwendungen und Sonderprojekte im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur sowie den Vorbereitungen für den Erhalt eines Investment-Grade-Ratings und der Emission einer Benchmark-Anleihe. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -30,2 Mio. um 10,5% unter dem Vorjahreswert (2017: EUR -33,7 Mio.).

## NEUBEWERTUNG

Das Bewertungsergebnis aus Bestandsimmobilien und Firmenwerten hat sich auf EUR 6,0 Mio. erhöht (2017: EUR 4,1 Mio.).

Die gesamte Neubewertung im Konzern beläuft sich auf EUR 24,9 Mio. (2017: EUR 28,5 Mio.). Positiv wirkten sich dabei v. a. Aufwertungen bei den deutschen Projektentwicklungen *trivago Campus* und *FLOAT* aus, wobei der *trivago Campus* per 30. Juni 2018 in den Bestand umgliedert wurde.

## FINANZERGEBNIS UND STEUERN

Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen und der 2018 gesetzten weiteren Optimierungen wie erwartet deutlich um 27,9% auf EUR -68,4 Mio. gesunken (2017: EUR -94,8 Mio.). Das sonstige Finanzergebnis verbesserte sich auf EUR -2,5 Mio., nachdem es im Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR -12,1 Mio.) vor allem aus der Bewertung von Derivaten sowie dem Ergebniseffekt der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018 negativ beeinflusst war.

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 108,2 Mio. (2017: EUR 200,0 Mio.). Darin enthalten sind ein Buchgewinn aus dem Verkauf der CA Immo-Anteile in Höhe von EUR 66,1 Mio., ein anteiliges CA Immo-Ergebnis für das 1. Halbjahr 2018 von EUR 24,0 Mio. sowie EUR 11,2 Mio. von der S IMMO (anteiliges Ergebnis für das 4. Quartal 2018 in Höhe von EUR 36,1 Mio. sowie eine Wertminderung in Höhe von EUR -25,1 Mio., die zum 30. September 2018 vorgenommen wurde). Der bilanzierte Buchwert der S IMMO-Beteiligung beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf EUR 391,9 Mio. bzw. EUR 20,1 je S IMMO-Aktie. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres waren die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen durch die sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst. Insgesamt beträgt das Finanzergebnis EUR 45,3 Mio. (2017: EUR 88,8 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) erhöhte sich um 2,0% auf EUR 204,3 Mio. (2017: EUR 200,4 Mio.). Die Ertragsteuern betragen EUR 14,0 Mio. (2017: EUR -19,4 Mio.). Mit EUR 37,6 Mio. entfällt davon der größte Teil auf latente Ertragsteuern. Im Zuge der Finalisierung des *Gerling Quartier* wurden erstmalig aktive latente Steuern berücksichtigt.

## KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen ist um 20,6% auf EUR 218,3 Mio. gestiegen (2017: EUR 181,0 Mio.). Das gesamte Konzernergebnis hat sich signifikant auf EUR 217,5 Mio. verbessert, nachdem es im Vorjahreszeitraum vor allem durch den Abgang des Einzelhandel-Portfolios Russland belastet war (2017: EUR -537,1 Mio.). Der unverwässerte Gewinn je Aktie beläuft sich auf EUR 1,97 (2017: EUR -5,08) bzw. der verwässerte Gewinn je Aktie auf EUR 1,80 (2017: EUR -5,08).

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Die Entwicklung der nachhaltigen Funds From Operations, einer wichtigen Rentabilitätskennzahl in der Immobilienbranche, unterstreicht die gestärkte Ertragskraft. Der FFO 1 aus dem Bestandsgeschäft (vor Steuern) hat sich in 2018 auf EUR 85,0 Mio. mehr als verdoppelt (2017: EUR 36,9 Mio.). Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 120% auf EUR 0,77. In diesem FFO 1 sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo oder der S IMMO berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der im Geschäftsjahr 2018 erhaltenen Dividendenzahlung der CA Immo in Höhe von EUR 20,6 Mio. ergäbe sich ein FFO 1 von EUR 105,6 Mio. oder EUR 0,96 je Aktie.

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV 2018	Anpassungen	FFO 2018	FFO 2017 (angepasst)
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>174.047</b>	<b>328</b>	<b>174.375</b>	<b>151.287</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>27.201</b>	<b>-27.201</b>		
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>-4.332</b>	<b>4.332</b>		
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>6.140</b>	<b>-621</b>	<b>5.519</b>	<b>5.354</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-49.949</b>	<b>12.625</b>	<b>-37.324</b>	<b>-43.910</b>
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>153.107</b>	<b>-10.537</b>	<b>142.570</b>	<b>112.730</b>
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>5.955</b>	<b>-5.955</b>		
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>159.062</b>	<b>-16.492</b>	<b>142.570</b>	<b>112.730</b>
Finanzierungsaufwand	-68.374			
Finanzierungsertrag	7.941			
Wechselkursveränderungen	95			
Sonstiges Finanzergebnis	-2.548			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	108.161			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>45.275</b>	<b>-102.811</b>	<b>-57.536</b>	<b>-75.862</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo / S IMMO)</b>	<b>204.337</b>	<b>-119.303</b>	<b>85.034</b>	<b>36.868</b>
Dividenden von CA Immo (in 2017 inkl. BUWOG)			20.552	17.177
<b>FFO 1 vor Steuern angepasst</b>			<b>105.586</b>	<b>54.045</b>
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			110.243.185	105.183.761
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,77	0,35
FFO 1 je Aktie vor Steuern angepasst			0,96	0,51

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden um Einmaleffekte, wie die im 1. Quartal erfolgte Sonderbonifikation des Vorstands für die Restrukturierung des Konzerns, sowie um Kosten für die Vereinfachung der Konzernstruktur sowie für Vorbereitungen für den Erhalt eines Investment-Grade-Ratings und der Emission einer Benchmark-Anleihe bereinigt. Die Anpassungen im Finanzergebnis betreffen vor allem die Beiträge von CA Immo und S IMMO in den Ergebnisanteilen aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen.

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Dez. 2018	in %	31. Dez. 2017	in %
Immobilienvermögen	3.893.568		3.729.519	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	397.540	75,3%	404.064	73,6%
Immobilienvorräte	46.932		61.221	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	57.162		265.148	
Sonstige Vermögenswerte	107.413	1,8%	73.702	1,2%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	397.671	6,8%	685.984	11,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	305.628	5,2%	365.137	6,0%
Liquide Mittel	631.754	10,8%	477.889	7,9%
<b>Aktiva</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.062.664</b>	<b>100,0%</b>
Eigenkapital	2.800.341	48,0%	2.808.043	46,3%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	284.638	4,9%	313.217	5,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.140.884	36,7%	2.306.418	38,0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	199.025	3,4%	242.656	4,0%
Sonstige Verbindlichkeiten	74.050	1,3%	67.218	1,1%
Latente Steuerschulden	338.730	5,8%	325.112	5,4%
<b>Passiva</b>	<b>5.837.668</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.062.664</b>	<b>100,0%</b>

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,4 Mrd., somit 75,3% der Aktiva. Dieses 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. Von den zum 31. Dezember 2017 als zur Veräußerung

gehaltenen Vermögenswerten wurden im zurückliegenden Geschäftsjahr u. a. zwölf Büroimmobilien sowie drei Einzelhandelsimmobilien veräußert. Die „Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte“ reduzierten sich damit auf EUR 57,2 Mio.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen verringerten sich seit Jahresbeginn infolge des im 3. Quartal abgeschlossenen Verkaufs der Beteiligung an der CA Immo. Die Beteiligung an der S IMMO in Höhe von 29,14% ist mit EUR 391,9 Mio. erfasst (Details siehe 4.4 und 5.8 im *Konzernabschluss*).

Im Berichtszeitraum wurden von in Bau befindlichem Immobilienvermögen folgende Objekte in das Immobilienvermögen umgegliedert: *trivago Campus* und *Parkhaus Cluster Produktionstechnik* in Deutschland, zwei STOP SHOP-Objekte in Serbien sowie eine Erweiterung eines polnischen VIVO!-Einkaufszentrums.

Die Finanzverbindlichkeiten haben sich seit Jahresbeginn um 7,2% auf EUR 2,1 Mrd. verringert. Dies ist u. a. eine Folge der Rückführung einer die CA Immo-Beteiligung betreffenden Kreditfinanzierung über EUR 250,0 Mio. sowie der Rückzahlung von Finanzierungen verkaufter Immobilien. Für den Erwerb des Aktienpakets an der S IMMO wurde eine Fremdfinanzierung im Ausmaß von EUR 140,0 Mio. aufgenommen. Diese wurde aber bereits im 1. Quartal 2019 wieder rückgeführt.

## EPRA-KENNZAHLEN

### NET ASSET VALUE (NAV) UND TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der Net Asset Value (NAV) 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 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. 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 Practices 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. 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:

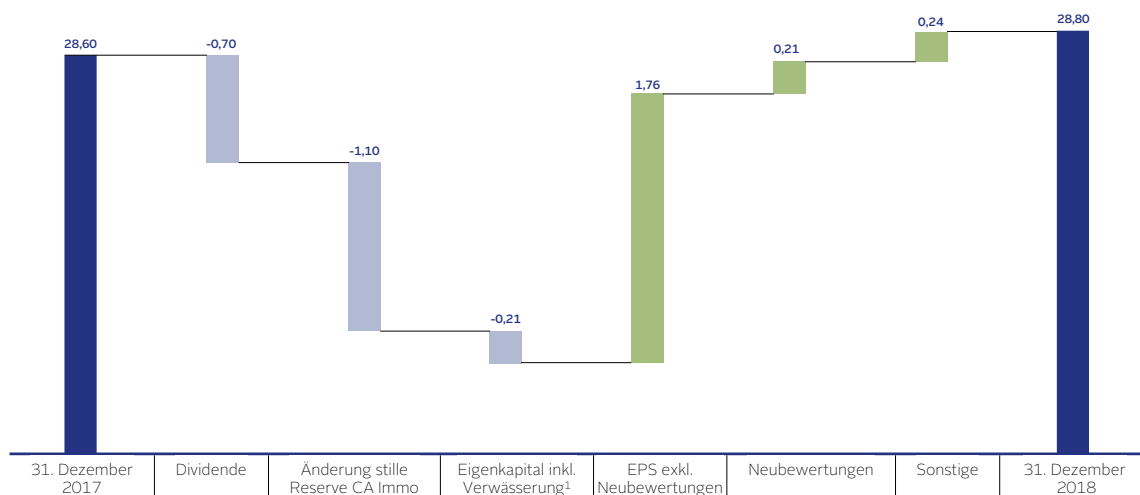
	31. Dezember 2018		31. Dezember 2017	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.816.934</b>		<b>2.821.521</b>	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihen	0		19.121	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>2.816.934</b>		<b>2.840.642</b>	
Stille Reserven in der Beteiligung	0		123.993	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	202		74	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	12.515		7.375	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	283.502		274.977	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-2.641		-1.643	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.848	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>107.143</b>		<b>111.617</b>
<b>Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>0</b>		<b>989</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.086.005</b>	<b>28,80</b>	<b>3.220.570</b>	<b>28,60</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-12.515		-7.375	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-15.499		5.737	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitwertbewertung von Finanzverbindlichkeiten	6.485		197	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-16.793		-17.495	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.047.683</b>	<b>28,44</b>	<b>3.201.634</b>	<b>28,43</b>

Der EPRA NAV per 31. Dezember 2018 beläuft sich auf EUR 3.086,0 Mio. Der EPRA NAV je Aktie beträgt nach der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 im Mai 2018 EUR 28,80 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Der EPRA NNNAV je Aktie liegt bei EUR 28,44 (31. Dezember 2017: EUR 28,43).

Bei der Berechnung des EPRA NAV sowie des EPRA NNNAV zum 31. Dezember 2018 wurden keine Verwässerungseffekte berücksichtigt, die aus der Wandlung der IMMOFINANZ-Wandelanleihe 2024 resultieren würden, da die Wandelanleihe per 31. Dezember 2018 nicht „im Geld“ war.

Der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 26,29 (31. Dezember 2017: EUR 25,28).

#### EPRA NAV BRIDGE



<sup>1</sup> Durch verwässernden Effekt auf die Aktienanzahl durch Wandlungen der Wandelanleihe 2018

## EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	2018	2017 <sup>1</sup>
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>110.243</b>	<b>105.184</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil</b>	<b>218.046</b>	<b>183.484</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-23.337	-33.329
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-27.203	-25.983
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	100	867
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	3.845	-24.305
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	22	0
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	4.994	7.755
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-5.633	3.482
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>170.834</b>	<b>111.971</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,55</b>	<b>1,06</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	0	-25.841
Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe	0	-91.850
Verkauf CA Immo	-66.067	0
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	19	37.661
Einmaleffekte in sonstigen betrieblichen Aufwendungen	12.207	0
Wertminderung S IMMO	25.129	0
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-95	8.447
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	7.238	-4.864
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>149.264</b>	<b>35.524</b>
<b>EPRA-Ergebnis je Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>1,35</b>	<b>0,34</b>

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

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 1,55 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 1,35 je Aktie.

## EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	2018	2017
Immobilienvermögen	3.924.486	3.862.140
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	54.508	46.268
abzüglich unbebaute Grundstücke	-180.507	-182.924
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.690	-1.283
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>3.796.797</b>	<b>3.724.201</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	72.139	67.036
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>3.868.936</b>	<b>3.791.237</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	248.734	241.031
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.992	1.815
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-34.628	-42.037
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-92	-55
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>216.005</b>	<b>200.755</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>5,6%</b>	<b>5,3%</b>

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,3% auf 5,6% gesteigert werden.