



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2016

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.03.2016	1.1.-31.03.2015
Mieterlöse	Mio. €	40,2	34,7
EBITDA	Mio. €	28,8	27,8
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	46,5	25,2
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	19,1	18,3
Konzernergebnis	Mio. €	13,2	19,3
Operativer Cash-flow	Mio. €	34,4	30,1
Investitionen	Mio. €	22,1	26,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	20,9	21,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	14,9	19,5

BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2016	31.12.2015
Gesamtvermögen	Mio. €	4.066,5	3.984,0
Eigenkapital	Mio. €	2.119,7	2.120,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.486,1	1.404,0
Nettoverschuldung	Mio. €	1.201,0	1.191,4
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.357,6	2.354,4
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.191,4	2.196,3
Gearing	%	56,7	56,2
Eigenkapitalquote	%	52,1	53,2
LTV (Brutto)	%	45,9	43,8
LTV (Netto)	%	37,1	37,2

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN ²⁾

		31.03.2016	31.12.2015
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ³⁾	m ²	1.652.451	1.655.187
Bruttorendite Bestandsimmobilien ⁴⁾	%	6,4	6,5
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.599,8	3.655,8
wirtschaftl. Vermietungsgrad ⁴⁾	%	92,2	92,7

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-31.03.2016	1.1.-31.03.2015
Mieterlöse/Aktie	€	0,42	0,35
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,36	0,30
Ergebnis/Aktie	€	0,14	0,20
FFO 1 / Aktie	€	0,22	0,22
		31.03.2016	31.12.2015
NAV/Aktie	€	22,12	21,90
EPRA NAV/Aktie	€	24,61	24,32
EPRA NNNAV/Aktie	€	22,87	22,69
Dividende	€	0,50	0,45
Dividendenrendite	%	2,89	2,67

AKTIEN

		31.03.2016	31.12.2015
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	3.000.000	2.000.000
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.808.336	96.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	2.663.343	866.601
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	96.144.993	97.941.735
Ø Kurs/Aktie	€	15,83	16,80
Ultimokurs (31.03.)	€	17,28	16,83
Höchstkurs	€	17,32	18,59
Tiefstkurs	€	14,35	14,82

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

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

³⁾ Inkl. Superädfikate und vermietbare Freiflächen

⁴⁾ Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

VORWORT DES VORSTANDES



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Nach einem Rekordergebnis im Vorjahr konnte CA Immo erfolgreich in das neue Geschäftsjahr 2016 starten und ein operativ starkes erstes Quartal präsentieren.

Ergebnisse des ersten Quartals 2016

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten eine deutliche Steigerung der Mieterlöse um 15,7% auf 40,2 Mio. €. 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. Das Nettomieterergebnis belief sich auf 35,3 Mio. € (2015: 31,2 Mio. €); ein Zuwachs von 13,1%.

Das Gesamtergebnis aus dem Immobilienverkauf summierte sich im ersten Quartal 2016 auf 0,6 Mio. € (2015: 1,1 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 28,8 Mio. € 3,5% über dem Vorjahresniveau (27,8 Mio. €). Das Neubewertungsergebnis stellte sich zum Stichtag 31.03.2016 mit 16,7 Mio. € deutlich positiv zum Referenzwert des Vorjahres dar (2015: -3,8 Mio. €). Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 31. März 2016 46,5 Mio. € (2015: 25,2 Mio. €), eine signifikante Steigerung von 84,4%.

Das Finanzergebnis lag im ersten Quartal bei -27,4 Mio. € gegenüber -6,9 Mio. € im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde weiter reduziert und belief sich auf -11,2 Mio. € (2015: -14,9 Mio. €). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wurde auf 19,1 Mio. € gesteigert (2015: 18,3 Mio. €). Das Periodenergebnis war bedingt durch einen im Vorjahr gebuchten positiven Ertragssteuereffekt rückläufig und summierte sich auf 13,2 Mio. € bzw. 0,14 € je Aktie (2015: 19,3 Mio. € bzw. 0,20 € je Aktie).

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, summierte sich im ersten Quartal 2016 auf 20,9 Mio. € (2015: 21,8 Mio. €). FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,22 € (2015: 0,22 € je Aktie).

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 52% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 37%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 22,12 € (31.12.2015: 21,90 € je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 24,61 € (31.12.2015: 24,32 € je Aktie).

Kernaktionär veräußert 26% Anteil an CA Immo

Die CA Immo Gruppe wurde von O1 Group Limited informiert, dass sie mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rd. 26% des gesamten Grundkapitals der CA Immo) sowie die direkt von O1 gehaltenen vier Namensaktien der CA Immo an die Immofinanz AG veräußert hat. Der Kaufpreis belaufe sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Die Transaktion steht unter auf-schiebenden Bedingungen, insbesondere der kartellrechtlichen Freigabe in Österreich, Deutschland und anderen Jurisdiktionen sowie der Zustimmung des Vorstands von CA Immo zur Übertragung der Namensaktien. Das Closing der Transaktion wird im Sommer dieses Jahres erwartet.

Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und Immofinanz

CA Immo und Immofinanz haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss (Fusion) beider Unternehmen einzutreten. Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Neben dem Closing des 26%-Anteilserwerbs wurde ein Verkauf bzw. eine Abspaltung des Russland-Portfolios von Immofinanz als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert. Aus aktueller Sicht wird dieser Prozess rund ein Jahr in Anspruch nehmen.

Änderungen im Aufsichtsrat

In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 3. Mai 2016 machte O1 Group Limited erstmals von ihrem Entsendungsrecht aus den Namensaktien Gebrauch. Dr. Wolfgang Renner, Marina Rudneva und Timothy Fenwick wurden mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat entsandt. Zusätzlich wurden in der Hauptversammlung auf Vorschlag des Kernaktionärs Torsten Hollstein sowie Dr. Florian Koschat bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung über das Geschäftsjahr 2020 entscheidet, in

den Aufsichtsrat gewählt. Damit ist die nach Satzung zulässige Höchstzahl an Kapitalvertretern (maximal zwölf) erreicht. Darüber hinaus kam es zu folgenden Änderungen: Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Torsten Hollstein und zum neuen zweiten Stellvertreter Dr. Florian Koschat gewählt; Dmitry Mints wurde als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt. Zusätzlich hat der Betriebsrat von seinem Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat Gebrauch gemacht und vier Mitglieder entsendet.

Dividende von 0,50 € je Aktie

Der Vorschlag des Vorstands, auf Basis des starken operativen Ergebnisses die Dividende zum dritten Mal in Folge zu erhöhen und für das Geschäftsjahr 2015 50 Cent je Aktie auszuschütten (2014: 45 Cent je Aktie), wurde in der 29. Hauptversammlung von den Aktionären angenommen. Dies entsprach einer Ausschüttung von rund 60% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I).

Ausblick

Das wertschaffende Portfoliowachstum innerhalb der Kernmärkte stellt den zentralen strategischen Fokus der CA Immo Gruppe dar, die kontinuierliche Steigerung der nachhaltigen Profitabilität des Unternehmens bleibt definiertes Kernziel.

In diesem Zusammenhang wird die Entwicklung von hochqualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber, mit Schwerpunkt Deutschland, auch in den kommenden Geschäftsjahren von zentraler Bedeutung sein. Im Jahr 2016 werden die in Bau befindlichen Entwicklungsprojekte KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt), Orhidea Towers (Bukarest) und Laendyard Living (Wien), zielstrebig vorangetrieben werden. Zusätzlich sollen jene Developments, die sich in der Vorbereitungsphase befinden, zügig einem Baustart zugeführt werden. Dabei handelt es sich aktuell um die Büroprojekte MY.O (München), ZigZag (Mainz), ViE (Wien), Rieck 1 (Berlin) sowie Kubus (Berlin).

Wien, im Mai 2016

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2016 mit einem Kurs von 16,98 € und entwickelte sich im ersten Quartal nahezu im Gleichklang mit vielen europäischen Börsen. Bis Mitte Februar gab die Aktie um 15,5% nach und erreichte am 11. Februar mit 14,35 € ihren diesjährigen Tiefstkurs. Ab der zweiten Hälfte des ersten Quartals konnte die Aktie wieder zulegen und schloss das erste Quartal schließlich mit einem Jahreshoch von 17,32 € bzw. einem Plus von 2,6% seit Jahresbeginn. Demgegenüber verzeichnete der ATX einen Verlust von 5,3%, die Referenzwerte IATX und EPRA schlossen das erste Quartal ebenfalls mit einem Minus von 3,5% bzw. 3,9%.

Die Börsekaptalisierung der CA Immo belief sich am 31. März 2016 auf 1.706,9 Mio. € (31.12.2015: 1.662,9 Mio. €). Der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich seit Ende 2015 minimal auf 435,1 Tsd. Stück Aktien versus 431,7 Tsd. Stück per 31. Dezember 2015. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie belief sich in den ersten drei Monaten auf 6.854,8 Tsd. € (31.12.2015: 7.319,1 Tsd. €). Im ATX ist CA Immo derzeit mit 4,07% gewichtet.

Aktienrückkaufprogramm 2016

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG wurden im Zeitraum vom 13. Jänner 2016 bis 19. Februar 2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rund 15,4 Mio. € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,3929 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,385 €. Ein weiteres Rückkaufprogramm für bis zu zwei Millionen Stück eigene Aktien (rd. 2% des Grundkapitals) startete am 25. März 2016 und endet spätestens am 7. Oktober 2016. Das Höchstlimit beträgt 17,50 € je Aktie. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH

(31.3.2015 bis 31.3.2016)

CA Immo-Aktie	-1,06%
ATX	-9,35%
IATX	-6,33%
EPRA Developed Europe	-6,19%

Quelle: Bloomberg

Aktien entspricht dies rund 3,04% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

ANALYSTEN COVERAGE

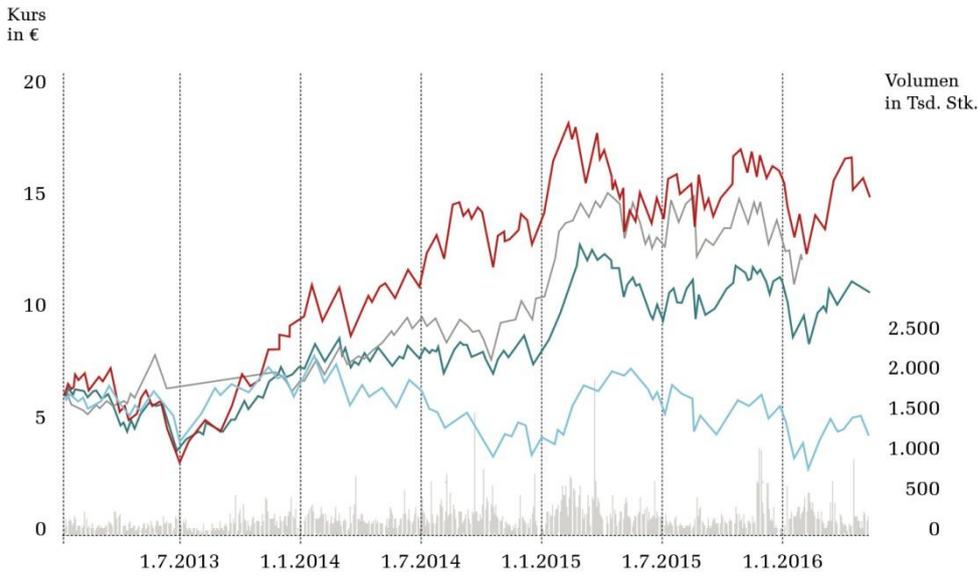
CA Immo wird aktuell von acht Investmenthäusern bewertet. Zuletzt bestätigten die Analysten von Deutsche Bank, Kepler Cheuvreux, RCB sowie SRC Research ihre Kaufempfehlungen und Kursziele. Baader Helvea blieb bei „Neutral“ und einem Kursziel von 17,00 €. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 17,00 € und 22,00 €. Der Schätzungsmedian von 19,55 € impliziert ein Kurspotenzial von 12,9% (Basis Schlusskurs 31.3.2016).

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Helvea Baader Bank	27.4.2016	17,00	Neutral
Deutsche Bank	23.3.2016	22,00	Buy
Erste Group	1.10.2015	19,80	Buy
Goldman Sachs	22.1.2016	19,40	Neutral
HSBC	2.2.2016	18,60	Neutral
Kepler Cheuvreux	20.4.2016	19,50	Buy
Raiffeisen Centrobank	21.4.2016	19,60	Buy
SRC Research	20.4.2016	21,00	Buy
Average		19,61	
Median		19,55	

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2013 bis 13.5.2016)

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).

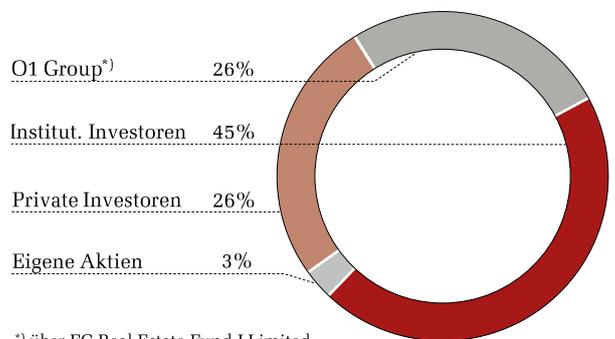
Kernaktionär veräußert 26% Anteil an CA Immo

Am 18. April 2016 wurde die Gesellschaft von der O1 Group informiert, dass diese mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rd. 26% des gesamten Grundkapitals der CA Immo) sowie die direkt von O1 Group Limited gehaltenen vier Namensaktien der CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert hat. Der Kaufpreis beträgt 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen rund 604 Mio. €. Die Abschluss der Transaktion (Closing) steht unter aufschiebenden Bedingungen, sodass O1 Group derzeit nach wie vor größter Aktionär der CA Immo ist. In der 29. ordentlichen Hauptversammlung stellte O1 Group rund 52,3% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals.

Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionel-

len und privaten Investoren. Zweitgrößter Aktionär ist die AXA S.A. mit einer Beteiligung von mehr als 4%, die wiederum über diverse Publikumsfonds gehalten werden. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



¹⁾ über EG Real Estate Fund I Limited

Veränderung im Aufsichtsrat

In der 29. ordentlichen Hauptversammlung machte O1 Group Limited erstmals von ihrem Entsendungsrecht aus den Namensaktien Gebrauch. Dr. Wolfgang Renner, Marina Rudneva und Timothy Fenwick wurden mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat entsandt. Zusätzlich wurden

in der Hauptversammlung auf Vorschlag des Kernaktionärs Torsten Hollstein sowie Dr. Florian Koschat bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 entscheidet, in den Aufsichtsrat gewählt. Damit ist die nach Satzung zulässige Höchstzahl an Kapitalvertretern (maximal zwölf) erreicht. Darüber hinaus kam es zu folgenden Änderungen: Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats wurde Torsten Hollstein und zum neuen zweiten Stellvertreter Dr. Florian Koschat gewählt; Dmitry Mints wurde als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt. Zusätzlich hat der Betriebsrat von seinem Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat Gebrauch gemacht und vier Mitglieder entsendet.

Beschlüsse der Hauptversammlung

Die 29. ordentliche Hauptversammlung am 3. Mai 2016 hat bei einer Präsenz von rund 560 Aktionären bzw. Aktionärsvertretern (ca. 49% des gesamten Grundkapitals) die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 50 Cent je Aktie beschlossen. Die Ausschüttung erfolgte nach

österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung und war damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die ihre Aktien im Privatvermögen hielten, steuerfrei. Dividendenzahltag war der 10. Mai 2016, Ex-Dividendtag der 6. Mai 2016. Die Feststellung der anspruchsberechtigten Bestände im Zusammenhang mit der Ausschüttung (Record Date) erfolgte am 9. Mai 2016.

Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie die Wahl der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2016) sowie den oben beschriebenen Änderungen im Aufsichtsrat standen auch die Neufassung der Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG (zweckfreier Erwerb) und die damit zusammenhängende Verwendungsermächtigung sowie Satzungsänderungen auf der Tagesordnung.

AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2016	31.12.2015
EPRA NNNAV/Aktie	€	22,87	22,69
NAV/Aktie	€	22,12	21,90
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾	%	-21,92	-23,16
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie – ¹⁾		-24,47	-25,82
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	3.000.000	2.000.000
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.808.336	96.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	2.663.343	866.601
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	96.144.993	97.941.735
Ø Kurs/Aktie	€	15,83	16,80
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.707	1.663
Höchstkurs	€	17,32	18,59
Tiefstkurs	€	14,35	14,82
Ultimokurs	€	17,28	16,83
Dividende	€	0,50	0,45
Dividendenrendite	%	2,89	2,67

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	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:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com

Claudia Höbart
T: +43 1 532 59 07-502
F: +43 1 532 59 07-550
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 2017
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016
BILANZPRESSEKONFERENZ

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Allgemeines Marktumfeld¹⁾

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum in 2016 jüngst von 3,4% auf 3,2% gesenkt. Die wirtschaftliche Entwicklung in China bleibt ein bestimmender Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft. Chinesische Exporte konnten im Jahresvergleich einen Zuwachs von 18,7% im März 2016 verzeichnen, zugleich stiegen jedoch das Volumen an Bankkredite und andere Verschuldungsinstrumente deutlich an. Für das erste Quartal 2016 wurde ein BIP-Wachstum von 6,7% registriert. Dies ist die langsamste Wachstumsrate seit 2009, die jedoch im Rahmen der neuen Zielsetzung der chinesischen Regierung von 6,5-7% liegt.

Das saisonal bereinigte BIP stieg in der Eurozone im ersten Quartal 2016 um 0,5% im Vergleich zum Vorquartal bzw. +1,5% gegenüber dem 1. Quartal 2015. Deutschland verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1,6% im Jahresvergleich bzw. 0,7% zum Vorquartal. Österreich entwickelte sich im ersten Quartal weniger dynamisch, mit einem Zuwachs 1,0% auf Jahressicht sowie 0,6%

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat unter Mario Draghi im März 2016 ein Maßnahmenpaket bekannt gegeben, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,4% wurde die Politik der quantitativen Lockerung ausgeweitet. Statt zuvor 60 Mrd. pro Monat€ werden seit April 80 Mrd. € in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Erst im Dezember des letzten Jahres wurde das Programm bis mindestens Ende März 2017 verlängert.

Die Arbeitslosenrate in der Eurozone stand im März 2016 bei 10,2%, gegenüber 11,2% im März 2015. Die niedrigste Arbeitslosenrate in den CA Immo-Kernmärkten, die alle deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegen, verzeichnen Tschechien (4,1%) und Deutschland (4,5%). Österreich und Ungarn liegen mit 5,6% bzw. 5,8% ebenfalls im unteren Segment, gefolgt von Rumänien mit 6,4% und Polen mit 6,8%.

Zinsumfeld²⁾

Der 3-Monats-Euribor bewegt sich weiterhin negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,13% und -0,24%. Auch die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unter-

nehmensanleihen guter Bonität bewegt sich weiterhin auf historisch niedrigem Niveau.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die CA Immo-Kernmärkte im CEE-Raum konnten auch im ersten Quartal relativ positive Wachstumstendenzen zeigen. In **Polen** hat das BIP im ersten Quartal um 2,5% gegenüber dem Vorjahr zugelegt und damit einen etwas abgeschwächten Wachstumstrend gezeigt (+0,7% zum Vorquartal). Die polnische Währung Zloty hat sich zeitweilig auf ein Kursniveau EUR/PLN von 4,5 bewegt. Die Abwertung steht in Zusammenhang mit dem Regierungswechsel und einer damit verbunden Unsicherheit unter Investoren. Zusätzlich hat die Ratingagentur S&P im Januar das Rating von Polen von zuvor A- mit positivem Ausblick auf BBB+ mit negativem Ausblick herabgestuft. Trotz deflationärer Tendenzen (-0,9% im März, -1,1% im April) hält die polnische Nationalbank am Zinsniveau von 1,5% fest.

Ein BIP-Wachstum von 0,5% auf Jahressicht bzw. -0,8% zum Vorquartal deutet auf eine abnehmende Dynamik in **Ungarn** hin, im Wesentlichen bedingt durch geringere Zuflüsse aus EU-Fonds. Die ungarische Nationalbank hat das Zinsniveau in zwei Stufen weiter reduziert, von 1,35% auf 1,05% zwischen Februar und April 2016. Der Einlagenzins wurde auf -0,05% gesenkt, während die Inflationsrate weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau steht.

In **Tschechien** verlangsamte sich das BIP-Wachstum im ersten Quartal 2016 gegenüber den letzten drei Quartalen auf 3,1%. Die tschechische Notenbank hat erwartungsgemäß das Zinsniveau auf 0,05% belassen und hat ihr Vorhaben bekräftigt, den Wechselkurs EUR/CZK weiterhin auf 27 zu halten bis Mitte 2017.

In **Rumänien** ist eine solide Wachstumsdynamik zu beobachten. Das reale BIP stieg im ersten Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal um 1,6% bzw. um 4,2% gegenüber dem ersten Quartal des Jahres 2015.

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

¹⁾ Eurostat; IMF; Deistatis; Bloomberg; The Economist; Financial Times

²⁾ Eurostat; Europäische Zentralbank; Bloomberg

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete nach einem Rekordquartal zum Ende des letzten Jahres dynamisch in das Jahr 2016. Das Investitionsvolumen von rund 51 Mrd. € lag zwar unter dem Vorjahreswert von rund 61 Mrd. €, dennoch reiht sich das erste Quartal des laufenden Jahres damit als eines der historisch umsatzstärksten ein. Etwas über 40% des Volumens flossen in den Büroimmobilienmarkt. Während die europäischen Kernmärkte UK, Deutschland und Frankreich im Jahresvergleich eine rückläufige Tendenz verzeichneten, konnten Märkte wie Skandinavien, CEE, Russland sowie Benelux ein steigendes Investoreninteresse berichten. Ein anhaltend positives Investorensentiment lässt ein weiteres hohes Nachfrageniveau erwarten, insbesondere im Core-Segment das durch ein zunehmend knappes Angebot gekennzeichnet ist.

Das Investitionsvolumen in **Deutschland** summierte sich im ersten Quartal 2016 auf rund 8,2 Mrd. €, ein Rückgang von etwa 14% zum Referenzquartal des Vorjahres. Rund 47% davon entfallen auf die Assetklasse Büroimmobilie, die damit weiterhin das am stärksten nachgefragte Segment bleibt. Der Renditeabstand zwischen Staatsanleihen und Spitzenrenditen bleibt historisch hoch, der Renditerückgang hat sich in den letzten Monaten jedoch verlangsamt. Die Büro-Spitzenrendite wird für Frankfurt mit 4,35% angegeben, Berlin steht aktuell bei 4,0%. München liegt mit 3,65% bereits deutlich darunter. Im ersten Quartal 2016 ging das Transaktionsvolumen in **Österreich** mit rund einer halben Mrd. € um etwa 20% im Jahresvergleich zurück. Rund 44% dieses Volumens entfielen auf Büroimmobilien. Für 2016 wird wie im Vorjahr ein hohes Gesamtinvestitionsvolumen erwartet. Die Spitzenrendite im Bürosektor bleibt unter Druck und wird für gute Lagen mit 4,9% angegeben, während die Rendite für Top-Objekte auf bis zu 4,15% sinken kann.

Im **CEE-Raum** wurde eine Transaktionsaktivität von rund 1,8 Mrd. € in den ersten drei Monaten registriert (2015: 2,0 Mrd. €). Davon entfiel rund ein Drittel auf den Bürosektor. Die Büro-Spitzenrenditen werden aktuell wie folgt angegeben: Warschau 5,5%, Prag 5,5%, Budapest 7,0% und Bukarest 7,5%.

Büroimmobilienmärkte²⁾

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigte eine gute Dynamik zum Jahresbeginn und konnte mit rund 890.000 m² ein um 10% höheres Umsatzvolumen zum ersten Quartal des Jahres 2016 erzielen. Der kumulierte Leerstand liegt zum Ende des 1Q 2016 rund 16% unter dem Vorjahreswert. Die Vermietungsleistung in **Berlin** summierte sich auf 247.000 m², ein Rekordwert für ein erstes Quartal. Die Leerstandsrate ist weiter gesunken und liegt bei 6,0% (1Q 2015: 7,4%). In **Frankfurt** betrug der Flächenumsatz im ersten Quartal 131.000 m² (+51% gegenüber 1Q 2015) und charakterisierte damit den stärksten Jahresstart seit vier Jahren. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich und stand bei 8,9% verglichen mit 10,3% vor einem Jahr. In **München** zeigt der Bürovermietungsmarkt eine gute Dynamik, das erste Quartal lag mit einem Umsatzvolumen von 187.000 m² deutlich über dem Durchschnitt. Die aktuelle Leerstandsquote stand zum Ende des ersten Quartals bei 5,3% und hat sich damit in den letzten fünf Jahren halbiert. Die Vermietungsleistung in **Wien** sank mit insgesamt 51.000 m² im ersten Quartal rund 15% unter den Vorjahreswert. Die Leerstandsrate ging wie in den Vorquartalen leicht zurück und steht bei 6,2%. In den ersten drei Monaten kamen in Wien keine neuen Büroflächen auf den Markt.

Im ersten Quartal wurden in **Warschau** sechs neue Gebäudekomplexe mit einer vermietbaren Fläche von rund 113.000 m² fertiggestellt. Die gesamte Entwicklungspipeline beläuft sich auf rund 685.000 m². Der Büroflächenumsatz bleibt auf hohem Niveau, lag mit 143.000 m² jedoch rund 15% unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate zeigt eine steigende Tendenz und steht bei 14,1%. In **Budapest** wird wie in den Vorquartalen eine sinkende Leerstandsrate beobachtet, die aktuell bei 11,3% steht und angesichts eines kurzfristig limitierten Neufächenangebotes weiter zurück gehen sollte. Der Flächenumsatz wurde im Jahresvergleich um mehr als 50% auf rund 376.000 m² gesteigert. In **Prag** wurde im ersten Quartal eine Vermietungsaktivität von rund 92.000 m² registriert (-39% zum Vorjahr). Die durchschnittliche Leerstandsrate lag bei 13,9%. In **Bukarest** zeigt sich bereits im ersten Quartal eine vielversprechende Dynamik für das Gesamtjahr. Die Vermietungsaktivität von über 100.000 m² ist der historisch höchste Quartalswert. Die Leerstandsrate ist weiter gesunken und beträgt 12,3%, gegenüber 13,3% im Vorjahr.

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Central Eastern Europe Property Investment Q1 2016, EMEA Rents and Yields MarketView Q1 2016; Jones Lang LaSalle: Investmentmarktüberblick Deutschland, Q1 2016

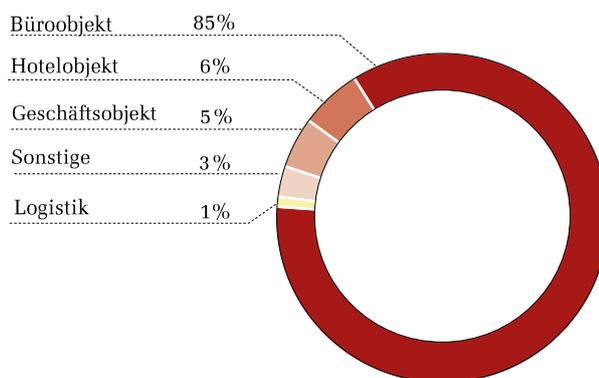
²⁾ Jones Lang LaSalle: Office Market Profile Q1 2016: Berlin, Frankfurt, München; CBRE: Vienna, Budapest, Bucharest, Warsaw Office MarketView Q1 2016

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 31.3.2016 bei 3,6 Mrd. € (31.12.2015: 3,7 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 (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 3% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 31.3.2016 einen Bilanzwert von rund 3,0 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,8 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche¹⁾ von 1,4 Mio. m². Rund 45% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 36% auf Deutschland und zu 19% auf Österreich. CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 44,5 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,4%²⁾ und ist per 31.3.2016 zu 92,2%²⁾ vermietet (31.12.2015: 92,7%). Details finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

PORTFOLIOWERT BESTANDIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (BASIS: 3,0 MRD. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 419,5 Mio. € entfallen 84% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 12% auf Osteuropa und 4% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 352,6 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (75,6 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 277,0 Mio. €.

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superadifkate

²⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin). Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Rendite bei 6,2% und die Vermietungsquote bei 90,3%

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2016

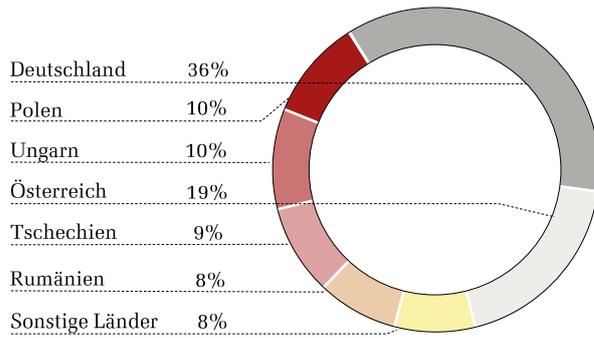
in Mio. €	Bestandsimmobilien			Immobilienvermögen in Entwicklung			kurzfristiges Immobilienvermögen			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	588	0	588	16	0	16	7	0	8	611	0	612	19	0	17
Deutschland	911	183	1.095	353	0	353	70	55	125	1.334	238	1.572	41	66	44
Tschechien	228	29	257	13	0	13	0	0	0	240	29	269	7	8	7
Ungarn	278	35	313	1	0	1	0	0	0	280	35	315	9	10	9
Polen	292	14	306	0	0	0	0	0	0	292	14	306	9	4	8
Rumänien	258	0	258	17	9	26	0	0	0	275	9	284	9	2	8
Sonstige	195	36	231	11	0	11	0	0	0	206	36	242	6	10	7
Summe	2.750	297	3.047	411	9	420	77	56	133	3.238	361	3.600	100	100	100
Anteil am Gesamtportfolio			85%			12%			3%			100%			

Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo. At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert und pro rata (proportional) in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet.

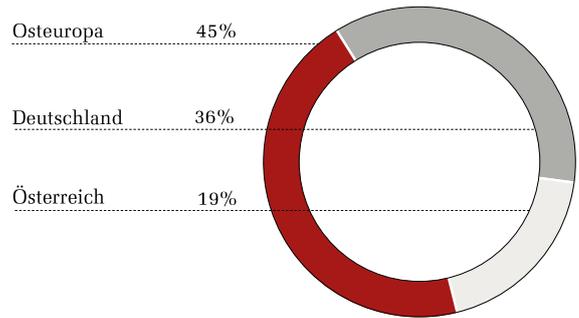
¹⁾ inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin).

²⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

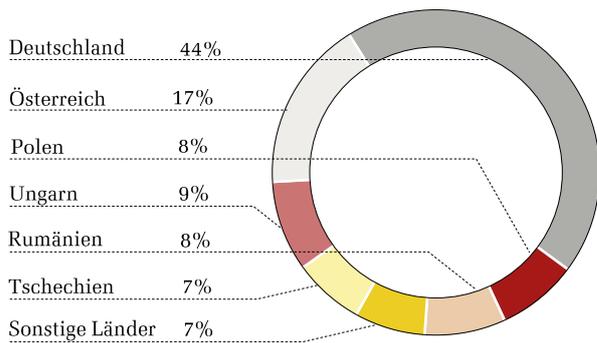
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 3,0 Mrd. €)



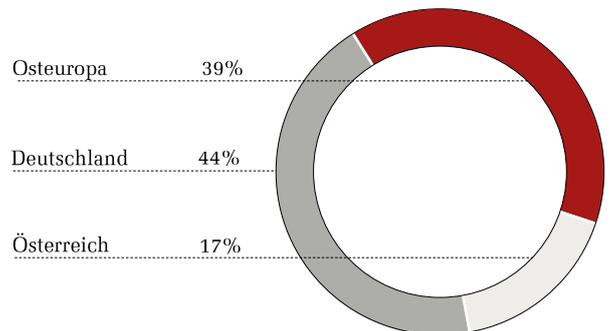
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,0 Mrd. €)



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



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



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2016

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 31.3.2016 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.092,1 Mio. €¹⁾ (davon 908,9 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 94,0%²⁾ (31.12.2015: 93,8%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 13,8 Mio. € lukriert.

Von Jänner bis Ende März wurden in Deutschland rd. 2.500 m² Bürofläche neu vermietet. Größte Einzelvermietung war der Abschluss des Mietvertrags über rd. 2.100 m² Fläche für das Büro- und Geschäftsgebäude LaVista im Düsseldorfer Quartier BelsenPark. Mieter ist ein Unternehmen der Personaldienstleistungsbranche. Mit diesem Abschluss ist das Gebäude voll vermietet.

¹⁾ 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)

²⁾ 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 87,1%.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 31.3. investierte CA Immo 2016 24,9 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rd. 435,5 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 352,6 Mio. €.

Im Jänner fiel der Startschuss für die Entwicklung eines weiteren, rd. 9.500 m² Bruttogrundfläche (BGF) großen Bürogebäudes in der Berliner Europacity. Hierzu wurde ein Vertrag über rund 70% der Büroflächen mit der ABDA - Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände unterzeichnet. Das Investitionsvolumen der CA Immo für diese Immobilie liegt bei rund 35 Mio. €; die Fertigstellung ist für Anfang 2019 vorgesehen. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Die restlichen Flächen des Gebäudes verbleiben im Bestand der CA Immo.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 20,9 Mio. € erzielt.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2016 ¹⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterlös			Rendite		
	in Mio. €			in m ²			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	583,3	0,0	583,3	411.387	0	411.387	95,1	0,0	95,1	32,6	0,0	32,6	5,6	0,0	5,6
Deutschland	669,3	183,2	852,5	252.422	34.132	286.555	95,6	88,5	94,0	34,8	9,9	44,7	5,2	5,4	5,2
Tschechien	227,5	29,4	256,9	111.799	10.905	122.704	94,4	93,8	94,3	17,7	1,9	19,5	7,8	6,4	7,6
Ungarn	278,3	35,0	313,3	162.648	39.912	202.560	85,4	84,3	85,3	20,7	3,0	23,6	7,4	8,5	7,5
Polen	292,0	13,6	305,6	93.554	5.820	99.374	90,2	100,0	90,6	19,8	0,9	20,7	6,8	7,0	6,8
Rumänien	258,3	0,0	258,3	106.308	0	106.308	95,2	0,0	95,2	21,0	0,0	21,0	8,1	0,0	8,1
Sonstige	195,0	36,1	231,1	114.634	23.591	138.226	88,5	90,0	88,8	14,8	3,0	17,8	7,6	8,3	7,7
Gesamt	2.503,7	297,3	2.801,0	1.252.752	114.361	1.367.113	92,5	89,1	92,2	161,3	18,7	180,0	6,4	6,3	6,4

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)

¹⁾ 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 90,3% und die Rendite bei 6,2%

²⁾ Inkl. Superädfikate in Österreich (rd. 176.000 m²)

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 31.3.2016 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 583,3 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 95,1% (31.12.2015: 96,5%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 8,2 Mio. €.

Projektentwicklungen

Im Quartier Lände 3 an der Erdberger Lände startete der Bau von 220 freifinanzierten Mietwohnungen und rund 140 Parkplätzen (siehe auch Kapitel „Nachtragsbericht“). Die Fertigstellung der Wohnhausanlage, die als Forward Sale für einen Endinvestor errichtet wird, ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen.

Ebenso im Quartier Lände 3 entwickeln CA Immo und JP Immobilien im Rahmen eines Joint Ventures rund 270 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 Herbst 2016 vorgesehen; mit der Fertigstellung wird bis Anfang 2018 gerechnet.

Zudem bereitet CA Immo in dem Quartier die Realisierung eines neuen Bürogebäudes vor. Das rund 13.800 m² fassende Bürogebäude ViE liegt direkt am Donaukanal und vis-a-vis zum Prater. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €. Der Baustart soll ebenfalls im Herbst 2016 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 geplant.

Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 1,0 Mio. € erzielt.



Vogelperspektive: Visualisierung des Wiener Quartiers Lände 3

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 31.3.2016 bei rd. 1.365,1 Mio. € (davon voll konsolidiert: 1.251,1 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 670.000 m² erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 22,5 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 90,6% (31.12.2015: 91,1%).

In Summe wurden in den ersten drei Monaten rd. 20.900 m² Nutzfläche neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt rd. 6.500 m² Nutzfläche verlängert.

Projektentwicklungen

Mitte März vermietete CA Immo 8.000 m² Bürofläche im Bukarester Büroprojekt Orhideea Towers an das führende Finanz-Software Unternehmen Misys. Das von CA Immo entwickelte, 37.000 m² vermietbare Bruttofläche fassende Projekt wird Ende 2017 fertig gestellt sein und ist mit Abschluss dieses Vertrags zu 22% vorvermietet. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei 75 Mio. €.

Verkäufe

Der Mitte September vertraglich fixierte Verkauf des 50%-Anteils der CA Immo an dem beim Warschauer Flughafen gelegenen Poleczki Business Park an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG wurde im Jänner 2016 geclosed. Das Transaktionsvolumen 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 31.3.2016 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Projektentwicklung

Anfang Mai setzte CA Immo mit dem symbolischen ersten Spatenstich für die Wohnhausanlage „Wohnbau Süd“ gleichzeitig den Auftakt für die Entwicklung der beiden angrenzenden, letzten freien Baufelder am Wiener Projektareal Lände 3. Hier werden bis 2018 in Summe 490 Miet- und Eigentumswohnungen sowie das Bürogebäude ViE entstehen (Details siehe Kapitel Portfolioentwicklung, Segmentbericht Österreich).



Bezirksvorsteher Erich Hohenberger, CA Immo CEO Frank Nickel und Karl-Heinz Strauss, CEO der Porr AG, beim ersten Spatenstich in Wien

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2016 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 15,7% auf 40.193 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 –4.940 Tsd. € (2015: –3.547 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Monaten auf 35.253 Tsd. € (2015: 31.179 Tsd. €). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 87,7% etwas unter dem Niveau des Vorjahreswert von 89,8%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach dem ersten drei Monaten bei –960 Tsd. € (2015: –345 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 3.077 Tsd. €, und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 4.531 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 dem ersten Quartal bei –584 Tsd. € (2015: 44 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2016 auf 1.202 Tsd. € (2015: 1.100 Tsd. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten mit –9.474 Tsd. € leicht über dem Vorjahresniveau (2015: –9.157). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 285 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 485 Tsd. € im Jahr 2015.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg um 3,5% auf 28.799 Tsd. € (2015: 27.832 Tsd. €).

Dieses gegenüber dem Vorjahr höhere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den gesteigerten Mieterlösen des Konzerns.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 20.493 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –3.750 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 16.743 Tsd. € zum Stichtag 31.3.2016 deutlich positiver ausgefallen als der Referenzwert des Vorjahres (–4.968 Tsd. €). Der wertmäßig wichtigste Beitrag basiert dabei auf konkreten Verhandlungsprozessen für den Verkauf einzelner 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 zum Vorjahr rückläufige Ergebnis in Höhe von 1.796 Tsd. € (2015: 3.014 Tsd. €) resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Übernahme von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und einer daraus folgenden Vollkonsolidierung bzw. dem Verkauf solcher Anteile.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) spiegelte die positiven operativen Entwicklungen mit einem Zuwachs von 84,4% auf 46.543 Tsd. € wider (2015: 25.238 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten drei Monaten auf –27.405 Tsd. € (2015: –6.918 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich signifikant um –24,7% gegenüber 2015 und stand mit –11.182 Tsd. € zu Buche. Nach einem positiven Wert im Vorjahr von 1.705 Tsd. €, belief sich das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften auf –1.557 Tsd. € im ersten Quartal 2016.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 858 Tsd. € deutlich geringer aus als in der Referenzperiode (2015: 6.171 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 –15.525 Tsd. € (2015: –0.056 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von –14.946 Tsd. €.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 19.139 Tsd. €, ein Anstieg von 4,5% zum Vorjahreswert in Höhe von 18.320 Tsd. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich nach drei Monaten auf –5.926 Tsd. € (2015: 1.015 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag primär bedingt durch einen im Referenzquartal gebuchten positiven Ertragssteuereffekt mit 13.217 Tsd. € um –31,6% unter dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 0,14 je Aktie (2015: € 0,20 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2016 wurde ein FFO I in Höhe von 20.892 Tsd. € generiert, der 4,1% unter dem Vorjahreswert von 21.796 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 I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,22 € (2015: 0,22 € je Aktie). FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 14.897 Tsd. € (2015: 19.526 Tsd. €). FFO II je Aktie stand bei 0,15 € je Aktie (2015: 0,20 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Nettomietergebnis (NRI)	35,3	31,2
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,0
Erlöse aus Dienstleistungen	3,1	4,5
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,0	–0,3
Sonstige betriebliche Erträge	0,3	0,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	2,4	4,7
Indirekte Aufwendungen	–9,5	–9,2
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	2,3	3,8
Finanzierungsaufwand	–11,2	–14,9
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	0,9	6,2
Sonstige Anpassungen ²⁾	0,8	0,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	20,9	21,8
Ergebnis aus Immobilienhandel	–0,6	0,0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1,2	1,1
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,6	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–1,5	0,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,3	1,2
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	–3,8	–3,2
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–1,0	–0,3
Sonstige Anpassungen	–0,9	0,0
Sonstige Anpassungen FFO II	0,0	0,0
FFO II	14,9	19,5

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.443.730 Tsd. € auf (85% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 2.743.275 Tsd. € (2015: 2.714.305 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.03.2016 bei 411.042 Tsd. € (2015: 408.979 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.238.398 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 167.770 Tsd. € belief (2015: 172.286 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel von 279.056 Tsd. € zum Bilanzstichtag verzeichnete einen Anstieg gegenüber dem Stand zum 31.12.2015 (207.112 Tsd. €).

**Bilanz – Passivseite
Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.119.722 Tsd. € (31.12.2015: 2.120.450 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 52,1% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 53,2%, zum Jahresende 2015.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.486.099 Tsd. € (31.12.2015: 1.403.989 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich geringfügig um 0,8% zum Wert bei Jahresbeginn (1.201.038 Tsd. €) und stand Ende März 2016 bei 1.201.038 Tsd. €.

Nach Erhalt eines Investment Grade Ratings durch die Ratingagentur Moody's im Dezember 2015 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe im Februar 2016, mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,75%. Die Emission wurde analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dient im Wesentlichen zur Refinanzierung der im September 2016 fälligen Anleihe 2006-2016 (186 Mio. €).

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31.03.2016 37,1% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 37,2% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 56,7% (31.12.2015: 56,2%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.03.2016 bei 2.119.686 Tsd. € (22,12 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2015 von 2.120.410 Tsd. € (21,90 € je Aktie).

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV lag zum

Stichtag bei 24,61 € je Aktie (31.12.2015: 24,32 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.03.2016 auf 22,87 € je Aktie (31.12.2015: 22,69 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das im ersten Quartal 2016 begonnene Aktienrückkaufprogramm weiter reduziert und belief sich zum Stichtag auf 95.808.336 Stück (31.12.2015: 96.808.336).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.3.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV)	2.119,7	2.120,5
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.119,7	2.120,5
NAV/Aktie in €	22,12	21,90
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbstgenutzte Immobilien	5,2	5,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	28,1	24,3
- Finanzinstrumente	4,7	5,1
Latente Steuern	200,0	199,4
EPRA NAV nach Anpassungen	2.357,6	2.354,4
EPRA NAV je Aktie in €	24,61	24,32
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-4,7	-5,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-18,0	-8,9
Latente Steuern	-143,6	-144,1
EPRA NNNAV	2.191,4	2.196,3
EPRA NNNAV je Aktie in €	22,87	22,69
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,8%	
Kurs (31.03.)/NNNAV per Aktie -1	-24,5	-25,8
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	95.808.336	96.808.336

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Mieterlöse	40.193	34.726
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.821	9.105
Betriebskostenaufwand	- 16.496	- 10.936
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 2.265	- 1.716
Nettomietergebnis	35.253	31.179
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	0	1.036
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	0	- 1.041
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	- 5
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 960	- 345
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen	168	817
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	- 752	- 773
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	- 584	44
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1.202	1.100
Erlöse aus Dienstleistungen	3.077	4.531
Indirekte Aufwendungen	- 9.474	- 9.157
Sonstige betriebliche Erträge	285	485
EBITDA	28.799	27.832
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	- 823	- 640
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	29	0
Abschreibungen und Wertänderungen	- 794	- 640
Neubewertungsgewinn	20.493	2.306
Neubewertungsverlust	- 3.750	- 7.274
Ergebnis aus Neubewertung	16.743	- 4.968
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.796	3.014
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	46.543	25.238
Finanzierungsaufwand	- 11.182	- 14.850
Kursdifferenzen	- 143	742
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 1.557	1.705
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	858	6.171
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	- 14.946	- 12
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 435	- 674
Finanzergebnis	- 27.405	- 6.918
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	19.139	18.320
Tatsächliche Ertragsteuer	- 3.786	- 3.175
Latente Steuern	- 2.140	4.190
Ertragsteuern	- 5.926	1.015
Ergebnis der Periode	13.213	19.335
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	- 5	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	13.217	19.335
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,14	€ 0,20
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,14	€ 0,20

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Ergebnis der Periode	13.213	19.335
Sonstiges Ergebnis		
Bewertung Cash-flow Hedges	419	1.773
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	0
Währungsdifferenzen	571	- 2.841
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	571	18.948
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 286	- 4.947
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	1.452	12.933
Sonstiges Ergebnis der Periode	1.452	12.933
Gesamtergebnis der Periode	14.665	32.268
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	- 5	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	14.669	32.268

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2016	31.12.2015
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	2.743.275	2.714.305
Immobilienvermögen in Entwicklung	411.042	408.979
Selbst genutzte Immobilien	6.909	7.016
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.665	5.710
Immaterielle Vermögenswerte	11.076	11.567
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	167.770	172.286
Finanzielle Vermögenswerte	95.667	134.824
Aktive latente Steuern	2.325	2.376
Langfristiges Vermögen	3.443.730	3.457.063
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,7%	86,8%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	52.585	54.048
Zum Handel bestimmte Immobilien	24.587	22.069
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	266.526	243.691
Liquide Mittel	279.056	207.112
Kurzfristiges Vermögen	622.754	526.920
Summe Vermögen	4.066.484	3.983.983
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	906.353	921.746
Sonstige Rücklagen	- 2.294	- 3.746
Einbehaltene Ergebnisse	497.291	484.074
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.119.686	2.120.410
Nicht beherrschende Anteile	35	40
Eigenkapital	2.119.722	2.120.450
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	52,1%	53,2%
Rückstellungen	15.064	15.980
Verzinsliche Verbindlichkeiten	981.664	858.776
Sonstige Verbindlichkeiten	83.656	84.911
Passive latente Steuern	199.741	197.365
Langfristige Schulden	1.280.125	1.157.032
Ertragsteuerverbindlichkeiten	16.897	16.382
Rückstellungen	68.680	69.177
Verzinsliche Verbindlichkeiten	504.434	545.214
Sonstige Verbindlichkeiten	76.625	75.728
Kurzfristige Schulden	666.637	706.501
Summe Eigenkapital und Schulden	4.066.484	3.983.983

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	19.139	18.320
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	- 17.055	4.093
Abschreibungen und Wertänderungen	794	640
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 1.206	- 4.116
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	6.115	1.737
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	10.324	8.679
Kursdifferenzen	143	- 743
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	1.557	- 1.694
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	13.585	674
Cash-flow aus dem Ergebnis	33.396	27.590
Zum Handel bestimmte Immobilien	- 2.489	- 671
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	- 133	7.636
Rückstellungen	1.797	- 170
Sonstige Verbindlichkeiten	1.792	- 3.301
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	967	2.488
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	34.363	30.078
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	- 23.434	- 27.703
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	- 179	- 178
Erwerb von Finanzvermögen	0	- 36.300
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	- 9.073	- 46.659
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	- 1.250	- 773
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	12.708	66.678
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (1. Quartal 2015: 619 Tsd. €)	- 52	- 619
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	1.900	23.602
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	- 412	- 1.606
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	118.654
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	815	5.654
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren	408	367
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	0	- 20
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	166	11.878
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	- 18.403	117.975
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	0	18.734
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	149.318	174.387
Erwerb von eigenen Anteilen	- 15.393	0
Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen an nicht beherrschenden Gesellschaftern	- 1.394	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	- 65.640	- 22.621
Übrige gezahlte Zinsen	- 10.899	- 12.118
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	55.992	158.382
Nettoveränderung der liquiden Mittel	71.952	306.435
Liquide Mittel 1.1.	207.112	163.638
Fremdwährungskursänderungen	- 8	1.082
Liquide Mittel 31.3.	279.056	471.155

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2015	718.337	998.839	0
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2015	0	0	0
Stand am 31.03.2015	718.337	998.839	0
Stand am 1.1.2016	718.337	954.052	- 32.306
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2016	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 15.393
Stand am 31.3.2016	718.337	954.052	- 47.699

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs- ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
263.235	- 27.503	- 1.201	1.951.707	0	1.951.707
0	1.563	0	1.563	0	1.563
0	0	14.211	14.211	0	14.211
0	0	- 2.841	- 2.841	0	- 2.841
19.335	0	0	19.335	0	19.335
19.335	1.563	11.370	32.268	0	32.268
282.570	- 25.940	10.169	1.983.975	0	1.983.975
484.074	- 5.131	1.385	2.120.410	40	2.120.450
0	470	0	470	0	470
0	0	571	571	0	571
0	0	412	412	0	412
13.217	0	0	13.217	- 5	13.213
13.217	470	982	14.669	- 5	14.665
0	0	0	- 15.393	0	- 15.393
497.291	- 4.661	2.367	2.119.686	35	2.119.722

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich			Deutschland		
1. Quartal 2016	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	8.209	0	8.209	15.037	3.568	18.605	20.299	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	130	0	130	154	0	154	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.461	0	2.461	4.723	985	5.708	7.541	
Betriebskostenaufwand	-2.648	0	-2.648	-5.677	-1.449	-7.125	-8.623	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-572	0	-572	-861	-338	-1.200	-1.172	
Nettomietergebnis	7.581	0	7.581	13.376	2.766	16.142	18.045	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-89	-89	-35	-727	-762	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	39	39	0	-553	-553	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0	-71	-71	1.510	-3.235	-1.725	574	
Erlöse aus Dienstleistungen	19	0	19	64	2.661	2.725	93	
Indirekte Aufwendungen	-339	-113	-452	-1.225	-3.241	-4.466	-2.235	
Sonstige betriebliche Erträge	8	0	8	160	-215	-55	78	
EBITDA	7.269	-234	7.035	13.850	-2.544	11.306	16.554	
Abschreibungen und Wertänderungen	-445	0	-445	-19	-123	-142	-84	
Ergebnis aus Neubewertung	2.961	67	3.028	15.852	1.520	17.373	-2.926	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.785	-166	9.619	29.683	-1.146	28.537	13.544	

31.3.2016

Immobilienvermögen ¹⁾	595.101	17.140	612.241	1.216.497	777.442	1.993.939	1.224.170
Sonstiges Vermögen	38.568	5.960	44.528	186.219	423.061	609.280	230.933
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.014	435	1.449	1.227
Segmentvermögen	633.670	23.100	656.769	1.403.731	1.200.937	2.604.668	1.456.330
Verzinsliche Verbindlichkeiten	259.914	5.538	265.452	667.171	291.955	959.125	801.502
Sonstige Verbindlichkeiten	15.853	1.555	17.408	28.551	260.913	289.464	35.047
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.885	3.753	54.638	108.137	66.977	175.114	46.234
Schulden	326.653	10.845	337.498	803.859	619.844	1.423.703	882.782
Eigenkapital	307.017	12.254	319.271	599.872	581.093	1.180.965	573.548
Investitionen ²⁾	78	115	193	3.828	24.057	27.885	2.893

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

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 2.489 Tsd. € (31.12.2015: 6.610 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
425	20.724	3.769	0	3.769	51.308	0	- 11.115	40.193
0	0	0	0	0	284	0	- 284	0
245	7.787	1.889	0	1.889	17.845	0	- 4.024	13.821
- 205	- 8.828	- 2.051	0	- 2.051	- 20.652	0	4.156	- 16.496
- 13	- 1.185	- 59	0	- 59	- 3.016	0	751	- 2.265
452	18.497	3.547	0	3.547	45.768	0	- 10.515	35.253
0	0	0	0	0	0	0	0	0
- 71	- 71	0	- 12	- 12	- 935	0	- 25	- 960
0	0	0	0	0	- 514	0	- 70	- 584
0	574	0	0	0	- 1.222	0	2.424	1.202
0	93	0	0	0	2.837	1.522	- 1.282	3.077
- 215	- 2.450	- 323	- 23	- 346	- 7.713	- 3.527	1.767	- 9.474
1	78	0	0	0	32	64	189	285
167	16.722	3.225	- 35	3.190	38.253	- 1.942	- 7.512	28.799
0	- 84	0	0	0	- 671	- 125	2	- 794
1	- 2.925	- 648	0	- 648	16.828	0	- 86	16.743
0	0	0	0	0	0	0	1.796	1.796
168	13.713	2.577	- 35	2.542	54.410	- 2.067	- 5.800	46.543
75.539	1.299.709	226.390	3.400	229.790	4.135.680	0	- 897.281	3.238.398
10.949	241.882	10.162	8.639	18.801	914.491	782.163	- 870.894	825.760
126	1.353	0	0	0	2.802	43.765	- 44.242	2.325
86.614	1.542.944	236.552	12.039	248.591	5.052.973	825.928	- 1.812.417	4.066.484
82.383	883.885	153.912	12.171	166.082	2.274.544	571.505	- 1.359.950	1.486.099
3.068	38.115	7.432	3	7.435	352.422	9.887	- 118.284	244.025
2.363	48.597	7.673	0	7.673	286.022	4.432	- 73.816	216.638
87.815	970.597	169.017	12.174	181.190	2.912.988	585.824	- 1.552.050	1.946.762
- 1.201	572.348	67.536	- 135	67.401	2.139.985	240.104	- 260.367	2.119.722
4.600	7.493	1.826	0	1.826	37.396	72	- 15.319	22.149

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
1. Quartal 2015							
Mieterlöse	9.226	0	9.226	14.080	3.549	17.629	25.742
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	131	0	131	77	0	77	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.914	0	2.914	3.478	340	3.818	8.902
Betriebskostenaufwand	- 3.138	0	- 3.138	- 4.520	- 685	- 5.205	- 10.007
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 554	0	- 554	- 918	- 175	- 1.093	- 1.657
Nettomietergebnis	8.579	0	8.579	12.197	3.029	15.226	22.980
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	- 5
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 5	- 5	0	- 185	- 185	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	- 719	- 719	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	- 356	0	- 356	1.384	- 695	689	- 1.613
Erlöse aus Dienstleistungen	21	0	21	0	3.081	3.081	26
Indirekte Aufwendungen	- 257	- 91	- 348	- 1.258	- 5.432	- 6.690	- 3.158
Sonstige betriebliche Erträge	2	0	2	154	155	309	346
EBITDA	7.989	- 96	7.893	12.477	- 766	11.711	18.576
Abschreibungen und Wertänderungen	- 293	0	- 293	- 36	- 143	- 179	- 53
Ergebnis aus Neubewertung	- 2.650	- 783	- 3.433	1.566	- 110	1.456	- 3.079
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.046	- 879	4.167	14.007	- 1.019	12.988	15.444

31.12.2015

Immobilienvermögen ¹⁾	593.142	16.958	610.100	1.090.654	891.437	1.982.090	1.361.708
Sonstiges Vermögen	50.266	2.528	52.795	185.431	400.617	586.048	215.034
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.165	433	1.598	1.223
Segmentvermögen	643.408	19.486	662.894	1.277.250	1.292.487	2.569.736	1.577.966
Verzinsliche Verbindlichkeiten	264.694	1.214	265.908	623.127	336.002	959.129	925.850
Sonstige Verbindlichkeiten	14.520	2.548	17.068	26.374	245.628	272.001	35.797
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.030	3.724	53.754	102.089	79.128	181.218	46.961
Schulden	329.244	7.486	336.731	751.590	660.759	1.412.348	1.008.608
Eigenkapital	314.164	12.000	326.164	525.660	631.728	1.157.388	569.357
Investitionen ²⁾	3.181	2.489	5.670	72.237	113.458	185.695	16.376

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
396	26.138	4.322	0	4.322	57.315	0	-22.589	34.726
0	0	0	0	0	208	0	-208	0
247	9.149	1.407	0	1.407	17.288	0	-8.183	9.105
-282	-10.289	-1.529	0	-1.529	-20.161	0	9.225	-10.936
-100	-1.757	-124	0	-124	-3.528	0	1.812	-1.716
261	23.241	4.076	0	4.076	51.122	0	-19.943	31.179
0	-5	0	0	0	-5	0	0	-5
-38	-38	0	-6	-6	-234	0	-111	-345
0	0	0	0	0	-719	0	763	44
48	-1.565	0	116	116	-1.116	0	2.216	1.100
0	26	0	0	0	3.128	853	550	4.531
-220	-3.378	-378	-21	-399	-10.815	-2.673	4.331	-9.157
31	377	1	1	2	690	97	-302	485
82	18.658	3.699	90	3.789	42.051	-1.723	-12.496	27.832
0	-53	0	0	0	-525	-146	31	-640
744	-2.335	-627	0	-627	-4.939	0	-29	-4.968
0	0	0	0	0	0	0	3.014	3.014
826	16.270	3.072	90	3.162	36.587	-1.869	-9.480	25.238

106.967	1.468.675	225.340	3.400	228.740	4.289.605	0	-1.086.172	3.203.434
12.841	227.876	10.000	9.055	19.054	885.773	689.650	-797.249	778.173
128	1.351	0	31	31	2.980	50.900	-51.504	2.376
119.937	1.697.903	235.340	12.485	247.825	5.178.358	740.550	-1.934.925	3.983.983
107.774	1.033.623	180.880	13.136	194.015	2.452.676	449.022	-1.497.708	1.403.989
5.428	41.225	6.561	6	6.567	336.862	9.847	-100.912	245.796
3.294	50.256	7.348	1	7.349	292.577	12.648	-91.478	213.747
116.496	1.125.104	194.789	13.142	207.932	3.082.115	471.517	-1.690.099	1.863.533
3.441	572.799	40.550	-657	39.893	2.096.243	269.033	-244.826	2.120.450
19.224	35.600	2.825	0	2.825	229.790	590	-137.871	92.508

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 31.3.2016 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2015 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 31.3.2016 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 31.3.2016 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 1.1.2016 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2016 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010–2012)	diverse	1.2.2015

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

Die erstmalige Anwendung dieser neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im ersten Quartal 2016 wurden Anteile an diversen Gemeinschaftsunternehmen in Polen (PBP IT-Services Sp.z.o.o., Poleczki Amsterdam Office Sp.z.o.o., Poleczki Berlin Office Sp.z.o.o., Poleczki Development Sp.z.o.o., Poleczki Lisbon Office Sp.z.o.o., Poleczki Warsaw Office Sp.z.o.o. und Poleczki Vienna Office Sp.z.o.o.) veräußert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS
Bilanz

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

	31.3.2016	31.12.2015
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	6.549	6.162
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	12.393	12.827
übrige Beteiligungen	59.233	58.660
übrige finanzielle Vermögenswerte	17.493	57.174
Finanzielle Vermögenswerte	95.667	134.824

Zum 31.3.2016 werden eine Immobilie in Österreich und zwei in Deutschland unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Gesamtwert von 52.585 Tsd. € ausgewiesen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2016 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 279.056 Tsd. €, die in Höhe von 3.200 Tsd. € (31.12.2015: 8.178 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen dienen.

Generell dienen die verfügbungsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 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. €	31.3.2016	31.12.2015
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	6.289	9.026
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	12.684	9.322
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	18.973	18.348

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im ersten Quartal 2016 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 20.493 Tsd. € und Abwertungen in Höhe von rund 3.751 Tsd. € die im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland stammen.

Die CA Immo Gruppe weist im Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen im ersten Quartal 2016 eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von -14.946 Tsd. € aus.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	- 1.380	1.755
Ineffektivität von Zinsswaps	0	- 50
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 177	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 1.557	1.705

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. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 3.276	- 3.049
Ertragsteuer (Vorjahre)	- 510	- 126
Tatsächliche Ertragsteuer	- 3.786	- 3.175
Veränderung der latenten Steuern	- 2.171	4.190
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte im Eigenkapital	31	0
Ertragsteuern	- 5.926	1.015
Steuerquote (gesamt)	- 31,0%	5,5%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 2.231 Tsd. € vor allem aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus Verkäufen, die steuerlich rückwirkend behandelt werden, denen im Gegenzug teilweise eine Veränderung der latenten Steuern gegenübersteht.

Ergebnis je Aktie

		1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	96.144.993	98.808.336
Konzernergebnis	Tsd. €	13.217	19.335
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,14	0,20

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM 2016

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG wurden im Zeitraum vom 13.1.2016 bis 19.2.2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 15.392.916,72 € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,3929 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,385 €.

Ein weiteres Rückkaufprogramm für bis zu zwei Million Stück eigene Aktien (rd. 2% des Grundkapitals) startete am 25.3.2016 und endet spätestens am 7.10.2016. Das Höchstlimit beträgt 17,50 € je Aktie.

Per 31.3.2016 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 3.000.000 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies 3,0362% der stimmberechtigten Aktien.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.3.2016	31.3.2016	31.12.2015	31.12.2015
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	6.289	6.289	9.026	9.026
Derivative Finanzinstrumente	75	75	238	238
Originäre Finanzinstrumente	89.303		125.560	
Finanzielle Vermögenswerte	95.667		134.824	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	12.684	12.684	9.322	9.322
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	105.730		79.097	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	45.735		50.022	
Wertpapiere	102.377	102.377	105.250	105.250
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	266.526		243.691	
Liquide Mittel	279.056		207.112	
	641.249		585.627	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte 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. €	31.3.2016	31.3.2016	31.12.2015	31.12.2015
Anleihen	515.316	535.077	366.506	369.876
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	970.782	973.695	1.037.483	1.037.658
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.486.099		1.403.989	
Derivative Finanzinstrumente	13.551	13.551	12.743	12.743
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	51.159		51.341	
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	95.572		96.555	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	160.282		160.639	
	1.646.381		1.564.628	

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	31.3.2016 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015 Buchwert
Zinsswaps	241.751	- 13.551	- 13.551	243.227	- 12.743	- 12.743
Swaption	139.600	53	53	139.600	189	189
Zinsscaps	45.008	22	22	45.277	48	48
Summe	426.359	- 13.476	- 13.476	428.104	- 12.506	- 12.506
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	94.756	- 6.525	- 6.525	95.555	- 6.942	- 6.942
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	331.603	- 6.951	- 6.951	332.549	- 5.563	- 5.563

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	31.3.2016 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	93.618	- 6.409	- 6.409	94.484	- 6.846	- 6.846
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.138	- 92	- 92	1.071	- 96	- 96
- Fair Value Derivate (HFT)	146.995	- 7.050	- 7.050	147.672	- 5.801	- 5.801
Zinsswaps	241.751	- 13.551	- 13.551	243.227	- 12.743	- 12.743

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.3.2016 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	94.756	11/2007	9/2018	2,253%– 4,789%	3M-Euribor	– 6.501
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	146.995	9/2013	12/2023	0,460%– 2,279%	3M-Euribor	– 7.050
Summe = variabel in fix	241.751					– 13.551

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	95.555	11/2007	9/2018	2,253%– 4,789%	3M-Euribor	– 6.942
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	147.672	9/2013	12/2023	0,460%– 2,279%	3M-Euribor	– 5.801
Summe = variabel in fix	243.227					– 12.743

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.3.2016 in Tsd. €
Swaption	139.600	6/2013 – 11/2015	6/2016 – 11/2017	1,250%– 2,500%	3M-Euribor / 6M-Euribor	53
Summe	139.600					53

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Swaption	139.600	6/2013 – 11/2015	6/2016 – 11/2017	1,250%– 2,500%	3M-Euribor / 6M-Euribor	189
Summe	139.600					189

Zinsscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.3.2016 in Tsd. €
Caps	45.008	03/2014	09/2019	1,500%– 2,000%	3M-Euribor	22
Summe	45.008					22

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Caps	45.277	28.3.2014	3/2019	1,500%– 2,000%	3M-Euribor	48
Summe	45.277					48

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

Tsd. €	2016	2015
Stand 1.1.	– 5.131	– 27.502
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	419	1.785
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	0	– 12
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	0
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 126	– 210
Stand am 31.3.	– 4.661	– 25.939
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 4.661	– 25.939

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. €	31.3.2016	31.12.2015
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	981.664	858.776
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	504.434	545.214
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	- 279.056	- 207.112
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	- 6.004	- 5.432
Nettoverschuldung	1.201.038	1.191.446
Eigenkapital	2.119.722	2.120.450
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	56,7%	56,2%

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

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

Tsd. €	31.3.2016	31.12.2015
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	167.770	172.286
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	2.982
Ausleihungen	6.549	6.162
Forderungen	12.652	39.779
Verbindlichkeiten	34.520	37.637
Rückstellungen	19.013	19.528
	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	1.227	3.610
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	569	- 596
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	1.796	3.014
Sonstige Erlöse	558	1.865
Sonstige Aufwendungen	- 282	- 193
Zinserträge	194	2.409
Zinsaufwendungen	0	- 179
Aufzinsung von Ausleihungen	0	2.492
Wertminderung von Ausleihungen	0	- 12

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 Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.3.2016	31.12.2015
Ausleihungen	12.393	12.827
	1. Quartal 2016	1. Quartal 2015
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	- 435	- 674
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	- 435	- 674

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 10.009 Tsd. € (31.12.2015: 9.575 Tsd. €).

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 31.3.2016, indirekt über die Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien und direkt vier Namensaktien. Dies entspricht zum 31.3.2016 rund 26,81 % der Stimmrechte.

Im 2. Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft, ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 7.000 Tsd. € wurde im ersten Quartal 2016 bezahlt und durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.3.2016 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2015: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 566 Tsd. € (31.12.2015: 491 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2015: 2.000 Tsd. € für ein Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 12.150 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2015: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 13.483 Tsd. € (31.12.2015: 13.483 Tsd. €) übernommen.

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 des Tower 185, Frankfurt, zum 31.12.2013 hat die CA Immo Gruppe eine Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie von Mietgarantien gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile der CA Immo Frankfurt Tower 185 GmbH & Co. KG sowie jene der CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH wurden als Sicherheit für aufgenommene Darlehen verpfändet.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 2.194 Tsd. € (31.12.2015: 2.103 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 38.140 Tsd. € (31.12.2015: 32.922 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 37.767 Tsd. € (31.12.2015: 10.381 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.3.2016 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 52.919 Tsd. € (31.12.2015: 52.943 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 31.3.2016 5.021 Tsd. € (31.12.2015: 5.021 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien beträgt zum 31.3.2016 450 Tsd. € (31.12.2015: 450 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 betragsmäßigen 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 31.3.2016 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 verzinlichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 31.3.2016 betraf dies keine Kredite (31.12.2015: keine Kredite).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Die CA Immo Gruppe wurde von O1 Group Limited („O1“) informiert, dass sie mit Aktienkaufvertrag vom 17.4.2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rd. 26% des gesamten Grundkapitals der CA Immo) sowie die direkt von O1 gehaltenen 4 Namensaktien der CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert hat. Der Kaufpreis belaufe sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Die Transaktion stehe unter aufschiebenden Bedingungen, insbesondere der kartellrechtlichen Freigabe in Österreich, Deutschland und anderen Jurisdiktionen, der Zustimmung des Aufsichtsrats der IMMOFINANZ AG sowie der Zustimmung des Vorstands von CA Immo zur Übertragung der Namensaktien.

O1 Group Limited („O1“) hat in der 29. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen AG von ihrem Entsendungsrecht aus den Namensaktien Gebrauch gemacht. Dr. Wolfgang Renner, Marina Rudneva und Timothy Fenwick wurden mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat entsandt. Zusätzlich wurden in der Hauptversammlung auf Vorschlag des Kernaktionärs Terim Limited Torsten Hollstein sowie Dr. Florian Koschat bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung über das Geschäftsjahr 2020 entscheidet, in den Aufsichtsrat gewählt. Damit ist die nach Satzung zulässige Höchstzahl an Kapitalvertretern (maximal zwölf) erreicht. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates der CA Immobilien Anlagen AG, die nach der 29. ordentlichen Hauptversammlung stattfand, kam es darüber hinaus zu folgenden Änderungen: Zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates wurde Torsten Hollstein und zum neuen zweiten Stellvertreter Dr. Florian Koschat gewählt; Dmitry Mints wurde als Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt. Zusätzlich hat der Betriebsrat von seinem Entsendungsrecht in den Aufsichtsrat Gebrauch gemacht und vier Mitglieder entsendet.

Die 29. ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 3.5.2016 die Ausschüttung einer Dividende von 0,50 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Wien, 24.05.2016



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



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 Halbjahresbericht 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, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

