

Geschäftsverlauf

Die IMMOFINANZ erwirtschaftete im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 ein Konzernergebnis in Höhe von EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Dieser Anstieg ist primär auf positive Effekte aus der Immobilienbewertung zurückzuführen. Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 68,3 Mio. (Vorjahr: EUR 155,3 Mio.). Dies ist zum einen auf geringere Mieterlöse zurückzuführen, die aufgrund temporärer Mietreduktionen in Moskau sowie plangemäß durchgeführter Immobilienverkäufe auf EUR 160,3 Mio. (Vorjahr: 213,2 Mio.) gesunken sind. Zum anderen haben sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf EUR -53,5 Mio. (Vorjahr: EUR -27,4 Mio.) als Folge der Beendigung eines wesentlichen Teils der Anlegerverfahren erhöht.

Aufgrund positiver Effekte aus der währungsberichtigten und währungsbedingten Neubewertung beträgt das EBIT im 1. Halbjahr 2015/16 EUR 430,8 Mio. (Vorjahr: EUR 172,6 Mio.). Einerseits hatten wir einen positiven Bewertungseffekt beim Shopping Center *GOODZONE* im Wesentlichen als Folge der eingeleiteten Abwicklung des Investitionsvertrags mit der Stadt Moskau. Dieser Vertrag sah für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor und wurde abgelöst. Andererseits beläuft sich die währungsbedingte Neubewertung im ersten Halbjahr auf EUR 335,4 Mio. 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.

Das Finanzergebnis beläuft sich bei einem rückläufigen Netto-Finanzierungsaufwand (EUR -80,1 Mio. nach EUR -83,3 Mio.) und Wechselkurseffekten von EUR -180,5 Mio. (Vorjahr: EUR -103,7 Mio.) auf insgesamt EUR -203,1 Mio. (Vorjahr: EUR -153,5 Mio.). Die negativen Wechselkurseffekte sind dabei überwiegend auf die russischen Finanzierungen zurückzuführen. Das Konzernergebnis erhöhte sich auf EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.). Das entspricht einem Ergebnis je Aktie (verwässert) von EUR 0,13 (Vorjahr: EUR 0,01). Der NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 4,18 (Vorjahr: EUR 4,19).

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 58,2% von EUR 143,9 Mio. auf EUR 60,1 Mio. Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich leicht auf EUR 83,6 Mio. (Vorjahr: EUR 82,6 Mio.) erhöht.

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR 33,2 Mio. auf EUR 357,5 Mio. verringert. Das entspricht EUR 0,4 je Aktie (exklusive eigene Aktien).

Das Logistikportfolio der IMMOFINANZ stellt gemäß IFRS 5 einen aufgegebenen Geschäftsbereich dar. Die Ergebnisse des Logistikportfolios wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ für das 1. Halbjahr 2015/16 und die Vergleichsperiode daher als nicht fortgeführte Aktivitäten dargestellt.

.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das 1. Halbjahr der Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2015– 31. Oktober 2015	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014
Mieterlöse	160.298,3	213.177,0
Ergebnis aus Asset Management	102.130,4	166.809,7
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	6.147,5	6.903,3
Ergebnis aus der Immobilienentwicklung	-5.640,9	5.474,4
Sonstige betriebliche Erträge	19.178,3	3.498,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.516,9	-27.422,4
Operatives Ergebnis	68.298,4	155.263,2
Sonstiges Bewertungsergebnis	362.536,6	17.307,3
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	430.835,0	172.570,5
Finanzergebnis	-203.050,7	-153.540,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	227.784,3	19.030,1
Konzernergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	133.878,3	-6.802,4
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ¹	-1.687,9	10.216,4
Konzernergebnis	132.190,4	3.414,0

1 Als Folge des Verkaufs des Logistikportfolios wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen. 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 im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 um 24,8% auf EUR 160,3 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 213,2 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die im Jahresvergleich stattgefundene 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 43,3 Mio. nach EUR 86,9 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Einschätzung der künftigen wirtschaftlichen Lage in Russland ist weiterhin mit einem hohen Maß an Ungewissheit behaftet. Die 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.

In einer Like-for-like-Betrachtung belaufen sich die Mieterlöse im 2. Quartal des Geschäftsjahres 2015/16 auf EUR 70,1 Mio. (-5,9% im Vergleich zum Q1 2015/16). Exklusive Moskau weisen die bereinigten Mieterlöse eine weitgehend stabile Entwicklung auf. In dieser Berechnung sind nur jene Bestandsobjekte enthalten, die in beiden Quartalen vollständig im Besitz der IMMOFINANZ waren, das bedeutet um Neuakquisitionen, Fertigstellungen und Verkäufe bereinigt.

Die Umsatzerlöse sanken im Jahresvergleich analog zu den Mieterlösen um 21,6% auf EUR 211,2 Mio. Das Ergebnis aus Asset Management liegt mit EUR 102,1 Mio. um 38,8% 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 9,0 Mio. (davon EUR 6,3 Mio. im Q1) zurückzuführen sind. Der verbleibende Stand an ausstehenden Mietforderungen in Russland nach Wertberichtigungen beträgt per 31. Oktober 2015 EUR 13,8 Mio.

ERGEBNIS AUS IMMOBILIENVERKÄUFEN

Das Ergebnis aus Immobilienverkäufen betrug im Berichtszeitraum EUR 6,1 Mio. (Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 6,9 Mio.). Im Zuge der Optimierung und Bereinigung des Portfolios wurden mehrere Wohnimmobilien in Wien sowie einige kleinere Einzelhandels-Objekte in Österreich ebenso veräußert wie die niederländische Selfstorage-Kette City Box mit insgesamt 23 Standorten. Weiters erfolgte der strategiegemäße Verkauf des gesamten Logistikportfolios an Blackstone. Der Abschluss der Transaktion wird für das erste Kalenderquartal 2016 erwartet. Als Folge des Verkaufs wird der Ergebnisbeitrag aus Logistik nunmehr im Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten ausgewiesen.

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. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2015/16 belief sich das Ergebnis aus der Immobilienentwicklung auf EUR -5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 5,5 Mio.).

OPERATIVES ERGEBNIS

Das operative Ergebnis beläuft sich auf EUR 68,3 Mio. und liegt damit um 56,0% unter dem Vorjahreswert (EUR 155,3 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Gemeinkosten) haben sich dabei auf EUR -53,5 Mio. (Vorjahr: EUR -27,4 Mio.) erhöht. Dies ist eine Folge der bereits abgeschlossenen und noch abzuschließenden Vergleiche für die Beendigung der Anlegerverfahren. Die mit der Beendigung sämtlicher Anlegerverfahren verbundenen Aufwendungen sind zum Großteil durch bestehende Rückstellungen im Konzernabschluss der IMMOFINANZ AG abgedeckt. Der Differenzbetrag in Höhe von EUR 28,1 Mio. wurde im vorliegenden Halbjahresfinanzbericht aufwandswirksam erfasst.

EBIT, FINANZERGEBNIS UND EBT

Trotz des rückläufigen operativen Ergebnisses erhöhte sich das EBIT im Jahresvergleich deutlich auf EUR 430,8 Mio. (Vorjahr: EUR 172,6 Mio.). Ausschlaggebend dafür ist das sonstige Bewertungsergebnis, das sich auf EUR 362,5 Mio. beläuft (Vorjahr: EUR 17,3 Mio.). Die währungsbereinigte Neubewertung beträgt dabei EUR 24,0 Mio. (Vorjahr: EUR -80,7 Mio.) und ist primär eine Folge Abwicklung des Investitionsvertrags für das Shopping Center *GOODZONE* mit der Stadt Moskau sowie der guten Performance der Einkaufszentren in Rumänien. Dieser Vertrag sah für die Stadt das Recht auf einen flächenmäßigen Anteil von rund 30% am Shopping Center vor und wurde abgelöst. Die währungsbedingte Neubewertung beträgt EUR 335,4 Mio. nach EUR 99,1 Mio. 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 reduzierte sich auf EUR -203,1 Mio. (Vorjahr: EUR -153,5 Mio.). Der Finanzierungsaufwand beläuft sich auf EUR 88,5 Mio. (Vorjahr: EUR 97,6 Mio.), netto beträgt er EUR -80,1 Mio. (Vorjahr: EUR -83,3 Mio.). Im Finanzergebnis sind zudem Wechselkurseffekte in Höhe von EUR -180,5 Mio. enthalten (Vorjahr: EUR -103,7 Mio.). Diese stellen quasi einen Gegenposten zu den währungsbedingten Aufwertungen im russischen Portfolio in Höhe von EUR 331,8 Mio. dar, da sich bei einem schwächeren Rubel die Fremdwährungs-Verbindlichkeiten in den russischen Tochtergesellschaften erhöhen. Ferner wirkt sich im sonstigen Finanzergebnis (EUR -22,3 Mio.; Vergleichszeitraum des Vorjahres: EUR 20,3 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 29,2 Mio. (1. Halbjahr 2014/15: EUR 44,8 Mio.).

Der Anstieg der Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen auf EUR 79,8 Mio. (Vorjahr: EUR 13,2 Mio.) ist insbesondere auf das anteilige Geschäftsergebnis der BUWOG-Beteiligung in Höhe von EUR 64,3 Mio. (anteiliges BUWOG-Ergebnis des 4. Quartals 2014/15 sowie 1. Quartals 2015/16) sowie auf das Veräußerungsergebnis von EUR 10,2 Mio. für 8,5 Mio. BUWOG-Aktien im 2. Quartal 2015/16 zurückzuführen. Das Ergebnis vor Ertragsteuern beläuft sich folglich auf EUR 227,8 Mio. (nach EUR 19,0 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres).

KONZERNERGEBNIS

Als Folge der positiven Wechselkurseffekte sowie des Ergebnisbeitrags aus der BUWOG-Beteiligung erhöhte sich das Konzernergebnis auf EUR 132,2 Mio. (Vorjahr: EUR 3,4 Mio.)

ERGEBNIS JE AKTIE

Das verwässerte Ergebnis je Aktie für das 1. Halbjahr 2015/16 beträgt EUR 0,13 (Vorjahr: EUR 0,01).

BILANZ

Die Kurzfassung der Bilanz stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Oktober 2015	in %	30. April 2015	in %
Immobilienvermögen	5.483.332,9	78,9%	5.830.951,3	75,9%
In Bau befindliches Immobilienvermögen	555.938,7		469.133,7	
Zur Veräußerung gehaltenes langfristiges Vermögen	663.432,6		266.490,3	
Immobilienvorräte	132.231,5		148.031,1	
Sonstige Sachanlagen	2.996,6	0,0%	3.879,8	0,0%
Immaterielle Vermögenswerte	146.845,9	1,7%	177.176,9	2,0%
Nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungen	652.886,9	7,5%	799.881,6	9,0%
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	556.469,6	6,4%	625.558,4	7,1%
Steuererstattungsansprüche	32.193,0	0,4%	39.923,9	0,5%
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	73.449,3	0,8%	87.321,0	1,0%
Latente Steuererstattungsansprüche	2.462,2	0,0%	8.602,4	0,1%
Liquide Mittel	357.524,7	4,1%	390.702,7	4,4%
AKTIVA	8.659.763,9	100,0%	8.847.653,1	100,0%
Eigenkapital	3.632.517,6	41,9%	3.699.554,1	41,8%
Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen	533.946,9	6,2%	529.173,6	6,0%
Finanzverbindlichkeiten	3.264.795,3	37,7%	3.603.872,9	40,7%
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	356.767,9	4,1%	422.180,9	4,8%
Steuerschulden	38.702,9	0,4%	43.526,0	0,5%
Rückstellungen	121.564,1	1,4%	104.744,8	1,2%
Latente Steuerschulden	393.083,0	4,5%	377.386,7	4,3%
Zur Veräußerung bestimmte Verbindlichkeiten	318.386,2	3,7%	67.214,1	0,8%
PASSIVA	8.659.763,9	100,0%	8.847.653,1	100,0%

Das Immobilienvermögen repräsentiert 78,9% der Aktiva und ist in den 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 652,9 Mio. Dies ist eine Folge der BUWOG-Dividendenausschüttung sowie der Abgabe von rund 10,3 Mio. BUWOG-Aktien. Die liquiden Mittel reduzierten sich von EUR 390,7 Mio. auf EUR 357,5 Mio. und entsprechen damit 4,1% der Vermögenswerte der Gesellschaft.

Die gesamten Vermögenswerte betragen EUR 8,7 Mrd. und teilen sich mit EUR 7,3 Mrd. auf langfristiges und mit EUR 1,4 Mrd. auf kurzfristiges Vermögen auf.

Das Eigenkapital der IMMOFINANZ beläuft sich zum 31. Oktober 2015 auf EUR 3,6 Mrd. (30. April 2015: EUR 3,7 Mrd.); der Rückgang ist auf den Rückkauf eigener Aktien zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Oktober 2015 41,9% (30. April 2015: 41,8%).

Die gesamten Verbindlichkeiten betragen EUR 5,0 Mrd. und teilen sich mit EUR 3,1 Mrd. auf langfristige und mit EUR 1,9 Mrd. auf kurzfristige Verbindlichkeiten auf.

CASHFLOW-RECHNUNG

Die Kurzfassung der Cashflow-Rechnung der IMMOFINANZ stellt sich für das 1. Halbjahr der Geschäftsjahre 2015/16 und 2014/15 wie folgt dar:

Werte in TEUR	1. Mai 2015– 31. Oktober 2015	1. Mai 2014– 31. Oktober 2014
Konzernergebnis vor Steuern aus fortgeführten Aktivitäten	227.784,3	19.030,1
Konzernergebnis vor Steuern aus nicht fortgeführten Aktivitäten	5.389,4	16.078,9
Neubewertungen, Zu-/Abschreibungen und negative Unterschiedsbeträge	-342.784,1	-13.856,9
Ergebnisanteile aus nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen	-79.799,7	-13.281,1
Ergebnisse aus der Veräußerung von langfristigem Vermögen	-42,7	4.050,1
Zeitwertschwankungen von Finanzinstrumenten	186.764,2	68.016,0
Gezahlte Ertragsteuern	-8.049,9	-19.445,2
Zinsensaldo	85.019,0	88.523,6
Ergebnis aus Endkonsolidierungen und Liquidationen	-2.659,8	-5.725,1
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen	-11.525,3	461,6
Cashflow aus dem Ergebnis	60.095,4	143.852,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	83.588,7	82.623,2
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	21.090,1	16.474,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	280.127,0	-110.771,6
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-12.496,9	63.426,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-370.614,6	193.996,9
Davon aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-11.680,3	-41.269,6
Währungsdifferenzen	4.705,1	6.554,8
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.193,8	172.403,3
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	390.702,7	235.864,0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	357.524,7	408.267,3

Der Cashflow aus dem Ergebnis verringerte sich um 58,2% von EUR 143,9 Mio. auf EUR 60,1 Mio. Dies ist überwiegend auf die temporären Mietreduktionen in den Moskauer Shopping Centern sowie einen verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse zurückzuführen. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich auf EUR 83,6 Mio. (Vorjahr: EUR 82,6 Mio.).

Der Finanzmittelbestand hat sich im Vergleich zum 30. April 2015 um EUR 33,2 Mio. auf EUR 357,5 Mio. verringert.

EPRA-KENNZAHLEN UND BUCHWERT JE AKTIE

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

Der Net Asset Value 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, 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.

Der Triple Net Asset Value wird – ebenso wie der NAV – entsprechend den Best Practice 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. In der Berechnung zum 31. Oktober 2015 wurden ausschließlich die latenten

Steuern jener einzelnen Immobilien herangezogen, mit deren Veräußerung bei einem Asset Deal und gemäß aktualisiertem Veräußerungsplan zu rechnen ist.

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 des NAV und des NNNAV stellt sich wie folgt dar:

Werte in TEUR	31. Oktober 2015		30. April 2015	
	in TEUR	in EUR je Aktie	in TEUR	in EUR je Aktie
Eigenkapital exkl. nicht beherrschende Anteile	3.635.904,1		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	3.635.904,1		3.701.807,3	
Stille Reserven in den Immobilienvorräten	9.653,4		33.934,4	
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	72.080,8		116.313,0	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	525.036,0		519.914,8	
Latente Steuern auf Immobilienvorräte und derivative Finanzinstrumente	-16.983,1		-37.594,7	
Firmenwerte infolge latenter Steuer	-146.389,9		-176.506,6	
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)		975.955,2		992.631,7
EPRA NAV	4.079.301,3	4,18	4.157.868,3	4,19
EPRA NAV	4.079.301,3	4,18	4.157.868,3	4,19
Beizulegender Zeitwert von derivativen Finanzinstrumenten	-72.080,8		-116.313,0	
Zeitwertbewertung der Finanzverbindlichkeiten	-14.174,1		-16.127,0	
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente und die Zeitbewertung von Finanzverbindlichkeiten	20.526,6		31.408,6	
Latente Steuern auf Immobilienvermögen	-9.339,7		-141.496,2	
EPRA NNNAV	4.004.233,3	4,10	3.915.340,6	3,94

Der Net Asset Value betrug per 31. Oktober 2015 EUR 4,18 und blieb damit gegenüber dem 30. April 2015 (EUR 4,19) nahezu stabil. Der Triple Net Asset Value erhöhte sich von EUR 3,94 auf EUR 4,10 per 31. Oktober 2015.

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. Oktober 2015	30. April 2015
Eigenkapital vor nicht beherrschenden Anteilen in TEUR	3.635.904,1	3.701.807,3
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien (in 1.000 Stück)	975.955,2	992.631,7
Buchwert je Aktie in EUR	3,73	3,73

Ausblick

Nach dem Spin-off der BUWOG hat sich die IMMOFINANZ erfolgreich als gewerblicher Immobilienkonzern mit Ausrichtung auf den zentral- und osteuropäischen Raum positioniert. Im Geschäftsjahr 2015/16 liegt der Fokus auf der weiteren Vereinfachung der Portfoliostruktur sowie auf wertschaffendem Wachstum, um das Bestandsvermögen zu stärken.

Vor diesem Hintergrund haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, das Logistikportfolio des Immobilienkonzerns zu verkaufen. Anfang November 2015 hat die IMMOFINANZ den erfolgreichen Verkauf des Logistikportfolios an Blackstone bekannt gegeben. Der Abschluss dieser Transaktion wird für das erste Kalenderquartal 2016 erwartet. Zudem will das Unternehmen im laufenden Geschäftsjahr seinen Anteil an der BUWOG durch den Verkauf von Aktien reduzieren.

Die robuste Bilanz sowie die vorhandene Liquidität des Konzerns erlauben unverändert die Wahrnehmung geeigneter Investitionsmöglichkeiten in den Bereichen Einzelhandel und Büro. Dies kann sowohl über Zukäufe von Bestandsimmobilien als auch über Projektentwicklungen mit Schwerpunkt auf Österreich, Deutschland und Polen erfolgen. Mit diesem Wachstum wird auch eine gleichmäßigere geografische Verteilung des Portfolios zwischen West- und Osteuropa angestrebt.

In der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien liegt der Fokus auf einer Verbesserung der operativen Performance, der Erhöhung des Vermietungsgrads sowie einer anhaltenden Optimierung des Angebots. In einer Like-for-like-Betrachtung werden mit Ausnahme Russlands weitgehend stabile Mieten erwartet. 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 – sofern notwendig – fortgesetzt.