



URBAN  
BENCHMARKS.

---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN <sup>1)</sup>

### ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.09.2015	1.1.-30.09.2014
Mieterlöse	Mio. €	111,7	109,4
EBITDA	Mio. €	80,5	96,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	187,5	96,7
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	134,5	35,0
Konzernergebnis	Mio. €	88,7	25,3
Operativer Cash-flow	Mio. €	73,9	81,7
Investitionen	Mio. €	69,0	127,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	55,8	54,0
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	50,3	88,9

### BILANZKENNZAHLEN

		30.09.2015	31.12.2014
Gesamtvermögen	Mio. €	3.932,9	3.670,9
Eigenkapital	Mio. €	1.977,6	1.951,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.427,3	1.229,1
Nettoverschuldung	Mio. €	1.254,1	1.061,3
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.147,8	2.148,2
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.026,8	2.011,6
Gearing	%	63,4	54,4
Eigenkapitalquote	%	50,3	53,2
LTV (Brutto)	%	45,0	45,6
LTV (Netto)	%	39,5	39,4

### KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN <sup>2)</sup>

		30.09.2015	31.12.2014
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	1.817.622	2.233.988
Bruttorendite Bestandsimmobilien <sup>4)</sup>	%	6,7	6,6
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.624,9	3.583,4

### AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.09.2015	1.1.-30.09.2014
Mieterlöse/Aktie	€	1,14	1,20
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,75	0,90
Ergebnis/Aktie	€	0,90	0,38
		30.09.2015	31.12.2014
NAV/Aktie	€	20,36	19,75
EPRA NAV/Aktie	€	22,11	21,74
EPRA NNNAV/Aktie	€	20,87	20,36
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 (vor latenten Steuern)	%	–21	–24
Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,73	2,58

### AKTIEN

		30.09.2015	31.12.2014
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	1.674.855	0
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.133.481	98.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Eigene Aktien	Stk.	514.936	0
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.293.400	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	16,71	14,41
Ultimokurs (30.09.)	€	16,47	15,50
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	14,82	11,80

<sup>1)</sup> Die Kennzahlen auf dieser Seite beziehen sich auf die im 100% Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien (vollkonsolidiert).

<sup>2)</sup> Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity).

<sup>3)</sup> Inkl. Superädfikate.

<sup>4)</sup> Exkl. den kürzlich fertig gestellten Büroprojekten Kontorhaus (München), Monnet 4 (Berlin) und John F. Kennedy Haus (Berlin).

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



Der Vorstand (v.l.n.r.): Dr. Bruno Ettenauer, Florian Nowotny

CA Immo konnte an das erfreuliche erste Halbjahr anknüpfen und zum 30.9.2015 ein starkes drittes Quartalsergebnis verbuchen. Die konsequente Umsetzung der Unternehmensstrategie 2015-2017 mit dem Kernziel, die nachhaltige Profitabilität des Unternehmens kontinuierlich zu steigern, bewirkte wiederum positive operative Ergebnistrends. Geprägt war das Ergebnis des dritten Quartals von der erfolgreichen Übernahme des Minderheitsanteils (rund 35%) der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) am E-Portfolio, welches als gemeinsames Joint Venture gehalten wurde.

### ERGEBNISSE DER ERSTEN NEUN MONATE 2015

In Bezug auf die Mieterlöse der CA Immo-Gruppe konnte nach Rückgängen in den letzten Quartalen, bedingt durch Verkäufe nicht-strategischer Immobilien, eine Trendwende eingeleitet werden. Nach den ersten neun Monaten belief sich das Nettomietergebnis auf 98.120 Tsd. € (2014: 96.417 Tsd. €), ein Zuwachs von knapp 2%. Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 80.473 Tsd. € um – 16,4% unter dem Vorjahreswert. Wesentliche Faktoren für das rückläufige Ergebnis waren geringere zum Halbjahr verbuchte Beiträge aus Immobilienverkäufen und sonstigen betrieblichen Erträgen.

Während sich das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen nach den ersten neun Monaten 2015 auf 30.659 Tsd. € (2014: 1.061 Tsd. €) summierte (darin enthalten Einmaleffekte aus dem Ankauf des EBRD Anteils am E-Portfolio), stieg das Neubewertungsergebnis des Konzerns ebenso signifikant und stand zum 30.9.2015 bei 78.464 Tsd. € (2014: 2.495 Tsd. €). Letzteres reflektiert neben einem weiteren positiven EBRD-Einmaleffekt (30.976 Tsd. €) das positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo. Die positive Wertentwicklung im deutschen Portfolio wurde dabei wesentlich von konkreten Verkaufsprozessen einzelner Immobilien getragen, die sich im vierten Quartal in einem starken Verkaufsergebnis niederschlagen werden. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 187.524 Tsd. € spiegelte diese positiven Entwicklungen mit einem Zuwachs von 93,9% (2014: 96.732 Tsd. €) wider.

Das Finanzergebnis zeigte sich im Jahresvergleich in etwa konstant und belief sich zum Stichtag auf – 52.992 Tsd. € (2014: – 52.075 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich mit der kontinuierlichen Optimierung der Finanzierungsstruktur deutlich um – 26,1% zum Vorjahr auf – 46.643 Tsd. € (2014: – 63.082 Tsd. €). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 134.531 Tsd. € und verzeichnete

damit einen signifikanten Zuwachs von 201,3% (2014: 44.657 Tsd. €). Nach Ertragssteuern (- 45.837 Tsd. €) stand ein um 153,4% höheres Nettoergebnis von 88.694 Tsd. € bzw. 0,90 € je Aktie (2014: 0,38 € je Aktie) zu Buche.

FFO I, zentraler Indikator für die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit des Konzerns, konnte gegenüber den ersten drei Quartalen des Vorjahres um 3,3% auf 55.816 Tsd. € gesteigert werden (2014: 54.026 Tsd. €).

Das Bilanzprofil der CA Immo Gruppe präsentiert sich auch zum Ende des dritten Quartals 2015 robust. In Folge der Vollkonsolidierung des E-Portfolios stieg die Bilanzsumme gegenüber dem Jahresanfang um rund 7% auf 3,9 Mrd. € (31.12.2014: 3,7 Mrd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 50,3% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich. Das Loan-to-Value (LTV) – Verhältnis stand Ende September 2015 unter Einbeziehung der liquiden Mittel des Konzerns in Höhe von 163.491 Tsd. € bei 39,5%, das Gearing bei 63,4%. Zum 30.09.2015 belief sich der NAV (IFRS Eigenkapital) auf 20,36 € je Aktie (31.12.2014: 19,75 € je Aktie).

---

**STRATEGIE - UMSETZUNG 2015-2017 ZEIGT ERFOLG**

CA Immo konnte in den ersten neun Monaten des Jahres 2015 wichtige Impulse zur Stärkung der nachhaltigen Ertragskraft und Dividendenkapazität setzen. Die vollständige Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils reduziert strategiekonform Joint Ventures im Bestandsportfolio und liefert einen wichtigen Beitrag zur Expansion der Core-Büroimmobilienportfolien in den osteuropäischen Kernmärkten des Unternehmens.

Development als wesentliche organische Wachstumsstrategie zeigt ebenso eine äußerst erfreuliche Entwicklung. Nach den deutschen Entwicklungsprojekten

Kontorhaus (München) und John F. Kennedy – Haus (Berlin) wurde zum Stichtag nun mit Monnet 4 in Berlin ein drittes Entwicklungsprojekt von hochwertiger Qualität fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen. Ebenfalls in Berlin konnte für das neue Projekt Baufeld 03 KPMG als Mieter gewonnen werden, in Frankfurt wurde ein langjähriger Mietvertrag mit Steigenberger für den Bau eines 400-Zimmer-Hotels am Hauptbahnhof unterzeichnet. Für weitere Büroprojekte in Wien und Bukarest laufen intensive Mietverhandlungen.

Auch der profitable Verkauf nicht-strategischer Immobilien konnte in den ersten neun Monaten 2015 erfolgreich fortgesetzt werden. Neben Verkäufen zur Portfoliooptimierung in Österreich wurden unter anderem Verkäufe eines Logistikobjekts in Hamburg sowie nicht-strategischer Grundstücksflächen in Berlin fixiert, deren Abschluss für das vierte Quartal erwartet werden.

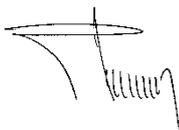
Zum Stichtag 30.9.2015 lagen die durchschnittlichen Finanzierungskosten bei rund 3,1%, womit das Jahresziel von 3,0% bereits vorzeitig fast erreicht wurde.

---

**AUSBLICK**

Die Bedingungen auf den CA Immo-Kernmärkte werden weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf eingeschätzt. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte zunehmend Wachstumstendenzen. Die Jahreszielsetzungen für das laufende Geschäftsjahr werden bestätigt. Das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird bei 80 Mio. € erwartet (2014: 70 Mio. €). Für unsere Aktionäre wird eine Dividende von 0,50 € je Aktie angestrebt (2014: 0,45 € je Aktie). Das geplante Verkaufsvolumen nicht-strategischer Immobilien von 150 – 200 Mio. € wird angesichts des positiven Marktumfeldes übertroffen werden.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer  
(Vorsitzender)



Florian Nowotny

Wien, im November 2015

## AKTIE

### KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG

Nach einem Kurseinbruch im Verlauf des zweiten Quartals des laufenden Geschäftsjahres konnte die CA Immo-Aktie im dritten Quartal dennoch um 5,2% zulegen und schloss mit einem Kurs von 16,47 €. Die Aktie verzeichnete damit seit Jahresbeginn ein Plus von 6,5% und entwickelte sich auch gegenüber dem ATX (3,2%) etwas positiver. Der europäische Immobilien-Index EPRA verzeichnete im selben Zeitraum ein Plus von 12,4%. Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich am 30. September 2015 auf 1.627,4 Mio. € (31.12.2014: 1.531,5 Mio. €). Der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich seit Ende 2014 um 17,3% auf 439,1 Tsd. Stück Aktien versus 374,4 Tsd. Stück per 31. Dezember 2014. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie belief sich in den ersten neun Monaten auf 7.423,9 Tsd. € (31.12.2014: 5.417,1 Tsd. €). Im ATX ist CA Immo derzeit mit 3,95% gewichtet.

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.9.2014 bis 30.9.2015)

CA Immo-Aktie	4,17%
ATX	1,16%
IATX	11,38%
EPRA Developed Europe	21,25%

Quelle: Wiener Börse

### ANLEIHEN

Aktuell sind zwei CA Immo Unternehmensanleihen im Regierten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen. Die **5,125% CA Immo-Anleihe 06-16** (ISIN: AT0000A026P5) mit einem Nominale von 200 Mio. € hat eine Restlaufzeit von 0,94 Jahren und wird am 22. September 2016 zu 100% getilgt. Der Ultimokurs lag bei 103,03 (31.12.2014: 104,55). Die **2,75% CA Immo Anleihe 15-22** (ISIN: AT0000A1CB33) mit einem Nominale von 175 Mio. € wurde im Februar 2015 emittiert. Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt, wird die Anleihe zum Nennbetrag am 17. Februar 2022 getilgt (Restlaufzeit: 6,34 Jahre). Der Ultimokurs der Anleihe lag bei 101,96.

### ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 15.11.2015)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



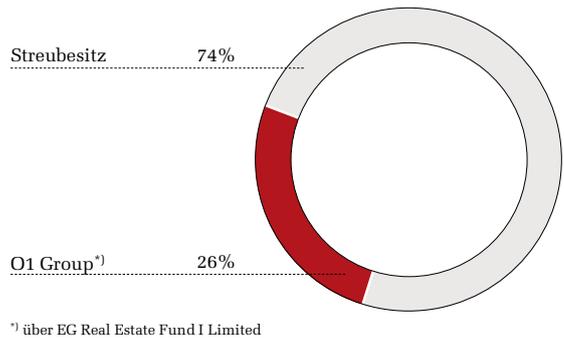
**GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR**

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Die Namensaktien werden von O1 Group Limited („O1 Group“), einer privaten Holdinggesellschaft mit Sitz in Zypern, gehalten. Mit einer Beteiligung von 26%, die indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited gehalten werden, ist die O1 Group größter Aktionär der CA Immo und stellte in der 28. ordentlichen Hauptversammlung rund 49,7% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Bei den institutionellen Investoren überwiegt der Anteil an Value-Investoren (32,7%) vor Index- (22,4%) und Growth-Investoren (17,9%)<sup>1</sup>. Zweitgrößter Aktionär ist die AXA S.A. mit einer Beteiligung von 4,04%, die wiederum über diverse Publikumsfonds gehalten werden. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten.

**Aktienrückkaufprogramm 2015**

Am 12. Mai 2015 startete CA Immo auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien. Bis zum 30. September 2015 erwarb CA Immo 1.674.855 Stück eigene Aktien über die Börse (rd. 1,7% des Grundkapitals). Der geleistete Durchschnittsgegenwert belief sich auf rd. 16,04 € je Aktie. Insgesamt sollen bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rd. 2% des Grundkapitals der Gesellschaft) rückerworben werden. Das Höchstlimit beträgt 17,00 € je Aktie. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Rückkaufprogramms sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

**AKTIONÄRSSTRUKTUR**



<sup>\*)</sup> über EG Real Estate Fund I Limited

**ANALYSTEN COVERAGE**

Nach Wiederaufnahme der Coverage durch Goldman Sachs („Neutral“) wird CA Immo aktuell von sieben Investmenthäusern bewertet. Die Analysten der Erste Group bestätigten die Kaufempfehlung für die Aktie. Das Kursziel stieg von 19,70 € auf 19,80 €. Baader Bank und Kepler Cheuvreux blieben bei ihrer „Hold“-Empfehlung und bestätigten das Kursziel von 16,00 € bzw. 18,00 €. Hingegen erhöhen die Analysten von SRC Research das Kursziel von 20,30 € auf 21,00 €. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 16,00 € und 22,00 €. Der Schätzungsmedian von 19,50 € impliziert ein Kurspotenzial von 18,4% (Basis Schlusskurs 30.9.2015).

**ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN**

Helvea Baader Bank	24.9.2015	16,00	Hold
Deutsche Bank	17.9.2015	22,00	Buy
Erste Group	1.10.2015	19,80	Buy
Goldman Sachs	13.10.2015	19,00	Neutral
HSBC	13.4.2015	19,50	Hold
Kepler Cheuvreux	26.8.2015	18,00	Hold
SRC Research	26.8.2015	21,00	Buy
<b>Average</b>		<b>19,33</b>	
<b>Median</b>		<b>19,50</b>	

<sup>1</sup> Quelle: CA Immo Global Shareholder Identification Analysis, März 2015

## AKTIENKENNZAHLEN

		<b>30.9.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
EPRA NNNAV/Aktie	€	20,87	20,36
NAV/Aktie	€	20,36	19,75
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-19,10	-21,53
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-21,07	-23,86
<hr/>			
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	1.674.855	0
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.133.481	98.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Eigene Aktien	Stk.	514.936	0
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.293.400	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	16,71	14,41
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.599,79	1.531,53
<hr/>			
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	14,82	11,80
Ultimokurs	€	16,47	15,50
<hr/>			
Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,73	2,58

<sup>1)</sup> vor latenten Steuern

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR 250, WBI
Spezialist:	Spire Europe Limited
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Flow Traders B.V., Hudson River Trading Europe Ltd., ODDO SEYDLER BANK AG, Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Virtu Financial Ireland Limited, WOOD & Company Financial Services, a.s.
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	<a href="mailto:ir@caimmo.com">ir@caimmo.com</a>
Website:	<a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>

**Investor Relations Kontakt:**

Christoph Thurnberger  
T: +43 1 532 59 07-504  
F: +43 1 532 59 07-550  
[Christoph.Thurnberger@caimmo.com](mailto:Christoph.Thurnberger@caimmo.com)

Claudia Höbart  
T: +43 1 532 59 07-502  
F: +43 1 532 59 07-550  
[Claudia.Hoebart@caimmo.com](mailto:Claudia.Hoebart@caimmo.com)

## FINANZKALENDER 2016

**23. MÄRZ**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2015  
BILANZPRESSEKONFERENZ

**25. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2016

**23. APRIL**

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 29. ORDENTLICHE  
HAUPTVERSAMMLUNG

**25. AUGUST**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2016

**3. MAI**

29. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**24. NOVEMBER**

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2016

**6. MAI / 9. MAI / 10. MAI**

EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) /  
DIVIDENDENZAHLTAG

**22. MARZ**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016  
BILANZPRESSEKONFERENZ

---

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

### Allgemeines Marktumfeld<sup>1)</sup>

In den ersten drei Quartalen 2015 entwickelten sich die Volkswirtschaften der CA Immo-Kernmärkte größtenteils positiv. Das weltweite Wirtschaftswachstum verlangsamte sich im dritten Quartal 2015, was in erster Linie auf die geringere Wirtschaftsleistung der USA sowie auf die anhaltende Abschwächung der Konjunktur in den Schwellenländern zurückzuführen ist. Das saisonal bereinigte BIP stieg in der Eurozone im dritten Quartal 2015 um 0,3% im Vergleich zum zweiten Quartal (+1,6% gegenüber dem 3. Quartal 2014). Dieser Anstieg blieb hinter den Erwartungen zurück und spiegelt die Auswirkungen der schwächeren Konjunktur in den Schwellenländern, in erster Linie in China, wider. In Deutschland setzte sich der positive Wachstumstrend fort, verringerte sich jedoch im dritten Quartal hauptsächlich wegen des schwächeren Außenhandels auf 0,3% im Vergleich zu 0,4% im Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahreswert betrug das Wirtschaftswachstum 1,7%. Das BIP für das dritte Quartal 2015 stieg um 0,3% gegenüber dem Vorquartal. Die Europäische Zentralbank (EZB) hielt die Zinssätze nach ihrer Sitzung im September unverändert aufrecht, wobei allerdings erwartet wird, dass sie ihre Politik der quantitativen Lockerung Anfang Dezember ausweiten und den Einlagenzinssatz senken wird, sollte sich die Konjunkturerholung in der Eurozone weiter hinauszögern.

Die Preise haben sich in den ersten drei Quartalen stabil entwickelt. Die Kerninflationsrate ist mit 1% gegenüber 0,9% im Vormonat leicht gestiegen. Ziel der EZB ist eine tatsächliche Inflationsrate von knapp unter 2%. Auf Grund der schwächer werdenden Nachfrage in China und anderen Schwellenländern wurden bei den Exporten im dritten Quartal ebenfalls Rückgänge verzeichnet. Der Ölpreis ist ungeachtet der stabilen Entwicklung im zweiten Quartal im dritten Quartal gefallen. Die Arbeitslosenrate sank in Europa von August auf September leicht auf 10,8% und erreichte somit den niedrigsten Stand seit Januar 2012. Die niedrigste Arbeitslosenrate verzeichnen Deutschland (4,5%) und Tschechien (4,8%); stabil blieben Österreich (6%) und Polen (7,1%). Den stärksten Rückgang gab es in Ungarn (-2,5%).

### Zinsumfeld<sup>2)</sup>

Die Europäische Zentralbank (EZB) beließ ihren Einlagenzinssatz bei -0,2%; der Refinanzierungzinssatz auf Bankkredite betrug 0,05% - beide Zinssätze befinden sich somit auf Rekordtiefstand. Der 3-Monats-Euribor

schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,04% und -0,014% und bewegt sich aktuell im negativen Bereich. Bei langfristigen Zinsen war in den letzten Monaten eine größere Volatilität zu beobachten. Der 10-jährige Euro-Swapsatz bewegte sich im Berichtszeitraum in einer Bandbreite von 0,82% bis 1,28%. Erträge aus Staatsanleihen wiesen signifikante Einbußen auf, wobei die Zinsen für 2-Jahres-Kredite in Deutschland mit -0,32% ein Rekordtief erreichten.

### Zentral- und Osteuropa<sup>3)</sup>

Die CA Immo-Kernmärkte im CEE-Raum konnten die Wachstumstendenzen des Vorquartals fortsetzen.

In Polen hat das BIP im dritten Quartal um 3,6% (gegenüber Q3 2014) bzw. um 0,9% (gegenüber dem Vorquartal) zugelegt. Am 25. Oktober fanden in Polen allgemeine Wahlen statt, bei denen es zu einem Machtwechsel kam. Die siegende rechtskonservative Partei "Recht und Gerechtigkeit (PiS)" ist im Wahlkampf mit einer nationalistischen, euroskeptischen Politik aufgetreten, die sich künftig auf die Investorenstimmung auswirken könnte.

In Ungarn konnte die Wirtschaft ein Wachstum von 0,5% verzeichnen. Gegenüber dem Q3 2014 fiel das saisonal bereinigte BIP im dritten Quartal allerdings unter die erwarteten 2,3% - eine Folge der schwachen Leistung aller Wirtschaftssektoren mit Ausnahme der Bereiche Produktion und Dienstleistungen.

In Tschechien stieg das BIP im dritten Quartal 2015 gegenüber Q3 2014 um 4,3% und verzeichnete einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorquartal (+0,5%).

In Rumänien stieg das reale BIP im dritten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal um 1,4% bzw. um 3,6% gegenüber Q3 2014.

---

<sup>3)</sup> Statistisches Zentralamt Polens (GUS); Ungarns (KSH); der Tschechischen Republik (CZSO); Nationales Statistisches Institut Rumäniens (NIS); Eurostat

<sup>1)</sup> Eurostat; IMF; Deistatis; Bloomberg; The Economist; Financial Times

<sup>2)</sup> Eurostat; Europäische Zentralbank

**Immobilien-Investmentmarkt<sup>1)</sup>**

Das Transaktionsvolumen auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien stieg im Vergleich zu Q3 2014 um 25% auf 66,1 Mrd. €. Deutschland verzeichnete eine besonders signifikante Steigerung der Investitionstätigkeiten; hier ist eine hohe Liquidität mit wachsendem Anteil an ausländischem Kapital zu beobachten. Treiber dieser Entwicklung sind Kapitalzuflüsse aus dem Dollarraum und das Engagement asiatischer Investoren. Das Investitionsvolumen in Deutschland wurde im dritten Quartal auf 14,1 Mrd. € gesteigert, das entspricht +2,1 Mrd. € gegenüber dem zweiten Quartal 2015 sowie +5,6 Mrd. € gegenüber dem dritten Quartal 2014 (+65%). Der Investitionsschwerpunkt liegt weiterhin auf den BIG 7 - Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. In den ersten drei Quartalen 2015 waren Büroimmobilien erstmals nicht die stärkste Assetklasse (mit einem Transaktionsanteil von nur 27%; 61% entfielen auf den Einzelhandelssektor). Die Büro-Spitzenrenditen sind weiter gesunken und liegen nun bei 4% in Berlin, 3,8% in München und 4,4% in Frankfurt.

Im dritten Quartal 2015 ging das Transaktionsvolumen in Österreich mit 557 Mio. € um 18% gegenüber dem zweiten Quartal zurück. Seit Jahresbeginn 2015 erreichte das Transaktionsvolumen 1,6 Mrd. €. Für 2015 wird eine weitere Steigerung dieses Werts sowie ein insgesamt höheres Gesamtinvestitionsvolumen als im Vorjahr erwartet. Im dritten Quartal lag der Schwerpunkt eindeutig auf Büros (35%). Die Spitzenrendite für den Bürosektor lag bei 4,3%. Die relative schwache Transaktionsaktivität im CEE-Raum im ersten Halbjahr erholte sich im Zuge stärkerer Aktivitäten in Tschechien und Polen im dritten Quartal wieder. Während des dritten Quartals stieg die Investitionstätigkeit in Polen um 65% auf 801 Mio. € (gegenüber 485 Mio. € in Q3 2014) an; Tschechien verzeichnete einen Anstieg von 230% auf 1,1 Mrd. € (gegenüber 326 Mio. € in Q3 2014). Die Investitionstätigkeit in anderen osteuropäischen Ländern ging um 55% auf rund 542 Mio. € zurück (1,1 Mrd. € in Q3 2014).

**Büroimmobilienmärkte<sup>2)</sup>**

Die europäischen Büroimmobilienmärkte verzeichneten im dritten Quartal 2015 mehrheitlich einen Rückgang der

Leerstandsrate. Die größten deutschen Märkte verbuchten gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum größtenteils eine Steigerung bei der Vermietung. Im dritten Quartal 2015 wurde in Deutschland mit einem Büroflächenumsatz von 775.000 m<sup>2</sup> ein Höchststand seit 2006 erzielt. Die Vermietungsleistung in Berlin steigerte sich im dritten Quartal auf 583.500 m<sup>2</sup>, während die Leerstandsrate auf 6,6% gesunken ist; ein weiterer Rückgang wird erwartet. Die Spitzenmiete in Berlin lag bei 23,0 €/m<sup>2</sup>/Monat, die gewichtete Durchschnittsmiete bei 14,71€/m<sup>2</sup>/Monat. In Frankfurt betrug der Flächenumsatz im dritten Quartal 105.000 m<sup>2</sup> (+12% gegenüber dem dritten Quartal 2014). In der Fertigstellungspipeline sind wenige Projekte (110.200 m<sup>2</sup>, das sind -43% über die letzten zehn Jahre). Die Spitzenmiete war im dritten Quartal 2015 mit 39,50 €/m<sup>2</sup>/Monat um 4% höher als in 2014. Die Leerstandsrate betrug ähnlich wie im letzten Jahr 11,5%, die Spitzenrendite lag bei 4,4%. In München stieg die Vermietung von Büroflächen mit über 200.000 m<sup>2</sup> im dritten Quartal gegenüber dem ersten Halbjahr (+ 22% gegenüber erstes bis drittes Quartal 2014), die Spitzenmiete blieb mit 33,50 €/m<sup>2</sup>/Monat stabil. Die Leerstandsrate beträgt unverändert 6,4% und befindet sich damit auf dem niedrigsten Niveau seit 2003. Die Vermietungsleistung in Wien sank mit insgesamt 138.000 m<sup>2</sup> für die ersten drei Quartale leicht unter den Vorjahreswert. Die Leerstandsrate ging von 6,5% im Vorquartal auf 6,4% zurück, die Spitzenmiete blieb mit 25,75€/m<sup>2</sup>/Monat unverändert.

In Warschau hat der Büroflächenumsatz mit 222.600 m<sup>2</sup> im dritten Quartal einen Höchstwert erreicht. Die Büro-Projektpipeline der Stadt ist ungewöhnlich groß, aktuell sind 612.600 m<sup>2</sup> in Bau. Die Leerstandsrate ist mit 12,9% leicht zurückgegangen, soll aber wegen der Fertigstellung von Büroneubauten 2016 wieder ansteigen. In Budapest ist die derzeitige Leerstandsrate mit 13,5% weiter rückläufig und liegt um 3,4% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Nachfrage und somit der Flächenumsatz ist leicht zurückgegangen. Die Spitzenmiete lag stabil bei 20 €/m<sup>2</sup>/Monat. In Prag wurde im dritten Quartal 55.225 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche fertiggestellt. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag bei 16,4%, die Spitzenmiete blieb bei 18,5-19,5 €/m<sup>2</sup>/Monat. In Bukarest erreichte die Vermietungsleistung im dritten Quartal 72.000 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Leerstandsrate beträgt 13%. Die Spitzenmiete beläuft sich wie im Vorquartal auf 18,5€/m<sup>2</sup>/Monat, die Spitzenrendite auf 7,5%.

<sup>1)</sup> CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Austria Investment Q3 2015; Jones Lang LaSalle: Investmentmarktüberblick Deutschland, Q3 2015

<sup>2)</sup> Jones Lang LaSalle: Pulse Prague, Office Market Profile: Berlin, Frankfurt, Munich; CBRE: Vienna, Budapest, Bucharest, Warsaw Office Marketview Q3 2015

## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.9.2015 bei 3,6 Mrd. € (31.12.2014: 3,6 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (83% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (11% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 6% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.9.2015 einen Bilanzwert von rund 3,0 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,6 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche<sup>1)</sup> von 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Rund 47% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 33% auf Deutschland und zu 20% auf Österreich.

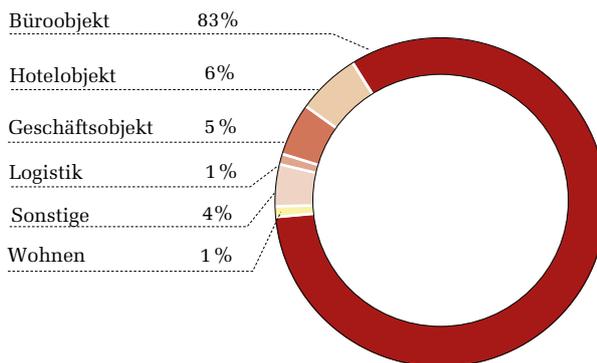
CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 139,1 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,7%<sup>2)</sup> und ist per 30.9.2015 zu 92,1%<sup>2)</sup> vermietet.

<sup>1)</sup> Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superadifikate

<sup>2)</sup> exkl. der kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin). Inklusive dieser Fertigstellungen rentiert das Portfolio mit 6,4%; die Vermietungsquote liegt bei 89,5%

tet (31.12.2014: 90,7%). Details finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

### PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,0 Mrd. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 409,0 Mio. € entfallen 82% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 14% auf Osteuropa und 4% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 334,5 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (25,9 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 308,6 Mio. €.

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2015

in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	588	0	588	16	0	16	22	0	22	626	0	626	20%	0%	17%
Deutschland	818	182	1.000	326	8	335	143	63	205	1.287	253	1.540	41%	56%	42%
Tschechien	214	28	241	7	0	7	0	0	0	221	28	249	7%	6%	7%
Ungarn	280	35	315	1	0	1	0	0	0	281	35	316	9%	7%	9%
Polen	287	82	368	0	16	16	0	0	0	287	98	385	9%	22%	11%
Rumänien	251	0	251	11	9	20	0	0	0	262	9	271	8%	2%	7%
Sonstige	193	32	225	14	0	14	0	0	0	207	32	239	6%	7%	7%
<b>Summe</b>	<b>2.631</b>	<b>358</b>	<b>2.988</b>	<b>376</b>	<b>33</b>	<b>409</b>	<b>165</b>	<b>63</b>	<b>227</b>	<b>3.171</b>	<b>454</b>	<b>3.625</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Anteil am Gesamtportfolio			83%			11%			6%			100%			

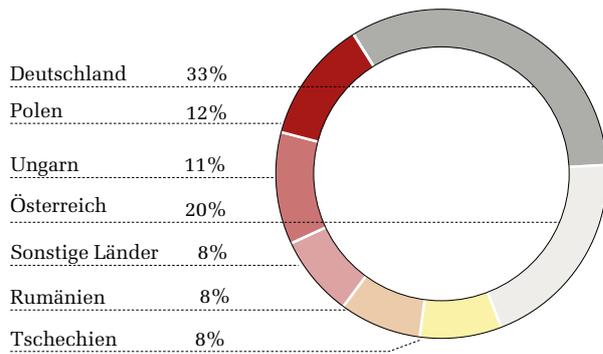
Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

At equity: Inkludiert alle Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, die at equity bilanziert werden (scheinen in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ auf), pro-rata-Anteil (proportionale Darstellung)

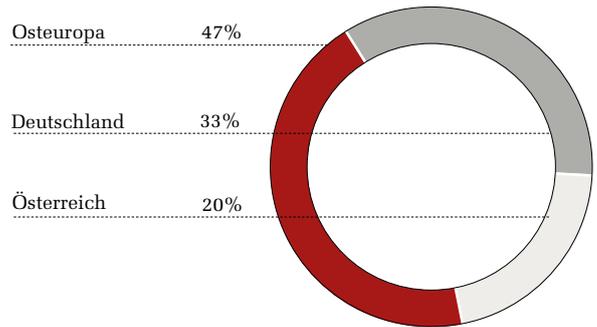
<sup>1)</sup> inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin).

<sup>2)</sup> Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

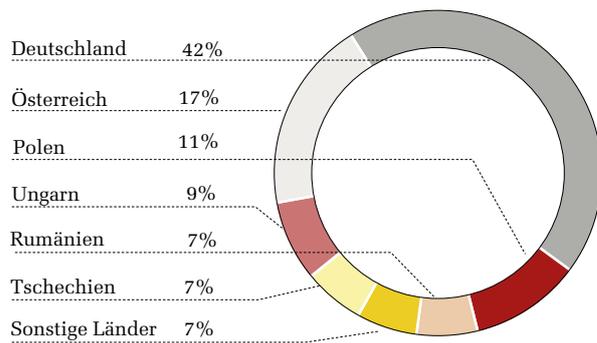
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,0 Mrd. €)



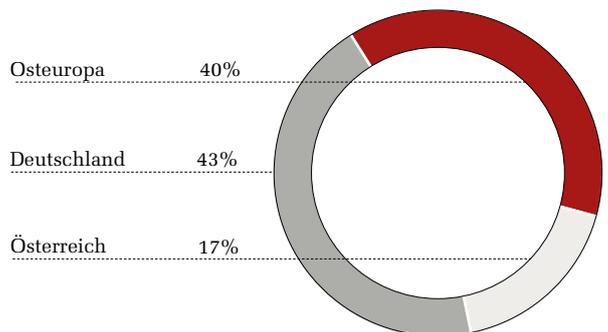
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,0 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,6 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,6 Mrd. €)



## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM DRITTEN QUARTAL 2015

### DEUTSCHLAND

#### Bestandsportfolio

Per 30.9.2015 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 997,3 Mio. €<sup>1)</sup> (davon 815,5 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 93,2%<sup>2)</sup> (31.12.2014: 90,1%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 42,8 Mio. € lukriert. Von Jänner bis Ende September wurden in Deutschland rd. 14.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert; zusätzlich konnten rd. 27.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Rahmen der laufenden Projektentwicklungen vorvermietet werden.

Ende September schloss CA Immo einen Mietvertrag mit einem internationalen Unternehmen aus der Software-

branche über rd. 6.000 m<sup>2</sup> für das Kontorhaus im Münchner Arnulfpark ab. Hiermit steigt die Vermietungsquote des kürzlich fertig gestellten Büroprojekts auf rd. 92%.

#### Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.9.2015. investierte CA Immo 68,5 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rd. 392,1 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 334,5 Mio. € (davon voll konsolidiert: 326,2 Mio. €).

Kurz nach dem Baustart zur Errichtung eines neuen Parkhauses und eines Fernbusbahnhofs am Frankfurter Hauptbahnhof wurde Ende August auch der Bau eines Hotels am Standort fixiert. Direkt am Südausgang des Fernbahnhofs und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt entwickelt CA Immo ein 8-geschossiges Hotel mit rd. 400 Zimmern sowie 82 unterirdische Parkplätze für die Steigenberger Hotel Group. Der Baustart soll im zweiten Halbjahr 2016 erfolgen, die Eröffnung ist für Ende 2018 geplant.

#### Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 49,1 Mio. € erzielt.

<sup>1)</sup>Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity, proportionaler Anteil); exkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin)

<sup>2)</sup>Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote in Deutschland bei 83,6%.

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2015 <sup>1)</sup>

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterlös			Rendite		
	in Mio. €			in m <sup>2</sup>			in %			in Mio. €			in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	583,4	0,0	583,4	422.487	0	422.487	96,3%	0,0%	96,3%	32,9	0,0	32,9	5,6%	0,0%	5,6%
Deutschland	613,2	181,7	795,0	223.288	34.132	257.420	95,5%	85,2%	93,2%	34,8	9,3	44,1	5,7%	5,1%	5,5%
Tschechien	213,6	27,8	241,4	111.799	10.905	122.704	92,5%	95,0%	92,7%	17,6	1,9	19,5	8,2%	6,8%	8,1%
Ungarn	279,8	34,8	314,5	157.900	39.912	197.812	84,4%	70,1%	82,5%	20,3	2,6	22,9	7,3%	7,4%	7,3%
Polen	286,5	81,7	368,2	93.428	38.902	132.331	93,8%	91,5%	93,3%	20,7	6,4	27,1	7,2%	7,8%	7,4%
Rumänien	251,3	0,0	251,3	106.308	0	106.308	94,8%	0,0%	94,8%	21,1	0,0	21,1	8,4%	0,0%	8,4%
Sonstige	193,3	31,6	224,9	114.495	20.841	135.336	89,9%	91,1%	90,1%	14,8	2,7	17,5	7,7%	8,6%	7,8%
<b>Gesamt</b>	<b>2.421,2</b>	<b>357,7</b>	<b>2.778,9</b>	<b>1.229.705</b>	<b>144.693</b>	<b>1.374.398</b>	<b>93,0%</b>	<b>86,2%</b>	<b>92,1%</b>	<b>162</b>	<b>23</b>	<b>185,0</b>	<b>6,7%</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,7%</b>

**Voll:** Inkludiert alle vollkonsolidierten Immobilien, d.h. alle Objekte, die zu 100% im Eigentum von CA Immo stehen

**At equity:** Inkludiert alle Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, die at equity bilanziert werden (scheinen in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ auf), pro-rata-Anteil (proportionale Darstellung)

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien; exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote bei 89,5%.

<sup>2)</sup> Inkl. Superärdifkate in Österreich (rd. 181.000 m<sup>2</sup>)

Ende September verkaufte CA Immo ein geplantes Wohn- und Geschäftsgebäude im Mainzer Zollhafen im Rahmen eines Forward Sales. Das insgesamt rd. 18.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche fassende Gebäude wird schlüsselfertig für einen von Aberdeen verwalteten Immobilien-Spezialfonds errichtet. Die Fertigstellung durch CA Immo ist für Mitte 2018 geplant; der Kaufpreis liegt bei ca. 66 Mio. €.

Der Mitte September fixierte Verkauf des H&M-Logistikzentrums in Hamburg-Allermöhe mit einer gesamten Nutzfläche von rund 114.500 m<sup>2</sup> wurde Ende November geclosed. Mit diesem Verkauf setzt CA Immo ihren strategischen Rückzug aus dem Logistik-Segment fort. Der Kaufpreis von über 100 Mio. € liegt über Buchwert.

## ÖSTERREICH

### Bestandsportfolio

Per 30.9.2015 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 583,4 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 96,3% (31.12.2014: 96,6%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 26,3 Mio. €. Von Jänner bis Ende September wurden in Österreich rund 5.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet und Verträge für weitere 4.600 m<sup>2</sup> verlängert.

### Projektentwicklungen

Am Projektareal Lände 3 an der Erdberger Lände ist der Bau von 220 freifinanzierten Mietwohnungen und rund 140 Parkplätzen für einen Endinvestor im Rahmen eines Forward Sale in Vorbereitung; die Baugenehmigung wird bis Jahresende erwartet.

Ebenso im Quartier Lände 3 entwickeln CA Immo und JP Immobilien im Rahmen eines Joint Ventures rund 250 Wohnungen sowie 170 Stellplätze. Die Investitionssumme für das neue Projekt, das sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst, liegt bei ca. 60 Mio. €. Der Baubeginn ist für Sommer 2016 vorgesehen; mit der Fertigstellung wird bis Ende 2017 gerechnet.

In Vorbereitung ist darüber hinaus die Realisierung eines neuen Bürogebäudes im Wiener Quartier Lände 3. Das rund 13.000 m<sup>2</sup> fassende Gebäude liegt direkt am Donaukanal und vis-a-vis zum Prater. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €. Der Baustart soll im Frühjahr 2016 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 geplant.

### Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 67,5 Mio. € erzielt. Verkauft wurden vor allem Zinshäuser sowie kleinere, gemischt genutzte Immobilien.



Der Baustart für das Bürogebäude ViE im Quartier Lände 3 ist im Frühjahr 2016 geplant

## OSTEUROPA

### Bestandsportfolio

Der Ankauf der Minderheitsanteile am bislang gemeinsam mit der EBRD gehaltenen „E-Portfolio“ (siehe unten) wurde im Juli geclosed. Diese Transaktion wirkt sich steigernd auf sämtliche Kennzahlen des osteuropäischen CA Immo-Bestandsportfolios aus.

Der Wert des Bestandsportfolios erhöhte sich von rd. 1.235,0 Mio. € zum 30.6.2015 (davon voll konsolidiert: 738,3 Mio. €) auf rd. 1.400,5 Mio. € zum 30.9.2015 (davon voll konsolidiert: 1.224,5 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 0,7 Mio. m<sup>2</sup> (voll konsolidiert: rund 583.931 m<sup>2</sup>) erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 69 Mio. €. Die Vermietungsquote erhöhte sich von 88,9% (zum 30.6.2015) auf 90,4% zum 30.9.2015.

In Summe wurden in den ersten neun Monaten neue Mietverträge im Ausmaß von rd. 55.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche abgeschlossen sowie Verträge über insgesamt rd. 48.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche verlängert.

### Ankäufe

Anfang Juli kaufte CA Immo den Anteil des Joint Venture Partners EBRD am osteuropäischen „E-Portfolio“. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an acht Bürogebäuden (Buchwert ca. 486 Mio. €) und vier Grundstücken (Buchwert ca. 25 Mio. €) von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%. Im Portfolio enthalten sind hochwertige Bürogebäude in Prag (Amazon Court, Nile House, Kavci Hory), Bukarest (Europehouse, River Place), Budapest (City Gate, Infopark West) und Zagreb (Zagrebtower). Alle Immobilien sind mit über 90% gut vermietet, die durchschnittliche Vermietungsrate lag per 31. März 2015 bei 94,5%; die Bruttorendite betrug 7,9%. Der Bruttokaufpreis für den EBRD-Anteil von ca. 60 Mio. € spiegelt einen Abschlag zum Net Asset Value (NAV) des Portfolios wider. Das Loan-to-Value-Verhältnis des Portfolios beläuft sich auf rund 50%.

### Verkäufe

Mitte September verkaufte CA Immo ihren 50%-Anteil an dem beim Warschauer Flughafen gelegenen Poleczki Business Park an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG. Der Kaufvertrag wurde unterschrieben, das Closing der Transaktion ist noch an die Erfüllung diverser Closingvoraussetzungen gebunden und wird für Ende des Jahres erwartet. Das Transaktionsvolu-

men für den Verkauf des 50%-Anteils liegt bei mehr als 80 Mio. €. CA Immo setzt damit die Reduktion von Minderheitsanteilen im Portfolio fort.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2015 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Anfang Oktober hat CA Immo zwei weitere Mietverträge über insgesamt rd. 1.500 m<sup>2</sup> Bürofläche im John F. Kennedy Haus am Berliner Hauptbahnhof abgeschlossen. Hiermit steigt die Vermietungsquote des kürzlich fertig gestellten Bürogebäudes auf rd. 82%.

Ende Oktober verkauften die Joint-Venture-Partner CA Immo und Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH vier Baufelder mit Wohnwidmung im Stadtquartier Europacity am Berliner Hauptbahnhof. Auf den vier Baufeldern werden ca. 550 Wohnungen entstehen; das Baurecht wurde bereits erteilt.

Anfang Oktober startete CA Immo das Büroprojekt Orhideea Towers in Bukarest mit einer vermietbaren Bruttogrundfläche von 37.000 m<sup>2</sup> und einem gesamten Investitionsvolumen von rd. 75 Mio. €. Im Oktober 2015 wurde mit der Errichtung des Fundaments begonnen, das gesamte Projekt wird 2017 bezugsfertig sein.



Künftige Ergänzung für das nahezu voll vermietete Bukarester Bestandsportfolio: Orhideea Towers

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Bestandsergebnis

CA Immo verbuchte, trotz der Immobilienverkäufe des Vorjahres, in den ersten neun Monaten 2015 einen Zuwachs der Mieterlöse um 2,1% auf 111.687 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – erhöhten sich im Jahresvergleich auf –13.568 Tsd. € (4,8%). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten neun Monaten auf 98.120 Tsd. € (2014: 96.417 Tsd. €). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 87,9% auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 88,2%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Quartalen bei – 1.501 Tsd. € (2014: – 2.872 Tsd. €). In Folge des Verkaufs zweier selbstbetriebener Hotels in Tschechien sank das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung in den ersten neun Monaten 2015 auf 252 Tsd. € (2014: 1.295 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten im Jahresvergleich um 14,2% gesteigert werden und beliefen sich auf 12.884 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

### Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienvermögen stand nach den ersten drei Quartalen bei – 41 Tsd. € (2014: – 1.434 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.9.2015 auf 727 Tsd. € (2014: 9.748 Tsd. €). In diesem Ergebnis noch nicht enthalten sind die wesentlichen Verkäufe des Jahres 2015, wie insbesondere der Verkauf des Logistikobjekts in Hamburg, welche mit Closing im vierten Quartal 2015 zum Verkaufsergebnis beitragen werden.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten neun Monaten mit – 30.763 Tsd. € leicht über dem Vorjahresniveau (2014: – 29.388 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschrieben gestiegenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind in dieser Positi-

on ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 795 Tsd. €, im Vergleich zum deutlich höheren Referenzwert von 11.266 Tsd. € im Jahr 2014.

### Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte einen Rückgang um – 16,4% auf 80.473 Tsd. €. Dieses gegenüber dem Vorjahr geringere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den oben beschriebenen Rückgängen der volatileren Ergebniskomponenten Sonstige Betriebliche Erträge sowie Immobilienverkäufe.

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 103.342 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 24.878 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 78.464 Tsd. € zum Stichtag 30.9.2015 signifikant höher als der Referenzwert des Vorjahres (2.495 Tsd. €). Das Ergebnis reflektiert das positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo. Die positive Wertentwicklung im deutschen Portfolio wurde dabei wesentlich von konkreten Verkaufsprozessen einzelner Immobilien getragen, die zum Teil im vierten Quartal mit dem Closing der Transaktionen in das Verkaufsergebnis umgliedert und somit EBITDA-wirksam werden. Darüber hinaus beinhaltet das Ergebnis einen im dritten Quartal gebuchten Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Übernahme des EBRD-Minderheitsanteils und der folgenden Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 30.976 Tsd. €. Dieser Neubewertungseffekt resultiert aus der Differenz zwischen den auf dem Kaufpreis basierenden bilanziellen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen Immobilien.

### Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Das Ergebnis in Höhe von 30.659 Tsd. € (2014: 1.061 Tsd. €) enthält einen weiteren Einmaleffekt im Zusammenhang mit der Vollkonsolidierung des E-Portfolios in Höhe von 14.865 Tsd. €.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) spiegelt die positive operative Entwicklung mit einem Zuwachs von 93,9% auf 187.524 Tsd. € wider (2014: 96.732 Tsd. €).

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis blieb über die ersten neun Monaten mit – 52.992 Tsd. € im Wesentlichen unverändert zum Vorjahr (– 52.075 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich trotz der Portfolioausweitung signifikant um – 26,1% gegenüber 2014 und stand mit – 46.643 Tsd. € zu Buche. In dieser Position enthalten sind einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur in Höhe von 1.574 Tsd. €. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen sowie der Tilgung der Unternehmensanleihe 2009-2014 zeigte die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur positive Effekte.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften in Höhe von – 15.288 Tsd. € enthält im Wesentlichen Umgliederungen von bisher im Eigenkapital erfassten negativen Barwerten von Zins-Swaps, welche im Berichtszeitraum aufgrund der Glattstellung der Kontrakte realisiert wurden.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 10.507 Tsd. € ebenso geringer aus als in der Referenzperiode (2014: 34.453 Tsd. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltet primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf – 1.568 Tsd. € (2014: – 10.965 Tsd. €).

### Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 134.531 Tsd. €, ein Anstieg von 201,3% zum Vorjahreswert in Höhe von 44.657 Tsd. €. Der Ertragssteuer Aufwand belief sich nach neun Monaten auf – 45.837 Tsd. € (2014: – 9.660 Tsd. €). In diesem Betrag ist ein aperiodischer Aufwand in Höhe von 15 Mio. € im Zusammenhang mit einer bestrittenen Steuernachforderung in Deutschland enthalten, für welche im dritten Quartal 2015 bilanzielle Vorsorge getroffen wurde.

### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 88.694 Tsd. € um 153,4% signifikant über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum 30.9.2015 auf 0,90 € je Aktie (2014: 0,38 € je Aktie).

### FFO – Funds from Operations

In den ersten neun Monaten des Jahres 2015 wurde ein FFO I in Höhe von 55.816 Tsd. € generiert, der 3,3% über dem Vorjahreswert von 54.026 Tsd. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 50.299 Tsd. € (2014: 88.921 Tsd. €).

### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1.–3. Quartal 2015	1.–3. Quartal 2014
Nettomietergebnis (NRI)	98,1	96,4
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,3	1,3
Erlöse aus Dienstleistungen	12,9	11,3
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,5	–2,9
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	11,3
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	12,4	21,0
Indirekte Aufwendungen	–30,8	–29,4
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	10,6	16,0
Finanzierungsaufwand	–46,6	–63,1
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	10,5	34,5
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	1,6	–21,4
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>55,8</b>	<b>54,0</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,0	–1,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0,7	9,7
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,8	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,8	4,3
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,7	12,6
Sonstiges Finanzergebnis	0,2	2,4
Tatsächliche Ertragsteuer	–38,3	–0,8
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,3	–0,7
Sonstige Anpassungen	32,2	21,4
<b>FFO II</b>	<b>50,3</b>	<b>88,9</b>

<sup>1)</sup> Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

<sup>2)</sup> Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

**Bilanz – Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.348.681 Tsd. € auf (85% der Bilanzsumme). Die Ausdehnung des bilanziellen Bestandsimmobilienvermögens auf 2.623.485 Tsd. € (2014: 2.092.917 Tsd. €) wurde wesentlich durch die Vollkonsolidierung des E-Portfolios erwirkt, welches vor dem EBRD Buy-out at equity bilanziert wurde.

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ reduzierte sich im Vergleich zum 31.12.2014 um – 24,3% auf 375.621 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.178.882 Tsd. €.

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, das sich zum Stichtag auf 187.736 Tsd. € belief (2014: 206.136 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel blieb mit 163.491 Tsd. € zum Bilanzstichtag nahezu unverändert gegenüber dem Stand zum 31.12.2014 (163.638 Tsd. €). Der Rückgang des Bestandes im Vergleich zum Stichtag 30.6.2015 (244.601 Tsd. €) resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb des EBRD-Minderheitsanteils am E-Portfolio sowie der Verwendung liquider Mittel zur vorzeitigen Rückführung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Zinsderivaten.

**Bilanz – Passivseite  
Eigenkapital**

Das Eigenkapital des Konzerns lag nach den ersten neun Monaten bei 1.977.586 Tsd. € (31.12.2014: 1.951.707 Tsd. €). In Folge der Vollkonsolidierung des E-Portfolios stieg die Bilanzsumme gegenüber dem Jah-

resanfang um rund 7% auf 3.932.897 Tsd. € (31.12.2014: 3.670.941 Tsd. €). Trotz dieser Bilanzausweitung lag die Eigenkapitalquote zum Stichtag mit 50,3% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 53,2%, zum Jahresende 2014.

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.427.334 Tsd. € (31.12.2014: 1.229.150 Tsd. €). Die Nettoverschuldung erhöhte sich zum Wert bei Jahresbeginn (1.065.512 Tsd. €) um 18,6% und stand Ende September 2015 bei 1.263.843 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.9.2015 ca. 39,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag rund 63,4% (31.12.2014: 54,4%).

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.9.2015 bei 1.977,6 Tsd. € (20,36 € je Aktie), ein Zuwachs von 1,3% zum Endjahreswert 2014. Neben dem Perioden-Ergebnis reflektiert dieser Anstieg auch die Ausschüttung der Dividende (– 44.464 Tsd. €) sowie den Erwerb eigener Aktien (– 26.899 Tsd. €). Bereinigt um die Dividende lag das Wachstum des NAV je Aktie in den ersten drei Quartalen 2015 bei 5,4%.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NNNNAV lag zum 30.9.2015 bei 20,87 € je Aktie – dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von 2,5% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres (20,36 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das im zweiten Quartal 2015 begonnene Aktienrückkaufprogramm kontinuierlich reduziert und belief sich zum Stichtag auf 97.133.481 Stück (31.12.2014: 98.808.336).

## SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.9.2015	31.12.2014
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>1.977,6</b>	<b>1.951,7</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>1.977,6</b>	<b>1.951,7</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>20,36</b>	<b>19,75</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbstgenutzte Immobilien	4,7	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	10,3	12,3
- Finanzinstrumente	5,8	27,5
Latente Steuern	149,5	152,5
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.147,8</b>	<b>2.148,2</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>22,11</b>	<b>21,74</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-5,8	-27,5
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-9,1	-10,7
Latente Steuern	-106,2	-98,5
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.026,8</b>	<b>2.011,6</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>20,87</b>	<b>20,36</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	2,5%	
Kurs (30.09.)/NNNAV per Aktie -1	-21,1	-23,9
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	97.133.481	98.808.336

<sup>1)</sup> Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2015	1.– 3. Quartal 2014	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014
Mieterlöse	111.687	109.364	42.907	35.616
Weiterverrechnete Betriebskosten	28.674	25.131	9.597	8.160
Betriebskostenaufwand	– 33.924	– 30.111	– 11.014	– 9.572
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 8.317	– 7.967	– 3.860	– 3.082
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>98.120</b>	<b>96.417</b>	<b>37.630</b>	<b>31.122</b>
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	1.681	5.540	0	2.139
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	– 1.429	– 4.245	0	– 1.599
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>252</b>	<b>1.295</b>	<b>0</b>	<b>540</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>– 1.501</b>	<b>– 2.872</b>	<b>– 788</b>	<b>– 865</b>
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	1.510	2.005	411	1.943
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 1.551	– 3.439	– 406	– 1.522
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel</b>	<b>– 41</b>	<b>– 1.434</b>	<b>4</b>	<b>421</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>727</b>	<b>9.748</b>	<b>– 126</b>	<b>– 613</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	12.884	11.279	4.011	3.538
Indirekte Aufwendungen	– 30.763	– 29.388	– 10.231	– 9.339
Sonstige betriebliche Erträge	795	11.266	– 275	174
<b>EBITDA</b>	<b>80.473</b>	<b>96.311</b>	<b>30.225</b>	<b>24.978</b>
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 2.072	– 3.339	– 722	– 1.128
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	204	0	0
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>– 2.072</b>	<b>– 3.135</b>	<b>– 722</b>	<b>– 1.128</b>
Neubewertungsgewinn	103.342	19.279	36.599	7.334
Neubewertungsverlust	– 24.878	– 16.784	– 4.546	– 5.402
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>78.464</b>	<b>2.495</b>	<b>32.052</b>	<b>1.932</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	30.659	1.061	24.704	– 9.574
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>187.524</b>	<b>96.732</b>	<b>86.260</b>	<b>16.208</b>
Finanzierungsaufwand	– 46.643	– 63.082	– 15.330	– 19.947
Sonstiges Finanzergebnis	178	2.408	178	0
Kursdifferenzen	– 1.746	– 440	– 2.364	– 800
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 15.288	– 12.481	– 7.676	– 697
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	10.507	34.453	792	20.217
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	– 9.475	0	– 9.424
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	– 3.458	– 436	– 1.200
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 52.992</b>	<b>– 52.075</b>	<b>– 24.836</b>	<b>– 11.851</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>134.531</b>	<b>44.657</b>	<b>61.424</b>	<b>4.357</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	– 38.257	– 789	– 36.614	– 1.458
Latente Steuern	– 7.580	– 8.871	8.888	– 757
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 45.837</b>	<b>– 9.660</b>	<b>– 27.726</b>	<b>– 2.215</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>88.694</b>	<b>34.997</b>	<b>33.698</b>	<b>2.142</b>
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>88.694</b>	<b>34.997</b>	<b>33.698</b>	<b>2.142</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€ 0,90</b>	<b>€ 0,38</b>	<b>€ 0,34</b>	<b>€ 0,02</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€ 0,90</b>	<b>€ 0,38</b>	<b>€ 0,34</b>	<b>€ 0,03</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2015	1.– 3. Quartal 2014	3. Quartal 2015	3. Quartal 2014
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>88.694</b>	<b>34.997</b>	<b>33.698</b>	<b>2.142</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	1.129	– 637	823	592
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	25.725	4.108	6.746	0
Währungsdifferenzen	– 1.493	252	2.165	50
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	– 10.185	0	– 2.049	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 6.642	1.467	– 2.522	1.990
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>8.535</b>	<b>5.190</b>	<b>5.162</b>	<b>2.632</b>
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	21	– 20	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 7	4	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>14</b>	<b>– 16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>8.549</b>	<b>5.174</b>	<b>5.162</b>	<b>2.632</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>97.243</b>	<b>40.171</b>	<b>38.859</b>	<b>4.774</b>
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	97.243	40.171	38.859	4.774

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2015	31.12.2014
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	2.623.485	2.092.917
Immobilienvermögen in Entwicklung	375.621	496.252
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	7.145	7.533
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.880	1.399
Immaterielle Vermögenswerte	12.368	15.845
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	187.736	206.136
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	18
Finanzielle Vermögenswerte	133.151	385.410
Aktive latente Steuern	3.277	4.301
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.348.681</b>	<b>3.209.811</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	85,1%	87,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	150.852	91.481
Zum Handel bestimmte Immobilien	21.779	18.445
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	248.094	187.566
Liquide Mittel	163.491	163.638
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>584.216</b>	<b>461.130</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>3.932.897</b>	<b>3.670.941</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	927.477	998.839
Sonstige Rücklagen	- 20.156	- 28.704
Einbehaltene Ergebnisse	351.928	263.235
<b>Eigenkapital</b>	<b>1.977.586</b>	<b>1.951.707</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,3%	53,2%
Rückstellungen	14.104	7.726
Verzinsliche Verbindlichkeiten	933.007	1.026.620
Sonstige Verbindlichkeiten	106.232	162.352
Passive latente Steuern	149.800	145.991
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.203.142</b>	<b>1.342.689</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	45.439	11.372
Rückstellungen	58.168	51.259
Verzinsliche Verbindlichkeiten	494.327	202.530
Sonstige Verbindlichkeiten	69.807	84.841
Schulden in Veräußerungsgruppen	84.427	26.543
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>752.169</b>	<b>376.545</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>3.932.897</b>	<b>3.670.941</b>

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2015	1.– 3. Quartal 2014
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	134.531	44.656
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	– 81.407	– 2.250
Abschreibungen und Wertänderungen	2.072	3.147
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	– 730	– 9.755
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	– 2.925	1.694
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	35.958	26.221
Kursdifferenzen	1.746	440
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	15.288	12.481
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	– 30.659	11.872
Sonstige unbare Erlöse	0	– 6.767
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>73.874</b>	<b>81.739</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	– 3.334	1.366
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.418	3.466
Rückstellungen	– 1.449	– 4.721
Sonstige Verbindlichkeiten	633	– 1.987
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>4.268</b>	<b>– 1.876</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>78.142</b>	<b>79.863</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	– 68.270	– 55.059
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 26.080 Tsd. € (2014: 3.864 Tsd. €)	18.549	– 150.556
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	– 1.118	– 843
Erwerb von Finanzvermögen	– 36.798	0
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	– 94.093	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	– 3.023	– 6.909
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	132.205	147.217
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 799 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €)	11.312	2.741
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	24.092	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	– 2.790	– 144.019
Rückzahlung Darlehen von Gemeinschaftsunternehmen	119.564	12.000
Rückgezahlte/gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	5.053	– 1.973
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren	2.701	11.171
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	0	– 618
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	13.486	8.125
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>120.870</b>	<b>– 178.723</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	42.398	149.923
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	174.387	0
Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	14.286
Erwerb von eigenen Anteilen	– 26.899	0
Ausschüttung an Aktionäre	– 44.464	– 35.142
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	– 299.719	– 234.891
Übrige gezahlte Zinsen	– 40.250	– 57.169
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>– 194.547</b>	<b>– 162.993</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>4.465</b>	<b>– 261.853</b>
Liquide Mittel 1.1.	163.638	613.426
Fremdwährungskursänderungen	265	– 459
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	– 4.877	0
<b>Liquide Mittel 30.9.</b>	<b>163.491</b>	<b>351.114</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2014</b>	<b>638.714</b>	<b>1.000.536</b>	<b>0</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2014</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 35.142	0
Wandlung von Anleihen	70.704	29.625	0
<b>Stand am 30.9.2014</b>	<b>709.418</b>	<b>995.019</b>	<b>0</b>
<b>Stand am 1.1.2015</b>	<b>718.337</b>	<b>998.839</b>	<b>0</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 44.464	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 26.899
<b>Stand am 30.9.2015</b>	<b>718.337</b>	<b>954.376</b>	<b>- 26.899</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens
192.439	- 34.907	- 2.516	1.794.266
0	4.938	0	4.938
0	0	252	252
0	0	- 16	- 16
34.997	0	0	34.997
34.997	4.938	236	40.171
0	0	0	- 35.142
0	0	0	100.329
227.436	- 29.969	- 2.280	1.899.624
263.235	- 27.503	- 1.202	1.951.707
0	21.728	0	21.728
0	0	- 1.493	- 1.493
0	0	14	14
0	0	- 11.701	- 11.701
88.694	0	0	88.694
88.694	21.728	- 13.179	97.243
0	0	0	- 44.464
0	0	0	- 26.899
351.928	- 5.774	- 14.382	1.977.586

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich			Deutschland		
1.– 3. Quartal 2015	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	27.030	0	27.030	42.579	12.462	55.041	71.242	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	392	0	392	462	0	462	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.311	0	7.311	9.619	1.632	11.252	24.306	
Betriebskostenaufwand	- 7.990	0	- 7.990	- 11.345	- 2.192	- 13.537	- 27.427	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.185	0	- 2.185	- 2.603	- 2.406	- 5.009	- 4.905	
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>24.557</b>	<b>0</b>	<b>24.557</b>	<b>38.713</b>	<b>9.496</b>	<b>48.209</b>	<b>63.216</b>	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	252	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 10	- 10	0	- 1.658	- 1.658	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	- 4.216	- 4.216	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.007	0	2.007	2.641	- 3.292	- 652	941	
Erlöse aus Dienstleistungen	63	0	63	449	9.821	10.271	411	
Indirekte Aufwendungen	- 681	- 419	- 1.100	- 4.519	- 12.002	- 16.521	- 7.562	
Sonstige betriebliche Erträge	8	0	8	417	157	573	392	
<b>EBITDA</b>	<b>25.954</b>	<b>- 429</b>	<b>25.524</b>	<b>37.701</b>	<b>- 1.694</b>	<b>36.007</b>	<b>57.650</b>	
Abschreibungen und Wertänderungen	- 835	0	- 835	- 102	- 399	- 501	- 295	
Ergebnis aus Neubewertung	- 3.934	4.263	330	47.270	35.794	83.064	- 11.038	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>21.185</b>	<b>3.834</b>	<b>25.019</b>	<b>84.869</b>	<b>33.702</b>	<b>118.571</b>	<b>46.317</b>	

30.9.2015

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	600.604	25.550	626.154	1.103.709	870.666	1.974.376	1.335.094	
Sonstiges Vermögen	43.057	1.354	44.411	129.758	365.116	494.874	223.582	
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.884	118	2.002	1.528	
<b>Segmentvermögen</b>	<b>643.662</b>	<b>26.904</b>	<b>670.565</b>	<b>1.235.351</b>	<b>1.235.900</b>	<b>2.471.252</b>	<b>1.560.204</b>	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	271.481	851	272.331	603.292	382.535	985.828	933.436	
Sonstige Verbindlichkeiten	15.300	515	15.816	40.977	226.492	267.469	34.658	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.035	11.944	61.979	114.391	56.485	170.876	44.761	
<b>Schulden</b>	<b>336.816</b>	<b>13.311</b>	<b>350.126</b>	<b>758.660</b>	<b>665.513</b>	<b>1.424.173</b>	<b>1.012.855</b>	
<b>Eigenkapital</b>	<b>306.846</b>	<b>13.593</b>	<b>320.439</b>	<b>476.691</b>	<b>570.387</b>	<b>1.047.078</b>	<b>547.350</b>	
Investitionen <sup>2)</sup>	2.864	1.287	4.150	9.245	79.066	88.311	10.961	

<sup>1)</sup> Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, zum Handel bestimmte Immobilien und zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen.

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 3.335 Tsd. € (31.12.2014: 2.078 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
1.192	72.434	12.775	0	12.775	167.281	0	- 55.594	111.687
0	0	0	0	0	854	0	- 854	0
1.119	25.425	4.290	0	4.290	48.277	0	- 19.604	28.674
- 1.099	- 28.526	- 4.617	0	- 4.617	- 54.671	0	20.747	- 33.924
- 390	- 5.295	- 522	0	- 522	- 13.011	0	4.693	- 8.317
<b>822</b>	<b>64.038</b>	<b>11.926</b>	<b>0</b>	<b>11.926</b>	<b>148.730</b>	<b>0</b>	<b>- 50.611</b>	<b>98.120</b>
0	252	0	0	0	252	0	0	252
- 90	- 91	0	- 22	- 22	- 1.781	0	280	- 1.501
0	0	0	0	0	- 4.216	0	4.174	- 41
959	1.900	- 9	148	139	3.394	0	- 2.667	727
0	411	0	0	0	10.745	2.810	- 671	12.884
- 676	- 8.238	- 1.024	- 70	- 1.094	- 26.953	- 9.182	5.372	- 30.763
95	486	251	3	254	1.321	220	- 746	795
<b>1.109</b>	<b>58.759</b>	<b>11.145</b>	<b>58</b>	<b>11.203</b>	<b>131.494</b>	<b>- 6.152</b>	<b>- 44.869</b>	<b>80.473</b>
97	- 198	- 1	0	- 1	- 1.535	- 485	- 53	- 2.072
- 2.739	- 13.777	- 1.854	0	- 1.854	67.763	0	10.702	78.464
0	0	0	0	0	0	0	30.659	30.659
<b>- 1.533</b>	<b>44.784</b>	<b>9.290</b>	<b>58</b>	<b>9.348</b>	<b>197.722</b>	<b>- 6.637</b>	<b>- 3.562</b>	<b>187.524</b>

97.005	1.432.099	222.810	4.600	227.410	4.260.039	0	- 1.089.020	3.171.019
11.893	235.475	10.040	11.783	21.823	796.584	649.651	- 687.634	758.601
0	1.528	0	0	0	3.530	52.252	- 52.505	3.277
<b>108.898</b>	<b>1.669.103</b>	<b>232.850</b>	<b>16.383</b>	<b>249.233</b>	<b>5.060.153</b>	<b>701.902</b>	<b>- 1.829.158</b>	<b>3.932.897</b>
100.720	1.034.155	180.814	12.155	192.969	2.485.283	407.004	- 1.464.953	1.427.334
6.860	41.518	6.799	2	6.801	331.604	8.013	- 6.878	332.738
3.912	48.672	6.742	1	6.743	288.271	5.254	- 98.287	195.239
<b>111.491</b>	<b>1.124.346</b>	<b>194.354</b>	<b>12.158</b>	<b>206.513</b>	<b>3.105.158</b>	<b>420.271</b>	<b>- 1.570.118</b>	<b>1.955.311</b>
- 2.593	544.757	38.496	4.225	42.721	1.954.995	281.631	- 259.040	1.977.586
14.248	25.209	1.244	0	1.244	118.914	502	- 50.386	69.030

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
<b>1.– 3. Quartal 2014</b>							
Mieterlöse	32.006	72	32.078	40.779	8.317	49.096	87.177
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	386	0	386	230	0	230	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.293	0	7.293	7.840	777	8.617	29.878
Betriebskostenaufwand	- 7.699	0	- 7.699	- 10.965	- 1.215	- 12.180	- 33.954
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.927	0	- 2.927	- 4.797	13	- 4.784	- 5.719
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>29.059</b>	<b>72</b>	<b>29.131</b>	<b>33.087</b>	<b>7.892</b>	<b>40.979</b>	<b>77.382</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	1.327
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 52	- 52	0	- 5.209	- 5.209	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	- 3.103	- 3.103	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	237	- 8	229	1.177	12.342	13.519	- 782
Erlöse aus Dienstleistungen	79	0	79	0	7.216	7.216	609
Indirekte Aufwendungen	- 698	- 120	- 818	- 3.469	- 15.039	- 18.508	- 12.191
Sonstige betriebliche Erträge	44	0	44	918	2.987	3.905	4.198
<b>EBITDA</b>	<b>28.721</b>	<b>- 108</b>	<b>28.613</b>	<b>31.713</b>	<b>7.086</b>	<b>38.799</b>	<b>70.543</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 637	0	- 637	- 96	- 317	- 413	- 2.005
Ergebnis aus Neubewertung	2.295	0	2.295	11.470	10.332	21.802	- 46.221
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>30.379</b>	<b>- 108</b>	<b>30.271</b>	<b>43.087</b>	<b>17.101</b>	<b>60.188</b>	<b>22.317</b>
<b>31.12.2014</b>							
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	684.678	0	684.678	1.054.585	778.026	1.832.611	1.574.364
Sonstiges Vermögen	80.234	6	80.240	198.028	292.798	490.826	236.698
Aktive latente Steuern	0	0	0	965	2.534	3.499	3.156
<b>Segmentvermögen</b>	<b>764.912</b>	<b>6</b>	<b>764.918</b>	<b>1.253.578</b>	<b>1.073.358</b>	<b>2.326.936</b>	<b>1.814.218</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	328.951	0	328.951	628.549	411.816	1.040.365	1.092.001
Sonstige Verbindlichkeiten	34.179	5	34.184	90.021	67.434	157.455	183.896
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	59.580	0	59.580	77.387	48.529	125.916	65.228
<b>Schulden</b>	<b>422.710</b>	<b>5</b>	<b>422.715</b>	<b>795.957</b>	<b>527.779</b>	<b>1.323.736</b>	<b>1.341.125</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>342.202</b>	<b>1</b>	<b>342.203</b>	<b>457.621</b>	<b>545.579</b>	<b>1.003.200</b>	<b>473.093</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	6.323	0	6.323	9.504	147.746	157.250	14.360

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
4.550	91.727	12.668	0	12.668	185.569	0	- 76.205	109.364
0	0	0	0	0	616	0	- 616	0
492	30.370	3.844	0	3.844	50.124	0	- 24.993	25.131
- 671	- 34.625	- 4.534	0	- 4.534	- 59.038	0	28.927	- 30.111
- 799	- 6.518	- 830	0	- 830	- 15.059	0	7.092	- 7.967
<b>3.572</b>	<b>80.954</b>	<b>11.148</b>	<b>0</b>	<b>11.148</b>	<b>162.212</b>	<b>0</b>	<b>- 65.795</b>	<b>96.417</b>
0	1.327	0	0	0	1.327	0	- 32	1.295
- 157	- 157	0	- 23	- 23	- 5.441	0	2.569	- 2.872
0	0	0	0	0	- 3.103	0	1.669	- 1.434
669	- 113	0	0	0	13.635	0	- 3.887	9.748
0	609	0	0	0	7.904	2.667	708	11.279
- 1.142	- 13.333	- 944	- 266	- 1.210	- 33.869	- 9.395	13.876	- 29.388
601	4.799	7	5.185	5.192	13.940	191	- 2.865	11.266
<b>3.543</b>	<b>74.086</b>	<b>10.211</b>	<b>4.896</b>	<b>15.107</b>	<b>156.605</b>	<b>- 6.537</b>	<b>- 53.757</b>	<b>96.311</b>
- 11	- 2.016	- 2	0	- 2	- 3.068	- 431	364	- 3.135
884	- 45.337	- 2.493	- 3.041	- 5.534	- 26.774	0	29.269	2.495
0	0	0	0	0	0	0	1.061	1.061
<b>4.416</b>	<b>26.733</b>	<b>7.716</b>	<b>1.855</b>	<b>9.571</b>	<b>126.763</b>	<b>- 6.968</b>	<b>- 23.063</b>	<b>96.732</b>

101.154	1.675.518	223.739	5.802	229.541	4.422.348	0	- 1.715.720	2.706.628
11.108	247.806	5.556	3.319	8.875	827.747	691.122	- 558.857	960.012
0	3.156	0	0	0	6.655	51.498	- 53.852	4.301
<b>112.262</b>	<b>1.926.480</b>	<b>229.295</b>	<b>9.121</b>	<b>238.416</b>	<b>5.256.750</b>	<b>742.620</b>	<b>- 2.328.429</b>	<b>3.670.941</b>
96.570	1.188.571	164.789	28.461	193.250	2.751.137	311.812	- 1.833.799	1.229.150
6.867	190.763	8.098	36	8.134	390.536	48.486	- 106.301	332.721
2.683	67.911	9.690	2	9.692	263.099	1.375	- 107.111	157.363
<b>106.120</b>	<b>1.447.245</b>	<b>182.577</b>	<b>28.499</b>	<b>211.076</b>	<b>3.404.772</b>	<b>361.673</b>	<b>- 2.047.211</b>	<b>1.719.234</b>
<b>6.142</b>	<b>479.235</b>	<b>46.718</b>	<b>- 19.378</b>	<b>27.340</b>	<b>1.851.978</b>	<b>380.947</b>	<b>- 281.218</b>	<b>1.951.707</b>
14.490	28.850	2.924	32	2.956	195.379	528	- 11.904	184.003

## ANHANG

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.9.2015 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2014 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2015 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Bei der Summierung gerundeter Beträge und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen Rundungsdifferenzen auftreten.

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2015 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2015 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2015 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
IFRIC 21	Abgaben	1.7.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011– 2013)	diverse	1.1.2015

<sup>1)</sup>Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte zur zusätzlichen Erfassung von Grundsteuern und immobilienbezogenen Abgaben im Betriebskostenaufwand für das vierte Quartal 2015 von 1.895 Tsd. € und zur Bilanzierung von 1.295 Tsd. € an abgegrenzten unfertigen Leistungen aus diesen Steuern und Abgaben.

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den ersten drei Quartalen 2015 wurden zwei tschechische Hotels (2P s.r.o., Europort Airport Center a.s.) inkl. deren Verwaltungs- bzw. Betriebsgesellschaften (Hotel Operations Plzen Holding s.r.o., Hotel Operations Europort s.r.o.) verkauft. Ebenso wurde das ungarische Gemeinschaftsunternehmen EUROPOLIS M1 Kft., das ein Logistikobjekt im Bestand gehalten hat, veräußert.

Im Juli 2015 erwarb die CA Immo Gruppe, vom bisherigen Joint Venture Partner EBRD, die restlichen Anteile am „E-Portfolio“. Durch den Ankauf der Anteile von der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) wird das E-Portfolio, bestehend aus acht renditestarken Bürogebäuden (Buchwert rd. 486 Mio. €) und vier Grundstücken (Buchwert rd. 23 Mio. €), von der CA Immo Gruppe vollkonsolidiert. Mit dieser Akquisition erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 65 % (bzw. 75 %) auf 100 %. Das Signing und Closing der Transaktion fand im Juli 2015 statt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

Die finanziellen Vermögenswerte (langfristiges Vermögen) setzen sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	30.9.2015	31.12.2014
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	5.899	305.452
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	20.263	20.524
übrige Beteiligungen	62.617	56.654
übrige finanzielle Vermögenswerte	44.372	2.780
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>133.151</b>	<b>385.410</b>

Zum 30.9.2015 werden drei Immobilien in Österreich und zwei in Deutschland unter dem Posten "zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte" mit einem Gesamtwert von 142.989 Tsd. € sowie Anteile an Gemeinschaftsunternehmen mit einem Gesamtwert von rund 2.982 Tsd. € und sonstige Aktiva in Veräußerungsgruppen ausgewiesen. Die Schulden in Veräußerungsgruppen betreffen mit rund 68.744 Tsd. € verzinsliche Verbindlichkeiten, mit rund 6.680 Tsd. € derivative Finanzinstrumente sowie passive latente Steuern mit 8.420 Tsd. € und sonstige Verbindlichkeiten in Veräußerungsgruppen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2015 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 163.491 Tsd. €, die in Höhe von 12.280 Tsd. € (31.12.2014: 14.857 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen) sowie laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.9.2015	31.12.2014
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	7.739	2.709
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	1.987	1.512
<b>Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>9.726</b>	<b>4.221</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis in Höhe von 78.464 Tsd. € ist im Wesentlichen auf positive Änderungen im Marktumfeld und konkrete Verkaufsprozesse in Deutschland, sowie auf durchgeführte Akquisitionen in Osteuropa im Rahmen des Ankaufs der restlichen Anteile des E-Portfolios zurückzuführen.

Im Vorjahr wurden in den sonstigen betrieblichen Erträgen 5,2 Mio. € in Zusammenhang mit der Beendigung des Rechtsstreits Maslov sowie 3,5 Mio. € aus Garantien und Kaufpreisminderungen ausgewiesen. Die CA Immo Gruppe hat in 2015 drei Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag für vollkonsolidierte Tochterunternehmen in Höhe von 178 Tsd. € (1.-3. Quartal 2014: 2.408 Tsd. €) wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis als eigener Posten dargestellt.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet im Wesentlichen Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank zurückgekauft wurden, sowie Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2015	1.– 3. Quartal 2014
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	10.432	– 8.365
Ineffektivität von Zinsswaps	4	– 8
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 25.725	– 4.108
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>– 15.288</b>	<b>– 12.481</b>

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Reklassifizierungen sind grundsätzlich auf die Umfinanzierung von variabel auf fix verzinste Kredite oder auf die vorzeitige Beendigung und die dadurch nicht mehr gegebenen Sicherungsbeziehung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2015	1.– 3. Quartal 2014
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 4.989	– 8.150
Ertragsteuer (Vorjahre)	– 33.268	7.361
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>– 38.257</b>	<b>– 789</b>
Veränderung der latenten Steuern	– 7.735	– 11.171
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte im Eigenkapital	155	2.300
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 45.837</b>	<b>– 9.660</b>
Steuerquote (gesamt)	34,1%	21,6%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 2.260 Tsd. € vor allem aus dem Segment Osteuropa Kernregionen. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus einer Rückstellung aufgrund einer Betriebsprüfungsfeststellung für die Jahre 2008 – 2010 und einer Rückstellung für Folgeeffekte bis 2013 in Zusammenhang mit der Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen in Deutschland. Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit diesbezügliche rechtliche Schritte. Diesen Ertragsteuern steht teilweise eine Verminderung von latenten Steuern gegenüber.

### Ergebnis je Aktie

		1.– 3. Quartal 2015	1.– 3. Quartal 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.293.400	91.008.782
Konzernergebnis	Tsd. €	88.694	34.997
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,90</b>	<b>0,38</b>

Im Jahr 2014 hatte die ausstehende Wandelschuldverschreibung 2009 einen Effekt auf das verwässerte Ergebnis je Aktie.

		1.– 3. Quartal 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	91.008.782
<b>Verwässerungseffekt:</b>		
Wandelschuldverschreibung	Stück	1.333.063
<b>Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien</b>	<b>Stück</b>	<b>92.341.845</b>
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis</b>		
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	34.997
<b>Verwässerungseffekt:</b>		
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €	427
abzüglich Steuern	Tsd. €	– 107
<b>Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt</b>	<b>Tsd. €</b>	<b>35.317</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,38</b>

## DIVIDENDE

Im Jahr 2015 wurde eine Dividende von 0,45 € (2014: 0,40 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 44.464 Tsd. € (2014: 35.142 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet.

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2015

Am 12.5.2015 startete CA Immo auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien. Bis zum 30.9.2015 erwarb CA Immo 1.674.855 Stück eigene Aktien über die Börse (rd. 1,7% des Grundkapitals). Der geleistete Durchschnittsgegenwert belief sich auf rd. 16,04 € je Aktie. Insgesamt sollen bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rd. 2% des Grundkapitals der Gesellschaft) rückerworben werden. Das Höchstlimit beträgt 17,00 € je Aktie.

**FINANZINSTRUMENTE**

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.9.2015	30.9.2015	31.12.2014	31.12.2014
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	7.739		2.709	
Derivative Finanzinstrumente	68	68	64	64
Originäre Finanzinstrumente	125.344		382.637	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>133.151</b>		<b>385.410</b>	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	1.987		1.512	
Derivative Finanzinstrumente	4	4	0	0
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	96.997		106.597	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	45.909		54.910	
Wertpapiere	103.196	103.196	24.547	24.547
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>248.094</b>		<b>187.566</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>163.491</b>		<b>163.638</b>	
	<b>544.736</b>		<b>736.614</b>	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte, der Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.9.2015	30.9.2015	31.12.2014	31.12.2014
Anleihen	362.717	377.502	187.376	195.291
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.064.617	1.064.058	1.041.774	1.042.353
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1.427.334</b>		<b>1.229.151</b>	
Derivative Finanzinstrumente	13.447	13.447	77.611	77.611
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	63.711		75.766	
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	98.881		93.816	
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>176.039</b>		<b>247.193</b>	
	<b>1.603.373</b>		<b>1.476.344</b>	

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2015 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014 Buchwert
Zinsswaps	270.180	- 13.447	- 13.447	637.687	- 77.611	- 77.611
Swaption	100.000	4	4	100.000	54	54
Zinsscaps	45.542	68	68	21.585	10	10
<b>Summe</b>	<b>415.722</b>	<b>- 13.375</b>	<b>- 13.375</b>	<b>759.272</b>	<b>- 77.547</b>	<b>- 77.547</b>
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	121.539	- 7.605	- 7.605	251.723	- 33.689	- 33.689
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	294.183	- 5.770	- 5.770	507.549	- 43.858	- 43.858

### Zinsswaps

Zinsswaps wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme abgeschlossen. Für jene als Sicherungsgeschäft designierte Instrumente wird die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2015 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	120.516	- 7.506	- 7.506	247.568	- 33.180	- 33.180
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.023	- 99	- 99	4.155	- 510	- 510
- Fair Value Derivate (HFT)	148.641	- 5.842	- 5.842	385.964	- 43.922	- 43.922
<b>Zinsswaps</b>	<b>270.180</b>	<b>- 13.447</b>	<b>- 13.447</b>	<b>637.687</b>	<b>- 77.611</b>	<b>- 77.611</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	121.539	11/2007	9/2018	2,253%–4,789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 7.605
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	148.641	7/2007	12/2023	0,505%–4,613%	6M-Euribor	- 5.842
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>270.180</b>					<b>- 13.447</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils über 100 Mio. EUR) - CFH	109.375	1/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	- 13.809
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	309.844	6/2008	12/2022	1,295%– 4,789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 43.122
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	218.468	7/2007	12/2023	2,279%– 4,820%	6M-Euribor	- 20.679
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>637.687</b>					<b>- 77.611</b>

### Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2015 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	6/2013	6/2016	2,500%	6M-Euribor	4
<b>Summe</b>	<b>100.000</b>					<b>4</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	6/2013	6/2016	2,500%	6M-Euribor	54
<b>Summe</b>	<b>100.000</b>					<b>54</b>

### Zinsscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2015 in Tsd. €
Caps EUR	45.542	3/2014	3/2019	2,000%	3M-Euribor	68
<b>Summe</b>	<b>45.542</b>					<b>68</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	3/2014	3/2019	2,000%	3M-Euribor	10
<b>Summe</b>	<b>21.585</b>					<b>10</b>

**Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste aus Cash-flow Hedges**

Tsd. €	2015	2014
<b>Stand 1.1.</b>	<b>- 27.503</b>	<b>- 34.907</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.134	- 645
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	- 4	8
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	25.725	4.108
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	- 5.126	1.467
<b>Stand 30.9.</b>	<b>- 5.774</b>	<b>- 29.969</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 5.774	- 29.969

**Hierarchie der beizulegende Zeitwerte**

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (AFS). Die Bewertung für derivative Finanzinstrumente erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Wertpapiere werden mit dem Börsenkurs bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Sonstige nicht börsennotierte Beteiligungen werden entsprechend interner Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechen somit Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

**Kapitalstruktur**

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.9.2015	31.12.2014
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	933.007	1.026.620
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	494.327	202.530
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	- 163.491	- 163.638
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	- 9.726	- 4.221
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.254.117</b>	<b>1.061.291</b>
Eigenkapital	1.977.586	1.951.707
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>63,4%</b>	<b>54,4%</b>

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie im Wesentlichen zur Absicherung für die Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

---

**GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN**
**Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	30.9.2015	31.12.2014
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	187.736	206.136
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen IFRS 5	2.982	7.414
Ausleihungen	5.899	305.452
Forderungen	42.878	17.004
Verbindlichkeiten	57.701	39.973
Rückstellungen	12.446	6.703
	<b>1.– 3. Quartal 2015</b>	<b>1.– 3. Quartal 2014</b>
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	29.908	1.680
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	751	– 619
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>30.659</b>	<b>1.061</b>
Sonstige Erlöse	4.386	5.077
Sonstige Aufwendungen	– 963	– 1.386
Zinserträge	4.962	8.601
Zinsaufwendungen	– 539	– 136
Aufzinsung von Ausleihungen	2.772	23.744
Wertminderung von Ausleihungen	0	– 9.424

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an sowie ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen teilweise Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen.

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	30.9.2015	31.12.2014
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	18
Ausleihungen	20.263	20.524
	<b>1.– 3. Quartal 2015</b>	<b>1.– 3. Quartal 2014</b>
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	– 3.458
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>– 3.458</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	789	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung von Liegenschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 9.447 Tsd. € (31.12.2014: 9.447 Tsd. €).

**UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe**

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und war mit einer Beteiligung von rd. 16% sowie vier Namensaktien bis 28.10.2014 größter Aktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank.

## - Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014
Finanzierungsaufwand	– 24.286
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	– 9.700
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	191
Spesen des Geldverkehrs	– 256

## - Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	5.015

## - Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1.– 3. Quartal 2014
Neuaufnahmen von Bankkrediten	0
Tilgungen von Bankkrediten	– 40.800
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	– 36
Gezahlte Zinsen	– 23.592
Erhaltene Zinsen	190

Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der UniCredit Gruppe sind marktüblich.

**O1 Group Ltd., Zypern**

Seit dem 20.2.2015 ist die O1 Group, nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots, größter Aktionär der CA Immo AG. Sie hält zum 30.9.2015 indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited 25.690.163 Inhaberaktien und direkt vier Namensaktien. Dies entspricht zum 30.9.2015 rund 26,45% der Stimmrechte.

Im zweiten Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit einer indirekt von Herrn Boris Mints (Inhaber und Vorsitzender der O1 Group) kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 7 Mio. €; die Kaufpreisfälligkeit unterliegt einer üblichen aufschiebenden Bedingung. Die Fremdüblichkeit der Transaktion, welche zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag für die CA Immo führen wird, wurde durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

---

## SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2015 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2014: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.491 Tsd. € (31.12.2014: 1.461 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2014: 5.500 Tsd. € für drei Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 14.900 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2014: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 15.461 Tsd. € (31.12.2014: 6.237 Tsd. €) übernommen. Hiervon entfallen 6.992 Tsd. € zugunsten den Käufers des Projektes Jupiter sowie 8.469 Tsd. € auf eine Back-to-Back Garantie gegenüber dem Joint Venture Partner.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Im Rahmen des Verkaufes der Tower 185 GmbH & Co. KG, Frankfurt, hat die CA Immo Gruppe eine Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie Mietgarantien in Höhe von 36.785 Tsd. € gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile an zwei Gemeinschaftsunternehmen wurden analog dem Vorjahr im Rahmen der Finanzierung zur Besicherung an den Joint Venture Partner verpfändet.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 3.562 Tsd. € (31.12.2014: 1.223 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 33.225 Tsd. € (31.12.2014: 26.520 Tsd. €) und keine in Osteuropa (31.12.2014: 1.237 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.9.2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 55.941 Tsd. € (31.12.2014: 34.974 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtungen der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 30.9.2015 7.834 Tsd. € (31.12.2014: 6.271 Tsd. €).

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigem wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen. Im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung in Osteuropa bestehen Unsicherheiten über die Möglichkeit der Verschreibung von Verzugszinsen. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung mit diesen Verzugszinsen als gering ein.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2015 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.9.2015 betraf dies keine Kredite (31.12.2014: keine Kredite).

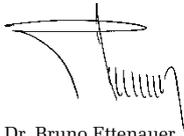
---

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Nach dem 30.9.2015 hat die CA Immo im Zuge des Aktienrückkaufprogramms 2015 weitere 210.551 Aktien im Wert von 3.480 Tsd. € über die Börse erworben.

Wien, 25.11.2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer  
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny  
(Mitglied des Vorstandes)

#### KONTAKT

##### **CA Immobilien Anlagen AG**

Mechelgasse 1  
1030 Wien  
Tel +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-510  
office@caimmo.com  
www.caimmo.com

##### **Investor Relations**

Aktionärstelefon (in Österreich): 0800 01 01 50 (kostenlos)  
Christoph Thurnberger  
Claudia Höbart  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
ir@caimmo.com

##### **Unternehmenskommunikation**

Susanne Steinböck  
Marion Naderer  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
presse@caimmo.com

#### BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

Notiert an der Wiener Börse  
ISIN: AT0000641352  
Reuters: CAIV.VI  
Bloomberg: CAI: AV

#### DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen, Zielsetzungen nicht erreicht werden oder Risiken eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit diesem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG verbunden.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden. Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

#### IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Claudia Höbart  
Gestaltung: Marion Naderer, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

---