

Ergebnis-, Bilanz- und Cashflow-Analyse

Allgemeine Anmerkungen:

- > In der nachfolgenden Analyse erfolgt ein Vergleich der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung sowie einiger EPRA-Kennzahlen 2016R mit der ungeprüften Pro-forma-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der ungeprüften verkürzten Pro-forma-Konzern-Geldflussrechnung sowie den ungeprüften EPRA-Kennzahlen für den Zeitraum 8 Monate 2015R. Eine Gegenüberstellung mit den Zwölf-Monatszeiträumen 2015/16 wäre nicht sinnvoll und würde das Gesamtbild verzerren.
- > Am 19. Dezember 2016 haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das russische Einzelhandelsportfolio durch Veräußerung oder Abspaltung abzugeben. Als Folge dieses Beschlusses ist das Russland-Portfolio im Konzernabschluss 2016R als aufgegebenen Geschäftsbereich gemäß IFRS 5 darzustellen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Werte in TEUR	2016R	2015R ¹	2015/16
Mieterlöse	156.696	155.677	232.347
Ergebnis aus Asset Management	91.009	100.200	142.261
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	16.889	788
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-18.120	-26.124	-14.509
Sonstige betriebliche Erträge	12.951	23.859	29.872
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-32.093	-62.646	-82.656
Operatives Ergebnis	50.936	52.178	75.756
Sonstiges Bewertungsergebnis	-13.196	26.511	-96.085
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	37.740	78.689	-20.329
Finanzergebnis	-45.209	4.320	-58.043
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-7.469	83.009	-78.372
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen	26.858	60.687	-113.598
Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs ²	-208.818	-211.215	-276.756
Konzernergebnis	-181.960	-150.528	-390.354

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

² Als Folge des Verkaufs des Russland-Portfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Russland 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 belaufen sich im Rumpfgeschäftsjahr 2016 auf EUR 156,7 Mio. Das ist ein Anstieg um 0,7% im Vergleich zum Pro-forma-Zeitraum 2015R (EUR 155,7 Mio.*). Der mit dem Verkauf von Immobilien verbundene Abgang bei den Mieterlösen konnte somit von Fertigstellungen sowie Neuvermietungen kompensiert werden. Im Bürobereich erhöhten sich die Mieterlöse im Betrachtungszeitraum um 1,5% auf EUR 74,3 Mio. und im Einzelhandelsbereich um 3,3% auf EUR 68,8 Mio.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich analog zu den Mieterlösen um 3,7% auf EUR 216,9 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management lag mit EUR 91,0 Mio. um 9,2% unter dem Vergleichswert 2015R (EUR 100,2 Mio.*). Das ist vor allem eine Folge gestiegener Immobilienaufwendungen, die aufgrund der Modernisierungsarbeiten im Bürobereich mit EUR -73,3 Mio. um 17,9% über dem Vorjahreswert liegen. Höhere Instandhaltungsaufwendungen (EUR -29,1 Mio. nach EUR -13,4 Mio.* im Vergleichszeitraum) sind dabei vor allem auf die laufenden Modernisierungsarbeiten im Bürobereich, z.B. im *Business Park Vienna*, und den Roll-out der Marken myhive und VIVO! zurückzuführen. Der Anstieg der Ausbaurkosten (EUR -8,1 Mio. nach EUR -5,0 Mio.*) resultiert aus dem Abschluss zahlreicher neuer, großflächiger Mietverträge. Deutliche Rückgänge wurden hingegen bei den Leerstandskosten (EUR -9,0 Mio. nach EUR -12,2 Mio.*) sowie den Forderungsabschreibungen (EUR -1,4 Mio. nach EUR -3,0 Mio.*) verzeichnet.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR -2,8 Mio. (2015R*: EUR 16,9 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden u.a. die beiden Bürogebäude *BB Centrum A* und *B* in Prag, die Projektentwicklung *Carlsquartier* in Düsseldorf, eine Einzelhandelsimmobilie in Bulgarien, ein Pipelineprojekt in Bratislava sowie mehrere kleinere Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien in Österreich verkauft.

ERGEBNIS AUS DER IMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Ergebnis aus der Immobilienentwicklung sind der Verkauf von Vorratsimmobilien und die Bewertung von laufenden und fertiggestellten Entwicklungsprojekten berücksichtigt. In 2016R belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -18,1 Mio. (2015R*: EUR -26,1 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 50,9 Mio. und liegt damit um 2,4% unter dem Vorjahreswert (EUR 52,2 Mio.*). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR -32,1 Mio. nach EUR -62,6 Mio.*) waren dabei im Vorjahreszeitraum von Einmaleffekten in Höhe von EUR -29,5 Mio.* für die Beendigung von Anlegerverfahren belastet.

NEUBEWERTUNG, FINANZERGEBNIS UND EBT

Die währungsbereinigte Neubewertung von Immobilienvermögen beläuft sich auf EUR -11,0 Mio. (2015R*: EUR 20,8 Mio.). Das Finanzergebnis beträgt EUR -45,2 Mio. (2015R*: EUR 4,3 Mio.). Der Finanzierungsaufwand sank dabei um 11,0% auf EUR -70,8 Mio. (2015R*: EUR -79,5 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 9,7 Mio. enthalten (2015R*: EUR -5,5 Mio.). Diese resultieren vor allem aus konzerninternen Finanzierungen mit Gesellschaften in Nicht-Kernländern, deren funktionale Währung nicht der Euro ist. Das sonstige Finanzergebnis beträgt EUR 7,5 Mio. (2015R*: EUR -23,4 Mio.) und resultiert im Wesentlichen aus der Bewertung von Derivaten in Höhe von EUR 11,6 Mio. (2015R*: EUR 41,0 Mio.).

Die Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen belaufen sich auf EUR 2,5 Mio. (2015R*: EUR 102,1 Mio.) und setzen sich zum überwiegenden Teil aus den Ergebnisanteilen der BUWOG in Höhe von EUR 35,8 Mio. und dem Gewinn aus dem Verkauf von 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien in Höhe von EUR 34,2 Mio. sowie aus den Ergebnisanteilen der CA Immo für zwei Quartale in Höhe von EUR 23,6 Mio. und einer marktnahen Beteiligungsbewertung gemäß IFRS der CA Immo-Aktien im Ausmaß von EUR -91,9 Mio. zusammen. Der Buchkurs der Aktien der CA Immo beläuft sich per 31. Dezember auf EUR 21,02.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) beläuft sich folglich auf EUR -7,5 Mio. (2015R*: EUR 83,0 Mio.). Die Ertragsteuern betragen im Berichtszeitraum EUR 34,3 Mio. (2015R*: EUR -22,3 Mio.). Der Steuerertrag ist im Wesentlichen durch die Ausbuchung von passiven latenten Steuern infolge der Restrukturierung von konzerninternen Finanzierungen des russischen Einzelhandelsportfolios bedingt. Ein gegenläufiger Steueraufwand geht in das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen ein.

ERGEBNIS AUS AUFGEgebenEN GESCHÄFTSBEREICHEN

Das Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen beläuft sich auf EUR -208,8 Mio. (2015R*: EUR -211,2 Mio.) und umfasst den aufgegebenen Kernmarkt Russland.

Die Mieterlöse aus Russland beliefen sich dabei auf EUR 50,1 Mio. nach EUR 56,9 Mio. in 2015R* bzw. EUR 36,1 Mio. in den ersten beiden Quartalen 2016R. Der Rückgang gegenüber der Vergleichsperiode ist vor allem auf anhaltende Mietreduktionen für die Mieter der Moskauer Shopping Center sowie auf den im Jahresvergleich geringeren Vermietungsgrad zurückzuführen.

Die Forderungsabschreibungen in Russland lagen per 31. Dezember 2016 bei EUR 2,3 Mio. (2015R*: EUR -11,7 Mio.). Die in Russland ausstehenden Mietforderungen betragen per 31. Dezember 2016 EUR 9,4 Mio. (30. April 2016: EUR 11,1 Mio.).

Die währungsbereinigte Neubewertung – sie entspricht der Wertveränderung in US-Dollar, umgerechnet in Euro – des russischen Immobilienvermögens beläuft sich im Rumpfgeschäftsjahr auf EUR -182,5 Mio. (2015/16: EUR -466,9 Mio., 2015R*: EUR -75,0 Mio.) und ist vor allem eine Folge des schwierigen Marktumfelds und der damit bedingten Verlängerungen der gewährten Mietreduktionen. Zudem kam es gegen Jahresende zu einer deutlichen Erhöhung der von der Stadt Moskau festgelegten Grundstückswerte (Katasterwerte), die als Bemessungsgrundlage für Steuern dienen. Die Immobiliengutachten für die russischen Einkaufszentren werden in

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

US-Dollar erstellt. Aufgrund der Stärkung des US-Dollars gegenüber dem Euro veränderten sich die beizulegenden Zeitwerte in Euro hingegen lediglich um EUR -90,6 Mio. Der Immobilienwert beträgt somit per 31. Dezember 2016 EUR 1,02 Mrd. (30. April 2016: EUR 1,11 Mrd.).

Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR 51,4 Mio. enthalten (2015R*: EUR -285,1 Mio.). Sie stellen de facto einen Gegenposten zu den währungsbedingten Abwertungen des Immobilienvermögens dar, da sich bei einem stärkeren Rubel die Fremdwährungsverbindlichkeiten in den russischen Tochterunternehmen verringern.

KONZERNERGEBNIS

Das Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen beläuft sich für 2016R auf EUR 26,9 Mio. (2015R*: EUR 60,7 Mio.). Das Konzernergebnis (inklusive Ergebnis aus aufgegebenen Geschäftsbereichen) beträgt EUR -182,0 Mio. (2015R*: EUR -150,5 Mio.). Das verwässerte Ergebnis je Aktie beträgt EUR -0,19 (2015R*: EUR -0,15).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

KONZERNBILANZ

Werte in TEUR	31. Dezember 2016	in %	30. April 2016	in %
Immobilienvermögen	3.531.379		4.961.845	
In Bau befindliches Immobilienvermögen	379.036	80,0%	410.043	80,1%
Immobilienvorräte	93.100		112.126	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.602.428		323.158	
Sonstige Sachanlagen	2.243	0,0%	2.908	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	25.955	0,4%	104.474	1,4%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	739.254	10,6%	494.103	6,8%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	414.190	5,9%	432.367	6,0%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.493	0,1%	14.110	0,2%
Latente Steuererstattungsansprüche	4.385	0,1%	6.306	0,1%
Steuererstattungsansprüche	11.626	0,2%	13.719	0,2%
Liquide Mittel	189.287	2,7%	371.622	5,1%
Aktiva	7.003.376	100,0%	7.246.781	100,0%
Eigenkapital	2.650.616	37,8%	2.885.991	39,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	530.265	7,6%	520.234	7,2%
Finanzverbindlichkeiten	2.114.794	30,2%	2.775.923	38,3%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	270.168	3,9%	326.882	4,5%
Steuerschulden	12.973	0,2%	28.229	0,4%
Rückstellungen	50.773	0,7%	58.961	0,8%
Latente Steuerschulden	312.414	4,5%	466.171	6,4%
Zur Veräußerung gehaltene Verbindlichkeiten	1.061.373	15,2%	184.390	2,5%
Passiva	7.003.376	100,0%	7.246.781	100,0%

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 7,0 Mrd. und teilen sich auf langfristiges Vermögen in Höhe von EUR 4,9 Mrd. und kurzfristiges Vermögen in Höhe von EUR 2,1 Mrd. auf.

Der Wert des Immobilienportfolios beträgt in Summe EUR 5,6 Mrd., somit 80,0% der Aktiva, und 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.

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen erhöhten sich von EUR 494,1 Mio. auf EUR 739,3 Mio. Dem Abgang von rund 18,5 Mio. Stück BUWOG-Aktien steht der Zugang der Beteiligung an der CA Immo gegenüber. Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2016 von EUR 371,6 Mio. auf EUR 189,3 Mio. verringert.

Die offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Anhang dargestellt.
* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Dezember 2016 auf EUR 2,7 Mrd. (30. April 2016: EUR 2,9 Mrd.). Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2016 37,8% (30. April 2016: 39,8%).

Die gesamten Schulden betragen EUR 4,4 Mrd. (30. April 2016: EUR 4,4 Mrd.) und teilen sich auf langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,3 Mrd. (30. April 2016: EUR 3,4 Mrd.) und kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 2,1 Mrd. (30. April 2016: EUR 0,9 Mrd.) auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Geldflussrechnung stellt sich wie folgt dar:

KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

Werte in TEUR	2016R	2015R ¹	2015/16
Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern	63.093	62.997	77.454
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	98.347	84.936	64.927
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-120.234	287.805	742.945
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-154.723	-474.648	-824.037

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

Der Cashflow aus dem Ergebnis nach Steuern beläuft sich auf EUR 63,1 Mio. nach EUR 63,0 Mio.* in 2015R. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 15,8% von EUR 84,9 Mio. auf EUR 98,3 Mio.

FUNDS FROM OPERATIONS 1 & 2 (FFO 1 & 2)

Werte in TEUR	2016R	2015R ¹
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern	85.860	93.914
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-32.627	-51.944
Cashflow aus dem Ergebnis vor Steuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	53.233	41.970
Nebenkosten aus Immobilienverkäufen (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	6.936	4.362
Ergebnis aus Immobilienentwicklung (im CF aus dem Ergebnis aufwandswirksam enthalten)	11.171	7.760
Aufwand für Anlegerklagen	0	28.118
Erhaltene Dividenden aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	7.168	27.625
Wirtschaftlicher Anteil am FFO 1 der CA Immo Gruppe ²	12.611	0
Erhaltene Zinsen und Dividenden aus Finanzinstrumenten	4.324	1.795
Gezahlte Zinsen	-46.316	-53.623
Derivate	-14.391	-20.412
FFO 1	34.735	37.596
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-2.811	16.889
FFO 2	31.924	54.485

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft. Die Vergleichszahlen wurden angepasst. Um einen nachhaltigen FFO 1 aus Bestandsimmobilien darzustellen, wurden die Ergebnisse aus Immobilienverkäufen und aus Immobilienentwicklung vollständig bereinigt.

² Der wirtschaftliche Anteil der CA Immo Gruppe bezieht sich auf die Beteiligung der IMMOFINANZ im Verhältnis zur Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien der CA IMMO Gruppe und auf einen 6-Monats-Zeitraum – analog zur Erfassung der Ergebnisanteile nach der Equity-Methode.

EPRA-KENNZAHLEN

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

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.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft

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 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:

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

	31. Dezember 2016		30. April 2016	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	2.660.300		2.891.536	
Verwässerungseffekte aufgrund von Wandelanleihen und Optionsausübungen	0		0	
Verwässertes Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile nach Berücksichtigung von Wandelanleihen und Optionsausübungen	2.660.300		2.891.536	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	336		1.058	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	30.455		47.154	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	421.067		445.775	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-7.032		-11.320	
Firmenwerte infolge latenter Steuern	-90.935		-104.084	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		965.956		965.956
EPRA NAV	3.014.190	3,12	3.270.119	3,39
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-30.455		-47.154	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-38.757		-14.087	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	16.476		14.642	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-93.596		-19.171	
EPRA NNNAV	2.867.859	2,97	3.204.349	3,32

Der EPRA NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 3,12 (30. April 2016: EUR 3,39). Der Rückgang ist eine Folge des negativen Konzernergebnisses in 2016R. Der Triple Net Asset Value sank pro Aktie von EUR 3,32 auf EUR 2,97 per 31. Dezember 2016.

EPRA-ERGEBNIS JE AKTIE

Werte in TEUR	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015 ¹
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	965.956	975.956
Konzernergebnis aus fortgeführten Geschäftsbereichen exkl. nicht beherrschender Anteil	22.297	62.635
Neubewertung von Immobilienvermögen und in Bau befindlichem Immobilienvermögen	3.317	-18.142
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2.810	-16.890
Firmenwertabschreibungen, negative Unterschiedsbeträge und Ergebniseffekte aus Kaufpreisanpassungen	2.063	-3.075
Zeitwertbewertung von Finanzinstrumenten	-9.529	-16.339
Anschaffungsnebenkosten in Bezug auf Unternehmenserwerbe	0	137
Steuern in Bezug auf EPRA-Anpassungen	1.529	7.510
EPRA-Anpassungen in Bezug auf Gemeinschaftsunternehmen und nicht beherrschende Anteile	1.995	528
EPRA-Ergebnis	24.483	16.363
EPRA-Ergebnis pro Aktie	0,03	0,02
Unternehmensspezifische Anpassungen		
Erhöhung der Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten iZm Anlegerklagen	0	29.481
Ergebnis aus der Rückführung der Umtauschanleihe auf Aktien der BUWOG Gruppe	0	33.938
Wechselkursveränderungen	-9.709	5.473
Wertminderung der CA Immo Gruppe	91.850	0
Latente Steuern in Bezug auf unternehmensspezifische Anpassungen	2.813	-16.629
EPRA-Ergebnis nach unternehmensspezifischen Anpassungen	109.438	68.626
EPRA Ergebnis pro Aktie nach unternehmensspezifischen Anpassungen	0,11	0,07

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum (ungeprüft)

Das EPRA-Ergebnis je Aktie beträgt exklusive Russland zum 31. Dezember 2016 EUR 0,03 je Aktie und nach unternehmensspezifischer Bereinigung EUR 0,11 je Aktie.

EPRA NET INITIAL YIELD

Werte in TEUR	31. Dezember 2016	31. Dezember 2015 ¹
Immobilienvermögen	4.894.556	5.612.575
Immobilienvermögen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	49.067	16.991
abzüglich unbebaute Grundstücke	-193.105	-275.373
abzüglich Logistikportfolio	0	-493.949
abzüglich Russland-Portfolio	-1.024.050	-1.235.235
abzüglich unbebaute Grundstücke – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-1.927	-8.506
Gesamtimmobilienvermögen	3.724.541	3.616.504
Aufschlag für geschätzte, vom Käufer zu tragende Nebenkosten	67.042	72.330
Gesamtportfoliowert an Bestandsimmobilien	3.791.582	3.688.834
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	237.331	225.501
Mieterlöse – zahlungswirksam, auf das Geschäftsjahr hochgerechnet, anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	1.779	1.299
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen	-34.735	-43.182
Nicht verrechenbare Immobilienaufwendungen – anteilig in Gemeinschaftsunternehmen	-77	-8
Nettommieterlöse – auf das Geschäftsjahr hochgerechnet	204.299	183.610
EPRA NIY	5,4%	5,0%

¹ Achtmonatiger Vergleichszeitraum (ungeprüft)

Die EPRA Net Initial Yield exklusive Russland konnte im Berichtszeitraum im Vergleich zum 31. Dezember 2015* deutlich von 5,0% auf 5,4% gesteigert werden.

* Achtmonatiger Vergleichszeitraum, ungeprüft