

# Geschäftsentwicklung

Die IMMOFINANZ hat im 1. Halbjahr 2018 das operative Ergebnis auf EUR 114,8 Mio. mehr als verdreifacht (Q1-2 2017: EUR 33,8 Mio.). Die Mieterlöse konnten um 3,5% auf EUR 119,0 Mio. gesteigert werden. Beim Ergebnis aus Asset Management zeigt sich – infolge deutlicher Einsparungen bei den Immobilienaufwendungen – ein Plus von 19,8% auf EUR 94,8 Mio. Sowohl das Ergebnis aus Immobilienverkäufen als auch das Ergebnis aus Immobilienentwicklung haben sich deutlich verbessert: Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen stieg auf EUR 20,6 Mio. (Q1-2 2017: EUR 2,0 Mio.) und das Ergebnis aus Immobilienentwicklung auf EUR 24,2 Mio. nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum (Q1-2 2017: EUR -28,9 Mio.).

Im Finanzergebnis profitierte der Konzern zum einen von einem stark gesunkenen Finanzierungsaufwand. Dieser hat sich aufgrund der im Vorjahr getätigten Refinanzierungen um 35,3% auf EUR -33,8 Mio. verringert. Zum anderen sind wie erwartet hohe positive Bewertungseffekte bei CA Immo und BUWOG aus dem Vorjahr weggefallen, womit das Finanzergebnis bei EUR 1,5 Mio. nach EUR 104,4 Mio. zu liegen kommt. Das Konzernergebnis für das 1. Halbjahr beläuft sich somit auf EUR 86,2 Mio. nach EUR 105,3 Mio. Das entspricht einem Gewinn je Aktie (unverwässert) in Höhe von EUR 0,79 (Q1-2 2017: EUR 1,05).

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Werte in TEUR	Q1-2 2018	Q1-2 2017
Mieterlöse	118.967	114.906
<b>Ergebnis aus Asset Management</b>	<b>94.751</b>	<b>79.060</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienverkäufen</b>	<b>20.649</b>	<b>2.045</b>
<b>Ergebnis aus der Immobilienentwicklung</b>	<b>24.159</b>	<b>-28.931</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.100	5.392
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.816	-23.773
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>114.843</b>	<b>33.793</b>
<b>Sonstiges Bewertungsergebnis</b>	<b>9.272</b>	<b>1.979</b>
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>124.115</b>	<b>35.772</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.511</b>	<b>104.383</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>125.626</b>	<b>140.155</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen</b>	<b>89.453</b>	<b>113.143</b>
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs	-3.240	-7.876
<b>Konzernergebnis</b>	<b>86.213</b>	<b>105.267</b>

### 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 um 3,5% auf EUR 119,0 Mio. nach EUR 114,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Umsatzerlöse erhöhten sich um 3,6% auf EUR 165,8 Mio. (Q1-2 2017: EUR 160,1 Mio.).

Die Immobilienaufwendungen liegen mit EUR -28,4 Mio. um 31,8% unter dem Vergleichswert des Vorjahres (Q1-2 2017: EUR -41,7 Mio.). Ausschlaggebend dafür waren vor allem Einsparungen bei den Ausbaukosten (EUR -0,8 Mio. nach EUR -6,5 Mio.), den Leerstandskosten (EUR -4,9 Mio. nach EUR -6,1 Mio.) sowie den Instandhaltungsaufwendungen (EUR -7,9 Mio. nach EUR -8,8 Mio.). Die höheren Mieterlöse sowie die geringeren Immobilienaufwendungen führten zu einem Anstieg des Ergebnisses aus Asset Management um 19,8% auf EUR 94,8 Mio. (Q1-2 2017: EUR 79,1 Mio.).

### ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN UND AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen liegt mit EUR 20,6 Mio. deutlich über dem Vergleichswert von EUR 2,0 Mio. Das Ergebnis aus Immobilienentwicklung drehte nach einem Verlust im Vorjahreszeitraum stark ins Positive auf EUR 24,2 Mio. (Q1-2 2017: EUR -28,9 Mio.) und ist insbesondere eine Folge von positiven Neubewertungseffekten bei den Projektentwicklungen *FLOAT* und *trivago Campus* in Düsseldorf.

## **OPERATIVES ERGEBNIS**

Das operative Ergebnis hat sich auf EUR 114,8 Mio. mehr als verdreifacht (Q1-2 2017: EUR 33,8 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich dabei auf EUR -27,8 Mio. (Q1-2 2017: EUR -23,8 Mio.), was – wie bereits im Q1 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 -1,4 Mio. betreffen Kosten im Zusammenhang mit der Vereinfachung der Konzernstruktur. Bereinigt um diese einmaligen Faktoren, betragen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen EUR -22,4 Mio. und liegen somit um 5,7% unter dem Vorjahreswert. Die um die Sonderbonifikation bereinigten fortgeführten Personalkosten liegen mit EUR -15,7 Mio. um 8,3% unter dem Vorjahreswert (Q1-2 2017: EUR -17,2 Mio.).

## **NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT**

Die Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR 9,4 Mio. (Q1-2 2017: EUR 2,7 Mio.). Der Finanzierungsaufwand ist aufgrund der im Geschäftsjahr 2017 getätigten umfangreichen Refinanzierungsmaßnahmen wie erwartet deutlich um 35,3% auf EUR -33,8 Mio. gesunken (Q1-2 2017: EUR -52,2 Mio.). Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 31,3 Mio. (davon entfallen EUR 24,0 Mio. auf die CA Immo-Beteiligung), nachdem diese im Vorjahr durch Bewertungseffekte aufgrund der sehr positiven Aktienkursentwicklungen bei CA Immo und BUWOG stark positiv beeinflusst waren (Q1-2 2017: EUR 164,2 Mio.). Insgesamt beträgt das Finanzergebnis somit EUR 1,5 Mio. (Q1-2 2017: EUR 104,4 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) liegt bei EUR 125,6 Mio. (Q1-2 2017: EUR 140,2 Mio.). Die Ertragsteuern betragen EUR -36,2 Mio. (Q1-2 2017: EUR -27,0 Mio.). Mit EUR -31,9 Mio. entfällt davon der weitaus größte Teil auf latente Ertragsteuern, die mögliche, in späteren Geschäftsjahren anfallende laufende Ertragsteuern vorwegnehmen. Darin enthalten sind u.a. EUR -18,2 Mio. aus Immobilienbewertungen.

## **KONZERNERGEBNIS**

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beträgt somit EUR 89,5 Mio. (Q1-2 2017: EUR 113,1 Mio.).

Auf das Ergebnis aus den aufgegebenen Geschäftsbereichen entfallen EUR -3,2 Mio. (Q1-2 2017: EUR -7,9 Mio.). Hier kam es – wie bereits im Q1 2018 berichtet – zu nachträglichen Kosten im Zusammenhang mit einem Steuerverfahren bezüglich der im Geschäftsjahr 2016 veräußerten Logistikimmobilien, das der Eigentümerschaft der IMMOFINANZ zuzurechnen ist.

Das gesamte Konzernergebnis kommt bei EUR 86,2 Mio. zu liegen (Q1-2 2017: EUR 105,3 Mio.) und entspricht einem Gewinn je Aktie (unverwässert) von EUR 0,79 (Q1-2 2017: EUR 1,05).

## BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	30. Juni 2018	in %	31. Dez. 2017	in %
Immobilienvermögen	3.881.368	73,2% (exkl. CA Immo- Anteil)	3.729.519	73,6%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	327.120		404.064	
Immobilienvorräte	42.257		61.221	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	864.850		265.148	
Sonstige Sachanlagen	1.161	0,02%	1.719	0,03%
Immaterielle Vermögenswerte	24.793	0,4%	25.056	0,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	5.418	0,1%	685.984	11,3%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	313.410	5,2%	365.137	6,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.717	0,2%	32.015	0,5%
Latente Steuererstattungsansprüche	4.936	0,1%	5.291	0,1%
Steuererstattungsansprüche	10.747	0,2%	9.621	0,2%
Liquide Mittel	563.719	9,3%	477.889	7,9%
<b>AKTIVA</b>	<b>6.050.496</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.062.664</b>	<b>100,0%</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.761.600</b>	<b>45,6%</b>	<b>2.808.043</b>	<b>46,3%</b>
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	282.262	4,7%	313.217	5,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.406.220	39,8%	2.306.418	38,0%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	190.246	3,1%	242.656	4,0%
Steuerschulden	7.610	0,1%	5.704	0,1%
Rückstellungen	49.065	0,8%	58.853	1,0%
Latente Steuerschulden	352.204	5,8%	325.112	5,4%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	1.289	0,02%	2.661	0,0%
<b>PASSIVA</b>	<b>6.050.496</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.062.664</b>	<b>100,0%</b>

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 6,1 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 6,1 Mrd.) und teilen sich auf in langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 4,4 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 1,7 Mrd.

Auf das Immobilienportfolio entfallen in Summe EUR 4,4 Mrd., somit 73,2% 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. Das betrifft mit EUR 688,4 Mio. vor allem die nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der CA Immo. Nach Bekanntgabe des Verkaufs Anfang Juli 2018 wurde diese vom langfristigen Vermögen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umgegliedert. Ein Closing des Verkaufs wird für das 3. Quartal 2018 erwartet.

Nach der Umgliederung der CA Immo-Beteiligung belaufen sich die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 5,4 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 686,0 Mio.).

Im Berichtszeitraum wurden von in Bau befindlichem Immobilienvermögen folgende Objekte in das Immobilienvermögen umgegliedert: *trivago Campus* und *Parkhaus Cluster Produktionstechnik* in Deutschland sowie zwei STOP SHOP-Objekte in Serbien.

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte auf EUR 10,7 Mio. (31. Dezember 2017: EUR 32,0 Mio.) ist eine Folge des nunmehr vollständigen Abgangs der Beteiligung an der BUWOG. Die nach den Wandlungen der Wandelanleihe 2018 verbliebenen 436.443 BUWOG-Aktien wurden im 1. Quartal 2018 im Rahmen des Übernahmeangebots an die Vonovia verkauft.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von EUR 477,9 Mio. auf EUR 563,7 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich auf EUR 2,8 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 2,8 Mrd.). Die gesamten Schulden betragen EUR 3,3 Mrd. (31. Dezember 2017: EUR 3,3 Mrd.) und teilen sich auf in langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,4 Mrd. und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 0,9 Mrd. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 30. Juni 2018 somit 45,6% (31. Dezember 2017: 46,3%).

## CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	Q1-2 2018	Q1-2 2017
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	57.096	67.159
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.130	44.450
Cashflow aus Investitionstätigkeit	97.679	102.364
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-35.518	-30.250

## FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Werte in TEUR	GuV Q1-2 2018	Anpassungen	FFO Q1-2 2018	FFO Q1-2 2017 (angepasst)
Ergebnis aus Asset Management	94.751		94.751	79.060
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	20.649	-20.649		
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	24.159	-24.159		
Sonstige betriebliche Erträge	3.100	-379	2.721	4.814
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.816	5.940	-21.876	-23.349
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>114.843</b>	<b>-39.247</b>	<b>75.596</b>	<b>60.525</b>
Sonstiges Bewertungsergebnis	9.272	-9.272		
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>124.115</b>	<b>-48.519</b>	<b>75.596</b>	<b>60.525</b>
Finanzierungsaufwand	-33.762			
Finanzierungsertrag	3.085			
Wechselkursveränderungen	1.244			
Sonstiges Finanzergebnis	-319			
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	31.263			
<b>Finanzergebnis</b>	<b>1.511</b>	<b>-28.727</b>	<b>-27.216</b>	<b>-32.695</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) / FFO 1</b>	<b>125.626</b>	<b>-77.246</b>	<b>48.380</b>	<b>27.830</b>
Konzernergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-3.240	3.240		
<b>FFO 1 vor Steuern (exkl. CA Immo)</b>			<b>48.380</b>	<b>27.830</b>
Anzahl Aktien (lt. EPS-Berechnung)			111.530.821	102.444.646
FFO 1 je Aktie vor Steuern			0,43	0,27

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 um rund 73,8% auf EUR 48,4 Mio. verbessert. Beim FFO 1 je Aktie (vor Steuern) zeigt sich ein Anstieg um 59,7% auf EUR 0,43. In diesem FFO 1 sind weder die Dividende noch ein wirtschaftlicher Anteil der CA Immo berücksichtigt.

## EPRA-KENNZAHLEN

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

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. 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 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. 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.

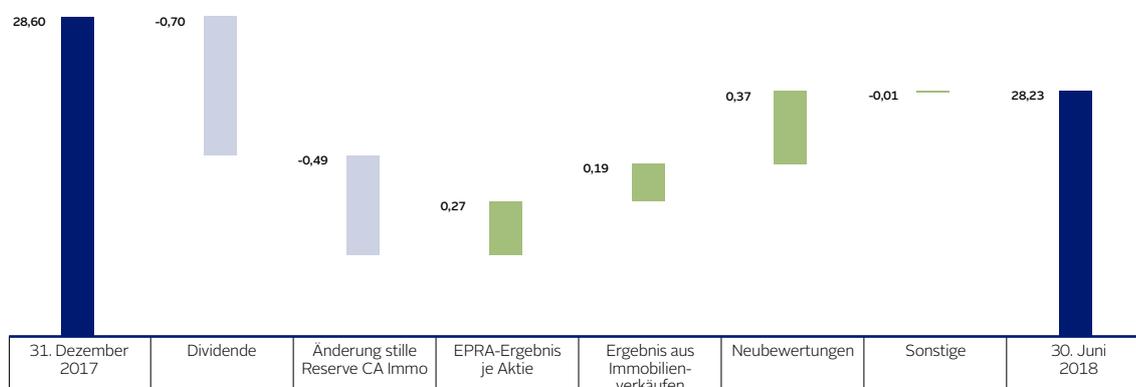
Weiters werden bei der Berechnung des EPRA NNNAV die latenten Steuern auf die Korrekturbeträge der derivativen Finanzinstrumente und aus der Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten berücksichtigt. Ziel ist es, Investoren einen Überblick über den aktuellen Wert sämtlicher Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu gewähren.

Das Ergebnis des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

	30. Juni 2018 in TEUR	in EUR je Aktie	31. Dezember 2017 in TEUR	in EUR je Aktie
<b>Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile</b>	<b>2.779.749</b>		<b>2.821.521</b>	
Verwässerungseffekte aufgrund der Wandelanleihe 2018	0		19.121	
<b>Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen</b>	<b>2.779.749</b>		<b>2.840.642</b>	
Stille Reserven in der Beteiligung an der CA Immo Gruppe	67.067		123.993	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	74		74	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	10.098		7.375	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	291.421		274.977	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-2.299		-1.643	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-24.507		-24.848	
<b>Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>110.585</b>		<b>111.617</b>
<b>Potenzielle Aktien (in 1.000 Stück)</b>		<b>0</b>		<b>989</b>
<b>EPRA NAV</b>	<b>3.121.603</b>	<b>28,23</b>	<b>3.220.570</b>	<b>28,60</b>
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-10.098		-7.375	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	10.580		5.737	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	-420		197	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-20.144		-17.495	
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>3.101.521</b>	<b>28,05</b>	<b>3.201.634</b>	<b>28,43</b>

Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich nach der Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 im Mai zum 30. Juni 2018 auf EUR 28,23 (31. Dezember 2017: EUR 28,60). Der EPRA NNNAV je Aktie beträgt EUR 28,05 (31. Dezember 2017: EUR 28,43).

#### EPRA NAV BRIDGE



## EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	Q1-2 2018	Q1-2 2017
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien (in 1.000 Stück)</b>	<b>111.531</b>	<b>102.445</b>
<b>Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil</b>	<b>91.260</b>	<b>115.538</b>
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	-41.776	-11.485
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-20.656	-2.045
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	100	733
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	1.842	-2.856
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	4	0
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	6.242	1.380
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	-6.749	1.657
<b>EPRA-Ergebnis</b>	<b>30.267</b>	<b>102.923</b>
<b>EPRA-Ergebnis pro Aktie</b>	<b>0,271</b>	<b>1,005</b>
<b>Unternehmensspezifische Anpassungen</b>		
Ergebnis aus der Beendigung der Equity-Bilanzierung der BUWOG AG	0	-25.841
Ergebnis aus der incentivierten Wandlung der Wandelanleihe 2018	0	12.580
Erfassung Outside Basis Differenz CA Immo Gruppe	2.437	
Fremdwährungsgewinne und -verluste	-1.244	-22
Wertaufholung/-minderung CA Immo Gruppe	0	-91.850
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	241	3.041
<b>EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>31.702</b>	<b>830</b>
<b>EPRA-Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen</b>	<b>0,284</b>	<b>0,008</b>

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beläuft sich auf EUR 0,27 und nach unternehmensspezifischer Bereinigung auf EUR 0,28 je Aktie.

## EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	Q1-2 2018	Q1-2 2017
Immobilienvermögen	3.961.884	4.825.684
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	54.498	44.498
abzüglich unbebaute Grundstücke	-216.722	-209.919
abzüglich Russland-Portfolio	0	-976.410
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	0	-1.958
<b>Gesamtimmobilienvermögen</b>	<b>3.799.660</b>	<b>3.681.895</b>
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	68.394	66.274
<b>Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien</b>	<b>3.868.054</b>	<b>3.748.169</b>
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	243.209	229.535
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.913	1.729
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-31.766	-37.819
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-136	-56
<b>Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet</b>	<b>213.220</b>	<b>193.389</b>
<b>EPRA Net Initial Yield</b>	<b>5,512%</b>	<b>5,160%</b>

Die EPRA Net Initial Yield konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr von rund 5,2% auf 5,5% gesteigert werden.