



URBAN  
BENCHMARKS.

---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2017

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

### ERGEBNISRECHNUNG

|  |        | 1.1.-30.9.2017 | 1.1.-30.9.2016 |
|--|--------|----------------|----------------|
| Mieterlöse                               | Mio. € | 133,5          | 122,6          |
| EBITDA                                   | Mio. € | 124,1          | 111,8          |
| Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)   | Mio. € | 205,5          | 217,8          |
| Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)        | Mio. € | 182,9          | 172,6          |
| Konzernergebnis                          | Mio. € | 147,6          | 126,4          |
| Operativer Cash-flow                     | Mio. € | 98,4           | 82,4           |
| Investitionen                            | Mio. € | 233,9          | 255,6          |
| FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)   | Mio. € | 84,8           | 69,9           |
| FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern) | Mio. € | 97,4           | 86,6           |

### BILANZKENNZAHLEN

|   |        | 30.9.2017 | 31.12.2016 |
|---|--------|-----------|------------|
| Gesamtvermögen  | Mio. € | 4.481,3   | 4.309,1    |
| Eigenkapital  | Mio. € | 2.311,3   | 2.204,5    |
| Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | Mio. € | 1.608,3   | 1.565,6    |
| Nettoverschuldung                                     | Mio. € | 1.391,5   | 1.167,7    |
| Net asset value (EPRA NAV)                            | Mio. € | 2.627,1   | 2.497,5    |
| Substanzwert (EPRA NNAV)                              | Mio. € | 2.401,2   | 2.294,4    |
| Gearing   | %      | 60,2      | 53,0       |
| Eigenkapitalquote                                     | %      | 51,6      | 51,2       |
| LTV (Brutto)  | %      | 42,9      | 45,9       |
| LTV (Netto)   | %      | 37,1      | 34,2       |

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

|   |                | 30.9.2017 | 31.12.2016 |
|---|----------------|-----------|------------|
| Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>3)</sup> | m <sup>2</sup> | 1.547.179 | 1.609.242  |
| Bruttorendite Bestandsimmobilien                            | %              | 6,0       | 6,1        |
| Portfoliowert der Immobilien                                | Mio. €         | 4.139,0   | 3.819,9    |
| wirtschaftl. Vermietungsgrad                                | %              | 93,6      | 92,4       |

### AKTIENKENNZAHLEN

|   |   | 1.1.-30.9.2017   | 1.1.-30.9.2016    |
|---|---|------------------|-------------------|
| Mieterlöse/Aktie                            | € | 1,43             | 1,29              |
| Operativer Cash Flow/Aktie                  | € | 1,05             | 0,86              |
| Ergebnis/Aktie                              | € | 1,58             | 1,32              |
| FFO 1 / Aktie                               | € | 0,91             | 0,73              |
| FFO 2 / Aktie                               | € | 1,04             | 0,91              |
|   |   | <b>30.9.2017</b> | <b>31.12.2016</b> |
| NAV/Aktie                                   | € | 24,79            | 23,60             |
| EPRA NAV/Aktie                              | € | 28,18            | 26,74             |
| EPRA NNAV/Aktie                             | € | 25,75            | 24,56             |
| Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie | € | 0,65             | 0,50              |
| Dividendenrendite                           | % | 2,67             | 2,86              |

### AKTIEN

|                               |      | 30.9.2017  | 31.12.2016 |
|-------------------------------|------|------------|------------|
| Anzahl der Aktien             | Stk. | 98.808.336 | 98.808.336 |
| Eigene Aktien                 | Stk. | 5.573.204  | 5.403.319  |
| Anzahl der Aktien im Umlauf   | Stk. | 93.235.132 | 93.405.017 |
| Ø Anzahl Aktien               | Stk. | 98.808.336 | 98.808.336 |
| Ø Eigene Aktien               | Stk. | 5.446.007  | 3.813.021  |
| Ø Anzahl der Aktien im Umlauf | Stk. | 93.362.329 | 94.995.315 |
| Ø Kurs/Aktie                  | €    | 20,83      | 16,40      |
| Ultimokurs                    | €    | 24,30      | 17,47      |
| Höchstkurs                    | €    | 24,60      | 19,50      |
| Tiefstkurs                    | €    | 17,30      | 14,35      |

<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 und vermietbare Freiflächen.

---

## VORWORT DES VORSTANDES



Frank Nickel (CEO), Dr. Hans Volkert Volckens (CFO)

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo bilanziert ein über den Erwartungen liegendes, operativ starkes drittes Quartal und setzt ihren profitablen Wachstumskurs weiter fort. Mit der erfolgreichen Platzierung von Wandelanleihen mit einem Volumen von 200 Mio. € sowie dem Ankauf eines voll vermieteten Prime-Bürogebäudes in Warschau wurden wesentliche strategische Zielsetzungen des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt und weiteres Ertragswachstum begründet.

#### Ergebnisse der ersten drei Quartale 2017

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 8,9% auf 133,5 Mio. €. Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 121,8 Mio. € (2016: 108,8 Mio. €), ein Zuwachs von 11,9% im Jahresvergleich. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 11,0% auf 124,1 Mio. € (2016: 111,8 Mio. €).

Das Neubewertungsergebnis stellte sich mit 32,9 Mio. € zum Stichtag 30.9.2017 deutlich positiv dar (2016: 100,3 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Bestandsobjekte in Berlin und München bei. Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 50,7 Mio. € (2016: 7,3 Mio. €) reflektiert unter anderem einen außerplanmä-

ßigen positiven Neubewertungseffekt des Tower 185 in Frankfurt, der sich aktuell in einem Verkaufsprozess befindet. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 205,5 Mio. € –5,7% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 217,8 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten neun Monaten auf –22,6 Mio. €, eine substantielle Verbesserung des Vorjahreswertes von –45,2 Mio. € um 50,5%. Der Finanzierungsaufwand verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um –17,8% gegenüber 2016 und stand mit –26,4 Mio. € zu Buche. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 182,9 Mio. €, 6,0% über dem Vorjahreswert in Höhe von 172,6 Mio. €. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis kompensieren. Das Periodenergebnis lag mit 147,6 Mio. € um 16,8% über dem Vorjahreswert (2016: 126,4 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,58 € (2016: 1,32 € je Aktie).

FFO I summierte sich nach neun Monaten auf 84,8 Mio. € (2016: 69,9 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,91 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 23,5% gesteigert werden (2016: 0,74 € je Aktie). Dies untermauert analog zu den Vorquartalen die robuste und vom Bewertungsergebnis unabhängige starke opera-

tive Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 97,4 Mio. € (2016: 86,6 Mio. €). Der FFO II je Aktie stand bei 1,04 € (2016: 0,91 € je Aktie), ein Zuwachs von 14,4% im Jahresvergleich.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 51,6% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 37,1%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 24,79 € (31.12.2016: 23,60 € je Aktie). Dies entspricht, bereinigt um die im Mai 2017 erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von 0,65 € je Aktie, einer Steigerung von 7,8% seit Jahresbeginn. Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 28,18 € (31.12.2016: 26,74 € je Aktie).

#### **Ungebrochen starke Wachstumsdynamik**

Auch im dritten Quartal 2017 konnten wesentliche Wachstumsimpulse gesetzt werden. Die erfolgreiche Platzierung von Wandelanleihen mit einem Volumen von 200 Mio. €, einer Laufzeit von 7,5 Jahren und einem Kupon von 0,75% setzt einen weiteren Meilenstein in der Optimierung der Finanzierungsstruktur. Die mit der Mittelverwendung verbundene Reduktion der Finanzierungskosten stärkt die nachhaltige Profitabilität (FFO I) des Konzerns. Darüber hinaus wurde mit dem Ankauf des Warsaw Spire (Gebäudeteil B) in Warschau eine wesentliche strategische Zielsetzung des Jahres 2017 erfolgreich umgesetzt. Das voll vermietete Prime-Bürogebäude stärkt die jährlichen Mieterlöse der CA Immo Gruppe um rund 6 Mio. €.

#### **Vertiefung der Wertschöpfungskette um indirektes Immobilienfondsgeschäft**

Die im Vorquartal angekündigte Prüfung einer Vertiefung der Wertschöpfungskette durch den Einstieg in das

indirekte Immobilienfondsgeschäft – in Kooperation mit einer regulierten externen Dienstleistungsgesellschaft – wurde positiv bewertet und vom Aufsichtsrat des Unternehmens in seiner heutigen Sitzung genehmigt. Damit ergibt sich ein synergetisches Potenzial, nicht-strategische Immobilien wertmaximierend zu verwerten und die nachhaltige Profitabilität durch die Generierung von Serviceentgelten zu steigern. Damit in Zusammenhang steht die kürzlich beschlossene strategische Erweiterung des Geschäftsfeldes Development um die eigenständige Entwicklung von für Wohnen gewidmete Flächen. Der signifikante Anteil von hochwertigen Wohnentwicklungen an der Entwicklungspipeline der CA Immo – mit Schwerpunkt in der Stadt München – eröffnet in den kommenden Jahren ein Potenzial von mehr als 1 Mrd. € zur Platzierung in Immobilienfonds.

#### **Tower 185 Verkauf intern genehmigt**

Im Rahmen des Tower 185 Verkaufsprozesses wurde heute auf Basis eines konkreten, im Rahmen von exklusiven Verhandlungen vorliegenden Angebots eine Aufsichtsratsgenehmigung erwirkt. Ein Signing der Transaktion wird vorbehaltlich der finalen Klärung offener rechtlicher und wirtschaftlicher Themen noch im vierten Quartal 2017 erwartet.

#### **Ausblick**

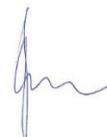
Angesichts der äußerst erfreulichen, die Erwartungen übersteigenden, operativen Entwicklungen wird – wie schon im Vorjahr – mit einem starken Konzernergebnis gerechnet. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I auf über 100 Mio. € (> 1,05 € je Aktie), wird bestätigt.

Wien, im November  
2017

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## AKTIE

### KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Mit einem Plus von rd. 39% seit Jahresbeginn kann die CA Immo-Aktie auf eine durchwegs starke Performance innerhalb der ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres zurückblicken. Zum Stichtag 30.9.2017 schloss die Aktie mit einem Kurs von 24,30 €. Das Jahreshoch lag mit 24,60 € nur knapp über dem Schlusskurs zum Ultimo; das Jahrestief lag bei 17,30 €. Im Vergleich dazu verzeichnete der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) einen Zuwachs von knapp über 6%. Die österreichischen Indizes ATX und IATX legten jeweils um rd. 25% zu. Durch die positive Kursentwicklung der CA Immo-Aktie verringerte sich der Abschlag zum NAV (innerem Wert) seit Jahresende 2016 von -26% auf knapp unter -2%.

Die Börsenkaptalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2017 auf rd. 2,4 Mrd. € (31.12.2016: 1,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief seit Ende 2016 mit einem Minus von 19% rückläufig; er lag bei 290,1 Tsd. Stück Aktien versus 360,2 Tsd. Stück per 31. Dezember 2016. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie lag bei 5.956,4 Tsd. € (31.12.2016: 5.885,5 Tsd. €).

### EIGENE AKTIEN

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie, welches Ende August dieses Jahres auf 24,20 € je Aktie erhöht wurde. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden aus diesem Programm weitere 169.885 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 22,45 € je Aktie erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit insgesamt 5.573.204 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.9.2016 BIS 30.9.2017)

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| CA Immo-Aktie         | 43,19% |
| ATX                   | 37,30% |
| IATX                  | 18,99% |
| EPRA Developed Europe | 0,48%  |

Quelle: Bloomberg

### ANALYSTEN COVERAGE

CA Immo wird von acht Investmenthäusern bewertet. Im dritten Quartal bestätigten Goldman Sachs und RCB ihre Empfehlung „Neutral“ und hoben ihr Kursziel auf 21,70 € bzw. 25,00 € (zuvor 20,80 € bzw. 20,60 €). SRC Research und Baader-Helvia Bank passten das Kursziel ebenfalls von 24,00 € auf 25,00 € bzw. von 23,00 € auf 28,00 € an; die Kaufempfehlung wurde bestätigt. Aktuell liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 21,70 € und 28,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 25,00 €.

### ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

|                       |            |              |         |
|-----------------------|------------|--------------|---------|
| Baader-Helvia Bank    | 16.11.2017 | 28,00        | Buy     |
| Erste Group           | 30.3.2017  | 24,00        | Buy     |
| Goldman Sachs         | 12.9.2017  | 21,70        | Neutral |
| HSBC                  | 18.6.2017  | 27,00        | Buy     |
| Kepler Cheuvreux      | 31.5.2017  | 25,00        | Buy     |
| Raiffeisen Centrobank | 26.9.2017  | 25,00        | Hold    |
| SRC Research          | 24.8.2017  | 25,00        | Buy     |
| Wood & Company        | 26.7.2017  | 26,60        | Buy     |
| <b>Average</b>        |            | <b>25,29</b> |         |
| <b>Median</b>         |            | <b>25,00</b> |         |

### ANLEIHEN

Im Februar 2017 emittierte die Gesellschaft eine weitere 7-jährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einem Kupon von 1,875%. Die Anleihe wurde von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd („Moody's“) mit einem Investment Grade Rating von Baa2 und einem negativen Ausblick bewertet. Per 30.9.2017 notieren somit insgesamt vier Unternehmensanleihen der CA Immo im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. im Geregeltten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

Darüber hinaus begab CA Immo unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre eine nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € festgelegt; dies entspricht einer Wandlungsprämie von 27,50% über dem volumengewichteten Durchschnittskurs (VWAP) der CA Immo-Aktien in Höhe von 23,9752 € am Emissionstag. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten

Varianten erfolgen. Der Nettoemissionserlös wird zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur der CA Immo eingesetzt. Neben einer Reduktion der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten führt diese Transaktion sowohl zu einer Verbesserung des Laufzeitenprofils als auch zu einer Erhöhung des Anteils zinsgesicherter Finanzverbindlichkeiten. Darüber hinaus wird der Pool an unbelasteten Vermögenswerten – ein wesentliches Kriterium für das Investment Grade Rating der Gesellschaft – erhöht und das Rating der CA Immo (Moody's Baa2 mit einem negativen Ausblick) untermauert. Das Settlement der Transaktion erfolgte am 4.10.2017. Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2014 bis 31.10.2017)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA

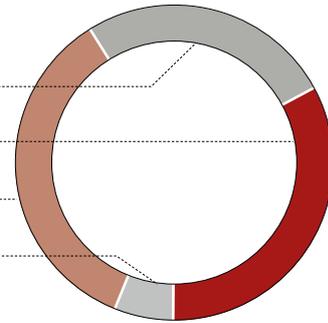


## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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 der IMMOFINANZ Gruppe – mit einer Beteiligung von 26% größter Aktionär der CA Immo – gehalten. Die übrigen Aktien der CA Immo (somit rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Am 3.10.2017 teilte die S IMMO AG mit, dass sie über ihre Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH eine Beteiligung in Höhe von knapp über 4 % (4,01 %) an der CA Immo AG hält. Am 14.11.2017 meldete die S IMMO AG, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG auf 5,02 % erhöht hat. Darüber hinaus hält AXA S.A. seit 19.10.2017 über diverse Publikumsfonds 4 % des Grundkapitals der CA Immo AG. Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

|                      |     |
|----------------------|-----|
| IMMOFINANZ           | 26% |
| Institut. Investoren | 33% |
| Private Investoren   | 35% |
| Eigene Aktien        | 6%  |



## AKTIENKENNZAHLEN

|  |        | 30.9.2017  | 31.12.2016 |
|--|--------|------------|------------|
| EPRA NNNAV/Aktie                                 | €      | 25,75      | 24,56      |
| NAV/Aktie  | €      | 24,79      | 23,60      |
| Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>   | %      | -1,97      | -26,00     |
| Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup> | %      | -5,65      | -28,90     |
| Anzahl der Aktien                                | Stk.   | 98.808.336 | 98.808.336 |
| Eigene Aktien                                    | Stk.   | 5.573.204  | 5.403.319  |
| Anzahl der Aktien im Umlauf                      | Stk.   | 93.235.132 | 93.405.017 |
| Ø Anzahl Aktien                                  | Stk.   | 98.808.336 | 98.808.336 |
| Ø Eigene Aktien                                  | Stk.   | 5.446.007  | 3.813.021  |
| Ø Anzahl der Aktien im Umlauf                    | Stk.   | 93.362.329 | 94.995.315 |
| Ø Kurs/Aktie                                     | €      | 20,83      | 16,40      |
| Börsekaptalisierung (Stichtag)                   | Mio. € | 2.401      | 1.726      |
| Höchstkurs                                       | €      | 24,60      | 19,50      |
| Tiefstkurs                                       | €      | 17,30      | 14,35      |
| Ultimokurs                                       | €      | 24,30      | 17,47      |
| Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie      | €      | 0,65       | 0,50       |
| Dividendenrendite                                | %      | 2,67       | 2,86       |

<sup>1)</sup> 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:          | Raiffeisen Centrobank AG   |
| Market Maker:        | Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Société Générale S.A., Tower Research Capital Europe 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 2018

**26. MÄRZ / 27. MÄRZ**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2017 /  
BILANZPRESSEKONFERENZ

**24. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2018

**29. APRIL**

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE  
31. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**22. AUGUST / 23. AUGUST**

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2018 /  
PRESSEKONFERENZ HALBJAHRESERGEBNIS

**9. MAI**

31. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**21. NOVEMBER**

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2018

**14. MAI / 15. MAI / 16. MAI**

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

**27. MÄRZ 2019 / 28. MÄRZ**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2018 /  
BILANZPRESSEKONFERENZ

---

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

---

### KONJUNKTURTREND<sup>1)</sup>

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat im jüngst publizierten World Economic Outlook (Oktober 2017) die globale Wachstumsprognose für die Jahre 2017 (3,6%) und 2018 (3,7%) gegenüber der Prognose Juli 2017 leicht angehoben. Während die Wachstumsaussichten für die USA und Großbritannien (Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Regierung bzw. in Bezug auf die Brexit-Verhandlungen) nach unten revidiert wurden, zeigen die Euro-Zone, Osteuropa, Russland sowie Teile Asiens eine größere Wachstumsdynamik als erwartet. Das Wachstum der Euro-Zone wird für 2017 und 2018 mit 2,1% bzw. 1,9% prognostiziert, die Wachstumsrate für Deutschland gibt der IMF mit 2,0% (2017) bzw. 1,8% (2018) an.

Die Euro-Zone sowie die EU28 haben im 3. Quartal ein Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von 0,6% zum Vorquartal verzeichnet (saisonal bereinigt). Auf Jahressicht beläuft sich das Wachstum auf 2,5%. Befürchtungen, dass die jüngste Stärke des Euro (Anstieg von \$ 1,14 im Juli 2017 auf \$ 1,20 Anfang September) zu einer schwächeren Exportentwicklung führen könnte, haben sich bisher nicht bestätigt.

Die Arbeitslosenquote in der Euro-Zone bewegt sich mit 9,1% (EU28: 7,6%) weiterhin auf dem tiefsten Stand seit Februar 2009 (EU28: seit Dezember 2008). Dies stellt ein weiteres Zeichen für die wirtschaftliche Erholung der Euro-Zone dar. Unter den CA Immo-Kernmärkten weisen weiterhin Tschechien (2,9%) sowie Deutschland (3,6%) das niedrigste Niveau auf, gefolgt von Ungarn (4,3%), Polen (4,7%), Rumänien (5,1%) und Österreich (5,6%), die allesamt deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegen.

Die Inflationsrate stand im September 2017 mit 1,5% in der Euro-Zone bzw. 1,8% in der EU28 immer noch unter der EZB-Zielsetzung von knapp unter 2%; aber deutlich über dem Vorjahresniveau von 0,4%. Die einzelnen Kernmärkte stellen sich in absteigender Reihenfolge wie folgt dar: Österreich 2,6%, Tschechien und Ungarn 2,5%, Deutschland 1,8%, Polen 1,6% und Rumänien 1,3%.

Der deutsche Handelsbilanzüberschuss hat sich in den letzten Monaten weiter ausgedehnt, die Inflation blieb im Oktober jedoch leicht hinter den Erwartungen. Der „Economic Confidence Index“ hat zuletzt ein 6-Jahreshoch

erreicht, ein weiterer Indikator für die ungebremsste Robustheit der deutschen Volkswirtschaft. Nach einem schwachen zweiten Quartal verzeichnete Österreich ein BIP-Wachstum von 0,5% im dritten Quartal (+1,3% im Jahresvergleich).

Die tschechische Notenbank hat im August zum ersten Mal seit der Finanzkrise eine Zinserhöhung von 0,05% auf 0,25% vorgenommen, um den aktuellen Inflationsdruck zu dämpfen. Dies ist die erste signifikante Zinsbewegung in der EU seit der Zinserhöhung in Polen im Jahr 2012. Die robuste Verfassung der tschechischen Wirtschaft drückt sich aktuell in einem Leistungsbilanzüberschuss aus.

Rumänien verzeichnete 2016 das stärkste Wachstum in der gesamten EU, wesentlich getragen von einem starken privaten Konsum in Verbindung mit Lohnerhöhungen und Steuersenkungen. Mit der höchsten Wachstumsrate seit 9 Jahren im zweiten Quartal wird auch 2017 eine BIP-Expansion von über 4% erwartet.

Ungarn konnte die Wachstumserwartung im zweiten Quartal übertreffen und verzeichnete im Jahresvergleich ein BIP-Wachstum von 3,5%. Die polnische Arbeitslosenquote bewegt sich auf einem 26-Jahres-Tief, politische Spannungen stellen jedoch einen Unsicherheitsfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung dar. Aktuell verzeichnet das polnische BIP ein starkes Wachstum mit einer Erwartung von über 3% (2017) bzw. über 4% (2018).

---

### GELDMARKT UND ZINSUMFELD<sup>2)</sup>

Die Geldmarktpolitik ist weiterhin stark expansiv und von einem historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Am 26.10.2017 wurde jedoch eine erste Trendwende eingeleitet, nachdem EZB-Präsident Mario Draghi eine Reduktion der monatlichen Anleihenkäufe ab Januar 2018 um 50% von € 60 Mrd. auf € 30 Mrd. bekannt gab.

Das neue Anleihen-Kaufprogramm der EZB läuft vorerst bis September 2018; eine flexible Anpassung in Bezug auf Volumen und Zeitraum ist jederzeit möglich. In Hinblick auf das übergeordnete Ziel der Preisstabilität wird die weitere Vorgehensweise wesentlich von der Inflationsentwicklung bestimmt. Der Leitzins blieb im Rahmen der EZB-Sitzung unverändert bei 0%, der Einlagenzins für Banken wurde ebenso unverändert bei minus 0,4% belassen.

---

<sup>1)</sup> Internationaler Währungsfonds, Bloomberg, Financial Times, The Economist, Eurostat

<sup>2)</sup> Quellen: Eurostat, Financial Times, Bloomberg, Handelsblatt

## IMMOBILIENMÄRKTE

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

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag nach sechs Monaten mit 130 Mrd. € 13% über dem Vorjahresniveau.

**Deutschland** verzeichnet weiterhin einen sehr dynamischen Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen nach drei Quartalen summierte sich auf rund 38,6 Mrd. €, 18% über dem Wert des Vorjahres. Der Renditerückgang setzte sich weiter fort: Die Büro-Spitzenrendite wird im 3. Quartal für Frankfurt mit 3,30% (Q3 2016: 4,10%) angegeben, Berlin steht bei 3,10% (3,50%) und München liegt bei 3,00% (3,30%). Die positive Entwicklung auf den Büervermietungsmärkten führt zu einer ungebremst hohen Investorennachfrage. In den ersten neun Monaten wurden rund 19 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert, ein Zuwachs von 27% zum Vorjahr (+4 Mrd. €).

In **Wien** lag die Büro-Spitzenrendite im dritten Quartal 2017 bei 3,95% und bleibt unter Druck. Für 2017 wird ein weiterhin hohes Transaktionsvolumen erwartet, welches über dem Rekordwert von 2015 liegen könnte. In **CEE** standen die Büro-Spitzenrenditen zum Stichtag in Warschau bei 5,25%, Prag lag bei 4,85%, Budapest bei 6,00% und Bukarest bei 7,50%.

### Büroimmobilienmärkte<sup>2)</sup>

Die deutschen Büervermietungsmärkte zeigen weiterhin eine sehr starke Entwicklung, mit kontinuierlich sinkenden Leerständen und steigenden Mietpreisen.

Der Büroflächenumsatz in **Berlin** summierte sich in den ersten drei Quartalen 2017 auf das Rekordniveau von rund 708.000 m<sup>2</sup>. Die anhaltend positive Nachfrageentwicklung führt in Kombination mit geringen Fertigstellungszahlen zu einer sinkenden Leerstandsrate, die aktuell mit rund 3,5% angegeben wird. Innerhalb eines Jahres ist nach Angaben von CBRE der Leerstand um 36% auf rund 636.000 m<sup>2</sup> gesunken (Leerstandsrate 3,5%). Die zunehmende Flächenknappheit unterstützt den Aufwärtstrend der Spitzenmiete, die aktuell mit 29,0 €/m<sup>2</sup>/Monat angegeben wird. Das Bürofertigungsvolumen ist

vergleichsweise gering und wird für 2017 mit rund 480.000 m<sup>2</sup> erwartet, wovon gemäß CBRE ein wesentlicher Teil (> 70%) bereits absorbiert ist.

In **Frankfurt** lag der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten bei rund 425.000 m<sup>2</sup>, wobei der Wert des dritten Quartals durch mehrere großvolumige Vermietungen um 66% gegenüber dem Vorjahr anstieg. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich um 150 Basispunkte und steht aktuell bei 10,2%. CBRE sieht weiterhin eine positive Marktentwicklung mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach zentral gelegenen und erstklassig ausgestatteten Büroflächen. Die Spitzenmiete blieb im Jahresvergleich konstant bei 39,5 €/m<sup>2</sup>/Monat.

**München** verzeichnete im ersten Halbjahr eine Vermietungsleistung von rund 598.000 m<sup>2</sup>, ein Plus von 6% zum Vorjahreszeitraum. Der Standort ist weiterhin von einer ausgeprägten Angebotsknappheit in Toplagen geprägt. Der Leerstand zeigt eine weiter fallende Tendenz und steht aktuell bei 3,2%, 110 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Die erzielbare Spitzenmiete wird mit 35,5 €/m<sup>2</sup>/Monat angegeben. Die Fertigstellungsprognose lässt in den nächsten beiden Jahren keine Entspannung erwarten.

Die Vermietungsleistung in **Wien** belief sich nach drei Quartalen auf rund 74.000 m<sup>2</sup> (63% unter dem Niveau von 2016). Die Leerstandsrate wird aktuell mit 5,3% angegeben.

Der Büromarkt in **Warschau** bleibt von extensiver Bautätigkeit geprägt. Aktuell sind gemäß JLL rund 770.000 m<sup>2</sup> im Bau. Die Vermietungsleistung bleibt ebenso auf hohem Niveau und erreichte im 3. Quartal mit einer Bruttoleistung von rund 590.000 m<sup>2</sup> bereits 80% des Vorjahreswertes. Die Leerstandsrate steht bei 12,9%. In **Budapest** ist die Leerstandsrate weiter gesunken und steht mit 7,7% auf einem neuen historischen Rekordtief. Der Flächenumsatz lag nach den ersten drei Quartalen bei rund 240.000 m<sup>2</sup> und damit über dem 10-Jahresdurchschnitt. In **Prag** wurde in den ersten neun Monaten eine Vermietungsaktivität von rund 105.000 m<sup>2</sup> registriert (-5% zum Vorjahr); das aktuelle Entwicklungsvolumen liegt bei rund 330.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate sank weiter auf 7,7%. In **Bukarest** summierte sich die Vermietungsleistung nach drei Quartalen auf rund 250.000 m<sup>2</sup>, gegenüber rund 430.000 m<sup>2</sup> derzeit im Bau befindlichen Flächen. Die Leerstandsrate wird mit 9,9% angegeben (2,4% unter dem Vorjahreswert).

<sup>1)</sup> CBRE: European Investment Market Snapshot, Q2 2017; Marketview Deutschland Büroinvestmentmarkt, Q3 2017/Q3 2016; Austria Investment MarketView H1 2017

<sup>2)</sup> CBRE: Marketview Büromarkt Berlin, München, Frankfurt Q3 2017; Vienna Research Forum Büromarkt Wien 3Q 2017; JLL: Warsaw Office Market 1H 2017; City Report Prague, Budapest Q3 2017; CBRE: Bucharest Office MarketView Q3 2017

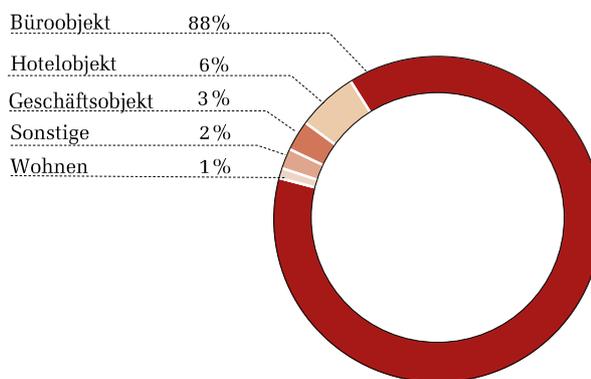
## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.9.2017 bei 4,1 Mrd. € (31.12.2016: 3,8 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 (13% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 4% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.9.2017 einen Bilanzwert von rund 3,4 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 3,2 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 37% auf Deutschland und zu 16% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2017 **Mieterlöse** in Höhe von 143,8 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,0% und ist per 30.9.2017 zu 93,6% vermietet (31.12.2016: 92,4%). Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSART (Basis: 3,4 Mrd. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 538,2 Mio. € entfallen 87% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 10% auf Osteuropa und 3% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 467,3 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (247,3 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 220,0 Mio. €.

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

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2017

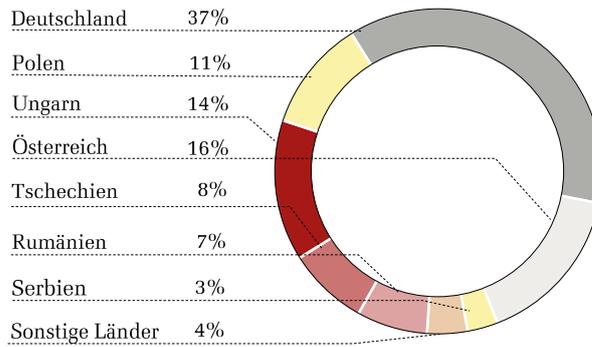
| in Mio. €                    | Bestandsimmobilien <sup>1)</sup> |              |              | Immobilienvermögen<br>in Entwicklung |              |            | Kurzfristiges<br>Immobilienvermögen <sup>2)</sup> |              |            | Immobilienvermögen |              |              | Immobilienvermögen<br>in % |              |            |
|------------------------------|----------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|--------------|------------|---|--------------|------------|--------------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|------------|
|                              | voll                             | at<br>equity | Σ            | voll                                 | at<br>equity | Σ          | voll  | at<br>equity | Σ          | voll               | at<br>equity | Σ            | voll                       | at<br>equity | Σ          |
| Österreich                   | 546                              | 0            | 546          | 16                                   | 0            | 16         | 0   | 18           | 18         | 562                | 18           | 580          | 15                         | 5            | 14         |
| Deutschland                  | 1.040                            | 237          | 1.276        | 467                                  | 0            | 467        | 62  | 75           | 137        | 1.569              | 312          | 1.880        | 42                         | 81           | 45         |
| Tschechien                   | 265                              | 0            | 265          | 10                                   | 0            | 10         | 5   | 0            | 5          | 280                | 0            | 280          | 7                          | 0            | 7          |
| Ungarn                       | 477                              | 0            | 477          | 1                                    | 0            | 1          | 0   | 0            | 0          | 478                | 0            | 478          | 13                         | 0            | 12         |
| Polen                        | 374                              | 16           | 390          | 0                                    | 0            | 0          | 0   | 0            | 0          | 374                | 16           | 390          | 10                         | 4            | 10         |
| Rumänien                     | 256                              | 0            | 256          | 34                                   | 4            | 37         | 0   | 0            | 0          | 289                | 4            | 293          | 8                          | 1            | 7          |
| Serbien                      | 97                               | 0            | 97           | 0                                    | 0            | 0          | 0   | 0            | 0          | 97                 | 0            | 97           | 2                          | 0            | 2          |
| Sonstige                     | 98                               | 37           | 134          | 6                                    | 0            | 6          | 0   | 0            | 0          | 103                | 37           | 140          | 3                          | 9            | 3          |
| <b>Summe</b>                 | <b>3.152</b>                     | <b>289</b>   | <b>3.441</b> | <b>535</b>                           | <b>4</b>     | <b>538</b> | <b>67</b>   | <b>93</b>    | <b>160</b> | <b>3.753</b>       | <b>386</b>   | <b>4.139</b> | <b>100</b>                 | <b>100</b>   | <b>100</b> |
| Anteil am<br>Gesamtportfolio |                                  |              | 83%          |                                      |              | 13%        |   |              | 4%         |                    |              | 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.

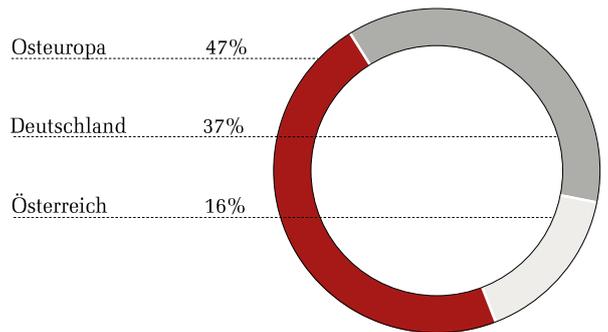
<sup>1)</sup> inkl. selbst genutzte Immobilien

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

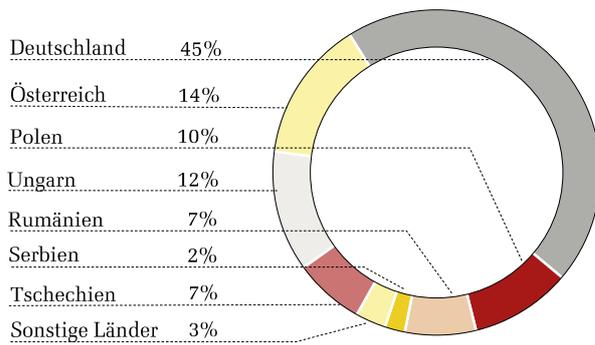
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,4 Mrd. €)



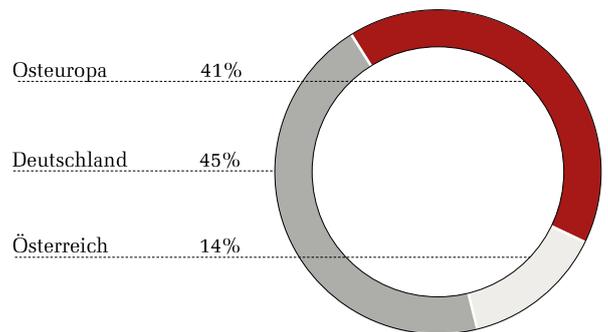
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,4 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 4,1 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 4,1 Mrd. €)



## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM 1.-3. QUARTAL 2017

### DEUTSCHLAND

#### Bestandsportfolio

Per 30.9.2017 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.274,1 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2016: 1.173,2 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 95,6% (31.12.2016: 93,9%). 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 46,0 Mio. € lukriert.

Von Januar bis Ende September wurden in Deutschland rd. 49.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet, davon entfielen 46.900 m<sup>2</sup> auf Büro- und Hotelflächen. Unter anderem schloss CA Immo einen langfristigen Mietvertrag mit NH Hotels für 19.800 m<sup>2</sup> im projektierten Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt ab; die Eröffnung ist nach Fertigstellung im Frühjahr 2021 geplant. Mitte Juli finalisierte CA Immo eine Großvermietung in Berlin: Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mietet ab

August 15.000 m<sup>2</sup> für mindestens 10 Jahre am Schöneberger Ufer 1-3.

#### Projektentwicklungen

Zum Stichtag 30.9.2017 hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von 1.057,8 Mio. € in Bau. Der Bilanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung liegt bei 467,3 Mio. €, davon entfallen 220,0 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 247,3 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch die Tabelle auf der nächsten Seite).

Ende Mai beschloss CA Immo die Realisierung für das **Büro- und Hotelhochhaus ONE in Frankfurt**. Das 190 Meter hohe Gebäude entsteht im Frankfurter Europaviertel an der Schnittstelle von Bankenviertel und Messe. Wesentliche Voraussetzung für die Realisierungsentcheidung war der Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages mit der international operierenden NH Hotel Group, die im ONE im Frühjahr 2021 ein Hotel der Lifestyle-Marke nhow mit 375 Zimmern eröffnen wird. Das geplante Investitionsvolumen liegt bei rd. 300 Mio. €

#### Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 71,4 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

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2017 <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    | 542,3          | 0,0          | 542,3          | 329.320                          | 0             | 329.320          | 95,7            | 0,0         | 95,7        | 30,8                     | 0,0         | 30,8         | 5,7        | 0,0        | 5,7        |
| Deutschland   | 1.037,2        | 236,8        | 1.274,1        | 293.661                          | 34.132        | 327.794          | 97,2            | 87,8        | 95,6        | 50,3                     | 9,7         | 60,1         | 4,8        | 4,1        | 4,7        |
| Tschechien    | 264,6          | 0,0          | 264,6          | 105.881                          | 0             | 105.881          | 97,7            | 0,0         | 97,7        | 18,2                     | 0,0         | 18,2         | 6,9        | 0,0        | 6,9        |
| Ungarn        | 476,8          | 0,0          | 476,8          | 248.455                          | 0             | 248.455          | 88,0            | 0,0         | 88,0        | 34,1                     | 0,0         | 34,1         | 7,2        | 0,0        | 7,2        |
| Polen         | 374,2          | 15,8         | 390,0          | 115.328                          | 7.047         | 122.375          | 94,9            | 97,5        | 95,0        | 25,7                     | 1,2         | 26,9         | 6,9        | 7,4        | 6,9        |
| Rumänien      | 255,6          | 0,0          | 255,6          | 105.781                          | 0             | 105.781          | 94,2            | 0,0         | 94,2        | 20,0                     | 0,0         | 20,0         | 7,8        | 0,0        | 7,8        |
| Serbien       | 97,0           | 0,0          | 97,0           | 45.965                           | 0             | 45.965           | 86,9            | 0,0         | 86,9        | 7,1                      | 0,0         | 7,1          | 7,4        | 0,0        | 7,4        |
| Sonstige      | 97,5           | 36,7         | 134,3          | 69.305                           | 23.591        | 92.896           | 86,8            | 97,4        | 90,0        | 7,0                      | 3,4         | 10,4         | 7,2        | 9,2        | 7,8        |
| <b>Gesamt</b> | <b>3.145,3</b> | <b>289,4</b> | <b>3.434,7</b> | <b>1.313.697</b>                 | <b>64.770</b> | <b>1.378.467</b> | <b>93,9</b>     | <b>90,7</b> | <b>93,6</b> | <b>193,2</b>             | <b>14,3</b> | <b>207,5</b> | <b>6,1</b> | <b>4,9</b> | <b>6,0</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

<sup>2)</sup> Inkl. Superädfikate in Österreich (rd. 106.000 m<sup>2</sup>)

ÖSTERREICH

**Bestandsportfolio**

Per 30.9.2017 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 542,3 Mio. €<sup>1)</sup> mit einem Vermietungsgrad von 95,7% (31.12.2016: 94,8%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mie-

terlöse von 23,1 Mio. €. Von Jänner bis Ende September wurden in Österreich rd. 15.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert.

**Verkäufe**

In den ersten neun Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 37,7 Mio. € erzielt.

<sup>1)</sup> Exkl. selbst genutzte Immobilien

PROJEKTE IN UMSETZUNG

| Projekte (eigener Bestand)    |  |                  |   |                               |           |             |             |                         |                    |                         |  |
|-------------------------------|--|------------------|---|-------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--|
| in € m                        | Gesamtes Investitionsvolumen <sup>1)</sup> | Offene Baukosten | Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup> | Bruttoerstellungsrendite in % | Stadt     | Nutzungsart | Anteil in % | Vorverwertungsgrad in % | Geplanter Baustart | Geplante Fertigstellung |  |
| VIE                           | 37,8                                       | 24,3             | 14.727  | 6,3                           | Wien      | Wohnen      | 100         | 6                       | Q3 2016            | Q3 2018                 |  |
| MY.O                          | 96,0                                       | 75,3             | 26.183  | 6,1                           | München   | Büro        | 100         | 20                      | Q2 2017            | Q4 2019                 |  |
| KPMG-Gebäude                  | 57,3                                       | 17,3             | 12.827  | 5,7                           | Berlin    | Büro        | 100         | 90                      | Q4 2015            | Q2 2018                 |  |
| Rieck 1, BT 2                 | 12,6                                       | 9,9              | 2.710   | 5,2                           | Berlin    | Büro        | 100         | 0                       | Q4 2016            | Q2 2019                 |  |
| MY.B                          | 64,7                                       | 47,7             | 14.348  | 5,6                           | Berlin    | Büro        | 100         | 0                       | Q3 2017            | Q2 2019                 |  |
| Hafenspitze                   | 18,3                                       | 14,8             | 4.389   | 5,1                           | Mainz     | Büro        | 100         | 0                       | Q4 2017            | Q2 2019                 |  |
| Steigenberger <sup>2)</sup>   | 58,1                                       | 32,0             | 17.347  | 6,2                           | Frankfurt | Hotel       | 100         | 99                      | Q3 2016            | Q1 2019                 |  |
| Baumkirchen NEO               | 64,3                                       | 46,9             | 13.457  | 4,9                           | München   | Büro        | 100         | 27                      | Q1 2017            | Q4 2019                 |  |
| ONE                           | 332,3                                      | 290,9            | 63.386  | 5,4                           | Frankfurt | Büro        | 100         | 28                      | Q3 2017            | Q4 2020                 |  |
| Orhideea Towers               | 73,9                                       | 50,2             | 36.918  | 8,5                           | Bukarest  | Büro        | 100         | 50                      | Q4 2015            | Q2 2018                 |  |
| <b>Summe</b>                  | <b>815,3</b>                               | <b>609,2</b>     | <b>206.292</b>                                | <b>5,2</b>                    |           |             |             |                         |                    |                         |  |
| <b>Projekte (für Verkauf)</b> |  |                  |   |                               |           |             |             |                         |                    |                         |  |
| Cube                          | 99,2                                       | 64,5             | 16.990  | n.m.                          | Berlin    | Büro        | 100         | 100                     | Q4 2016            | Q4 2019                 |  |
| Rieck I/ABDA                  | 30,7                                       | 24,1             | 5.215   | n.m.                          | Berlin    | Büro        | 100         | 100                     | Q4 2016            | Q2 2019                 |  |
| Rheinallee III                | 59,3                                       | 31,0             | 19.668  | n.m.                          | Mainz     | Wohnen      | 100         | 95                      | Q3 2016            | Q3 2018                 |  |
| Baumkirchen WA 2              | 67,3                                       | 4,8              | 11.232  | n.m.                          | München   | Wohnen      | 50          | 99                      | Q2 2015            | Q3 2017                 |  |
| Baumkirchen WA 3              | 70,2                                       | 35,5             | 13.631  | n.m.                          | München   | Wohnen      | 50          | 80                      | Q3 2016            | Q4 2018                 |  |
| Baumkirchen Wohnen            | 27,6                                       | 20,1             | 5.767   | n.m.                          | München   | Wohnen      | 100         | 0                       | Q1 2017            | Q4 2019                 |  |
| Laendyard Living              | 58,5                                       | 22,6             | 18.834  | n.m.                          | Wien      | Wohnen      | 50          | 100                     | Q3 2016            | Q3 2018                 |  |
| Wohnbau Süd                   | 32,9                                       | 8,9              | 14.023  | n.m.                          | Wien      | Wohnen      | 100         | 100                     | Q2 2016            | Q2 2018                 |  |
| <b>Summe</b>                  | <b>445,7</b>                               | <b>211,5</b>     | <b>105.361</b>                                |                               |           |             |             |                         |                    |                         |  |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>1.261,0</b>                             | <b>820,7</b>     | <b>311.653</b>                                |                               |           |             |             |                         |                    |                         |  |

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück

<sup>2)</sup> Der dem Hotel benachbarte, mittlerweile fertig gestellte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,3 Mio. € ist dem Immobilienvermögen in Entwicklung noch als Zwischennutzung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten

---

## OSTEUROPA

### Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.9.2017 bei rd. 1.618,4 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2016: 1.492,4 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 721.353 m<sup>2</sup> erzielte in den ersten neun Monaten 2017 Mieterlöse in Höhe von 74,7 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 92,1% (31.12.2016: 91,0%).

In Summe wurden in Osteuropa in den ersten neun Monaten rd. 40.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt 75.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche verlängert.

Ab Mai 2018 wird das rumänische Internet Security Software Unternehmen Bitdefender 9.300 m<sup>2</sup> in den **Bukarester Orhideea Towers** als globales Headquarter nutzen. Der Mietvertrag, der im August unterzeichnet wurde, läuft für mindestens fünf Jahre mit Option auf Verlängerung.

### Zukäufe

Im Jänner schloss CA Immo die Verhandlungen mit JV-Partner Union Investment Real Estate GmbH über den Erwerb der jeweils 49%-Anteile an den Bürogebäuden Danube House in Prag sowie dem Infopark in Budapest erfolgreich ab. Mit dieser Akquisition erhöht CA Immo ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 51% auf 100%; das Closing ist bereits erfolgt.

Im September hat CA Immo den Kaufvertrag zum Erwerb von Teil B des zentral gelegenen **Class A-Landmark-Bürogebäudes Warsaw Spire** mit einer Bruttogrundfläche von 21.600 m<sup>2</sup> unterzeichnet und gleichzeitig die Immobilie in den Bestand übernommen. Das Transaktionsvolumen des komplett vermieteten Objekts

beträgt ca. 100 Mio. €, der jährliche Brutto-Mietertrag liegt bei rund 6 Mio. €.

Beide Transaktionen erfolgten entsprechend der strategischen Zielsetzung zur Expansion des Core-Büroimmobilienportfolios in den CA Immo-Kernstädten.

---

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2017 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Am 3.10.2017 teilte die S IMMO AG mit, dass sie über ihre Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH eine Beteiligung in Höhe von knapp über 4% (4,01%) an der CA Immobilien Anlagen AG hält. Am 14.11.2017 meldete die S IMMO AG, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immobilien Anlagen AG auf 5,02% erhöht hat. Darüber hinaus hält AXA S.A. seit 19.10.2017 über diverse Publikumsfonds 4% des Grundkapitals der CA Immo.

Die CA Immo begab unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre eine nicht-nachrangige, unbesicherte **Wandelschuldverschreibung** im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75% p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € je Aktie festgelegt. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100% ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100% des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen. Das Settlement der Transaktion erfolgte am 4.10.2017.

Darüber hinaus erfolgte am 16.10.2017 das Closing für den Verkauf einer unbebauten Liegenschaft in Prag. Der Verkauf erfolgte im Wege eines Share Deals.

---

<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

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 8,9% auf 133.513 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligung von Joint Venture Partner Union Investment und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – reduzierten sich im Jahresvergleich auf –11.682 Tsd. € (2016: –13.807 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 121.831 Tsd. € (2016: 108.841 Tsd. €), ein Zuwachs von 11,9% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 91,3% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 88,7%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei –2.525 Tsd. € (2016: –2.011 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 7.596 Tsd. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 9.857 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 6.378 Tsd. € (2016: 4.840 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.9.2017 auf 19.775 Tsd. € (2016: 19.418 Tsd. €). Der darin enthaltene größte Ergebnisbeitrag stammt aus dem Verkauf einer nicht-strategischen Büroimmobilie in Berlin.

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten neun Monaten mit –29.689 Tsd. € –0,8% unter dem Vorjahresniveau (2016: –29.937 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 724 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 825 Tsd. € im Jahr 2016.

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

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 11,0% auf 124.091 Tsd. € (2016: 111.833 Tsd. €).

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 77.887 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –44.994 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 32.893 Tsd. € zum Stichtag 30.9.2017 deutlich positiv ausgefallen, lag jedoch unter dem Referenzwert des Vorjahres (2016: 100.308 Tsd. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten die Objekte Königliche Direktion und KPMG in Berlin sowie Skygarden, Kontorhaus und Ambigon in München bei. Negative Effekte aus Neubewertungen konzentrierten sich im Wesentlichen auf das Osteuropa – Segment des Konzerns, wobei insbesondere die aktuelle Marktsituation am Büroimmobilienmarkt in Warschau zu Abwertungen geführt hat.

### 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 50.712 Tsd. € (2016: 7.259 Tsd. €) reflektiert unter anderem einen signifikant positiven Neubewertungseffekt des Tower 185 in Frankfurt.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 205.513 Tsd. € –5,7% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 217.821 Tsd. €), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten neun Monaten auf –22.614 Tsd. € (2016: –45.198 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur signifikant um –17,8% gegenüber 2016 und stand mit –26.447 Tsd. € zu Buche. Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr auf –1.525 Tsd. € (2016: –2.081 Tsd. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 5.418 Tsd. € etwas unter dem Referenzwert der Vorperiode (2016: 5.909 Tsd. €).

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –60 Tsd. € (2016: –16.853 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von –3.398 Tsd. €, die im ersten Quartal gebucht wurde.

#### Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 182.899 Tsd. €, 6,0% über dem Vorjahreswert in Höhe von 172.623 Tsd. €. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte im Wesentlichen ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis kompensieren. Der Ertragssteueraufwand belief sich nach neun Monaten auf –35.279 Tsd. € (2016: –46.203 Tsd. €).

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 147.613 Tsd. € um 16,8% über dem Vorjahreswert (2016: 126.420 Tsd. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,58 € je Aktie (2016: 1,32 € je Aktie).

#### FFO – Funds from Operations

In den ersten neun Monaten des Jahres 2017 wurde ein FFO I in Höhe von 84.847 Tsd. € generiert, der 21,4% über dem Vorjahreswert von 69.875 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 0,91 € – eine Steigerung von 23,5% zum Vorjahreswert (2016: 0,74 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 97.366 Tsd. €, 12,4% über dem Wert 2016 in Höhe von 86.587 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei 1,04 € je Aktie (2016: 0,91 € je Aktie).

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

| Mio. €   | 1. –3.<br>Quartal<br>2017 | 1. –3.<br>Quartal<br>2016 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nettomietergebnis (NRI)  | 121,8                     | 108,8                     |
| Erlöse aus Dienstleistungen  | 7,6                       | 9,9                       |
| Sonstige den Projektentwicklungen<br>direkt zurechenbare<br>Aufwendungen | –2,5                      | –2,0                      |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 0,7                       | 0,8                       |
| Sonstige betriebliche<br>Erträge/Aufwendungen                            | 5,8                       | 8,7                       |
| Indirekte Aufwendungen   | –29,7                     | –29,9                     |
| Ergebnis aus Beteiligungen an<br>Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>  | 4,1                       | 6,8                       |
| Finanzierungsaufwand   | –26,4                     | –32,2                     |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen   | 5,4                       | 5,9                       |
| Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>                                       | 3,8                       | 1,7                       |
| <b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>                            | <b>84,8</b>               | <b>69,9</b>               |
| Ergebnis aus Immobilienhandel  | 6,4                       | 4,8                       |
| Ergebnis aus Verkauf von<br>langfristigem Immobilienvermögen             | 19,8                      | 19,4                      |
| Ergebnis Verkauf<br>Gemeinschaftsunternehmen                             | 0,9                       | 0,9                       |
| At Equity Ergebnis aus<br>Immobilienverkäufen                            | 3,0                       | 2,5                       |
| Ergebnis aus Immobilienverkäufen   | 30,1                      | 27,6                      |
| Sonstiges Finanzergebnis   | 0,0                       | 0,0                       |
| Tatsächliche Ertragsteuer  | –12,8                     | –7,2                      |
| Tatsächliche Ertragsteuer von<br>Gemeinschaftsunternehmen                | –0,1                      | –1,1                      |
| Sonstige Anpassungen   | –4,7                      | –2,6                      |
| Sonstige Anpassungen FFO II  | 0,0                       | 0,0                       |
| <b>FFO II</b>  | <b>97,4</b>               | <b>86,6</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 3.992.984 Tsd. € auf (89,1% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.145.333 Tsd. € (31.12.2016: 2.923.676 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.9.2017 bei 534.519 Tsd. € (31.12.2016: 433.049 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.753.204 Tsd. € (31.12.2016: 3.424.269 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 196.325 Tsd. € belief (31.12.2016: 191.369 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 213.418 Tsd. € (31.12.2016: 395.088 Tsd. €).

### **Bilanz – Passivseite**

#### **Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.311.258 Tsd. € (31.12.2016: 2.204.541 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 51,6% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 51,2%, zum Jahresende 2016.

#### **Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.608.257 Tsd. € (31.12.2016: 1.565.639 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich um 19,2% zum Wert bei Jahresbeginn (1.167.656 Tsd. €) und stand Ende September 2017 bei 1.391.474 Tsd. €. 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Im Februar 2017 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 1,875%. Die Emission wurde analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Im September 2017 folgte die Emission einer 200 Mio. € Wandelanleihe mit einer Laufzeit von 7,5 Jahren und einem Kupon von 0,75% (Closing der Transaktion Anfang Oktober). Der Emissionserlös beider Transaktionen diente zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur, welche eine Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns nach sich zieht.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.9.2017 37,1% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 34,2% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 60,2% (31.12.2016: 53,0%).

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.9.2017 bei 2.311.258 Tsd. € (24,79 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2016 von 2.204.541 Tsd. € (23,60 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 5,0%.

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 28,18 € je Aktie (31.12.2016: 26,74 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.9.2017 auf 25,75 € je Aktie (31.12.2016: € 24,56 je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.235.132 Stück (31.12.2016: 93.405.017).

**SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)**

| Mio. €                                | 30.9.2017      | 31.12.2016     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Eigenkapital (NAV)</b>             | <b>2.311,2</b> | <b>2.204,5</b> |
| Optionsausübungen                     | 0,0            | 0,0            |
| <b>NAV nach Optionsausübungen</b>     | <b>2.311,2</b> | <b>2.204,5</b> |
| <b>NAV/Aktie in €</b>                 | <b>24,79</b>   | <b>23,60</b>   |
| Wertanpassung für 1)                  |                |                |
| - Selbst genutzte Immobilien          | 6,7            | 6,0            |
| - Kurzfristiges Immobilienvermögen    | 42,1           | 39,9           |
| - Finanzinstrumente                   | 1,4            | 3,2            |
| Latente Steuern                       | 265,7          | 243,9          |
| <b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>      | <b>2.627,1</b> | <b>2.497,5</b> |
| <b>EPRA NAV je Aktie in €</b>         | <b>28,18</b>   | <b>26,74</b>   |
| Wertanpassung für Finanzinstrumente   | -1,4           | -3,2           |
| Wertanpassung für Verbindlichkeiten   | -34,9          | -24,2          |
| Latente Steuern                       | -189,6         | -175,7         |
| <b>EPRA NNNAV</b>                     | <b>2.401,2</b> | <b>2.294,4</b> |
| <b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>       | <b>25,75</b>   | <b>24,56</b>   |
| Veränderung NNNAV zum Vorjahr         | 4,8%           | 8,3%           |
| Kurs (30.09.)/NNNAV per Aktie -1      | -5,6           | -28,9          |
| Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien | 93.235.132     | 93.405.017     |

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

---

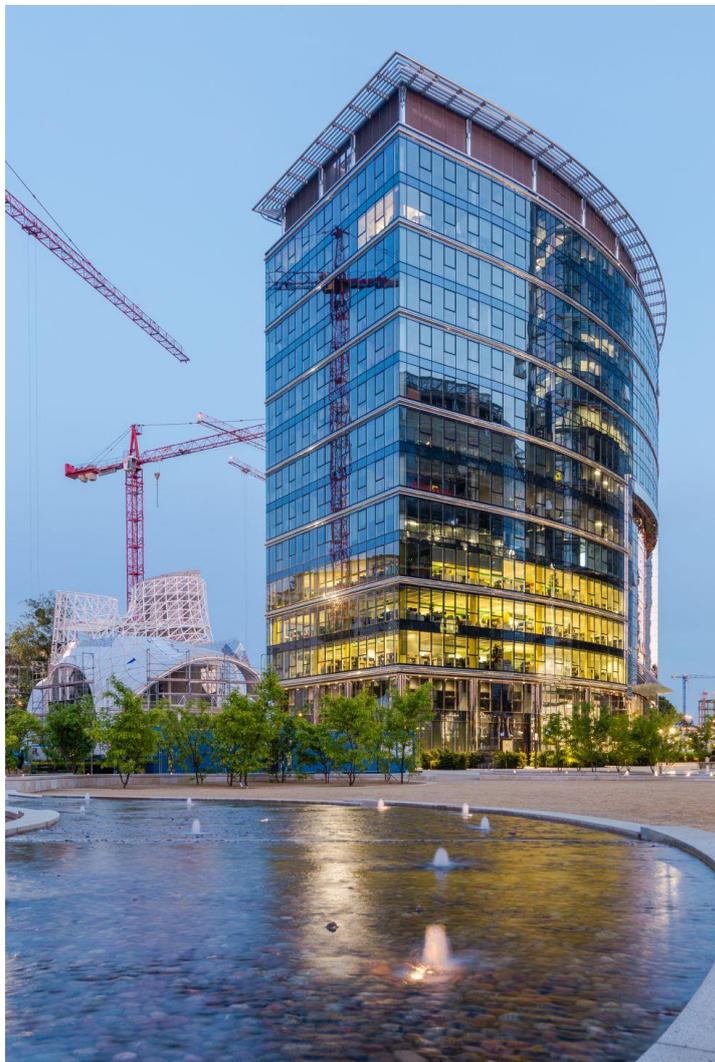
**CHANCEN-/RISIKOLAGE**

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2016 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

**Prognose**

Das laufende Geschäftsjahr ist von einer zunehmenden Besorgnis über politische, rechtliche und regulatorische Entwicklungen geprägt. Das weltweit wachsende Risiko politischer Gewalt und daraus resultierende Marktentwicklungen (z. B. volatile und stagnierende Märkte) können langanhaltende negative Auswirkungen für Unternehmen haben (z. B. Einkommensverlust, Betriebsunterbrechung, etc.). Es ist nicht auszuschließen, dass die daraus resultierende höhere Volatilität an den Kapital- und Finanzmärkten sich auch auf wirtschaftlich starke Länder wie z. B. Österreich und Deutschland sowie deren Finanz- und Immobilienmärkte ausbreitet. Auch die trotz historisch niedrigen Niveaus weiterhin leicht sinkenden Immobilienrenditen sorgen einerseits durch hohe Preise für ein schwieriges Investitionsumfeld und bewirken andererseits das Risiko künftig geringerer Bewertungen des eigenen Portfolios. Viele dieser Risiken sind nicht aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.



Teil B des Class A-Landmark-Bürogebäudes Warsaw Spire

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

| Tsd. €   | 1. –3. Quartal<br>2017 | 1. –3. Quartal<br>2016 | 3. Quartal<br>2017 | 3. Quartal<br>2016 |
|--|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| Mieterlöse   | 133.513                | 122.647                | 44.953             | 41.305             |
| Weiterverrechnete Betriebskosten   | 38.755                 | 34.795                 | 11.312             | 9.854              |
| Betriebskostenaufwand  | -41.538                | -40.225                | -12.011            | -10.584            |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -8.899                 | -8.377                 | -2.505             | -3.855             |
| <b>Nettomietergebnis</b>   | <b>121.831</b>         | <b>108.841</b>         | <b>41.750</b>      | <b>36.720</b>      |
| <b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>    | <b>-2.525</b>          | <b>-2.011</b>          | <b>-667</b>        | <b>-549</b>        |
| Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen                                | 17.515                 | 15.526                 | 9.641              | 9.216              |
| Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten                               | -11.136                | -10.686                | -4.590             | -4.933             |
| <b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>                       | <b>6.378</b>           | <b>4.840</b>           | <b>5.051</b>       | <b>4.283</b>       |
| <b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>             | <b>19.775</b>          | <b>19.418</b>          | <b>12.496</b>      | <b>17.023</b>      |
| Erlöse aus Dienstleistungen  | 7.596                  | 9.857                  | 1.837              | 3.707              |
| Indirekte Aufwendungen   | -29.689                | -29.937                | -9.187             | -11.133            |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 724                    | 825                    | 344                | 400                |
| <b>EBITDA</b>  | <b>124.091</b>         | <b>111.833</b>         | <b>51.624</b>      | <b>50.451</b>      |
| Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen                    | -2.183                 | -1.608                 | -807               | 48                 |
| Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien                               | 0                      | 29                     | 0                  | 0                  |
| <b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>                                     | <b>-2.183</b>          | <b>-1.580</b>          | <b>-807</b>        | <b>48</b>          |
| Neubewertungsgewinn  | 77.887                 | 118.086                | -1.931             | -6.520             |
| Neubewertungsverlust   | -44.994                | -17.778                | -5.233             | -6.222             |
| <b>Ergebnis aus Neubewertung</b>   | <b>32.893</b>          | <b>100.308</b>         | <b>-7.165</b>      | <b>-12.742</b>     |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen  | 50.712                 | 7.259                  | 13.713             | 4.513              |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                            | <b>205.513</b>         | <b>217.821</b>         | <b>57.365</b>      | <b>42.270</b>      |
| Finanzierungsaufwand   | -26.447                | -32.172                | -7.943             | -10.244            |
| Kursdifferenzen  | -785                   | -533                   | -430               | -498               |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften   | -1.525                 | -2.081                 | -2.298             | -141               |
| Ergebnis aus Finanzinvestitionen   | 5.418                  | 5.909                  | 986                | 4.025              |
| Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen  | -3.459                 | -14.946                | 0                  | 0                  |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen  | 4.183                  | -1.375                 | 429                | -188               |
| <b>Finanzergebnis</b>  | <b>-22.614</b>         | <b>-45.198</b>         | <b>-9.256</b>      | <b>-7.045</b>      |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>                                      | <b>182.899</b>         | <b>172.623</b>         | <b>48.109</b>      | <b>35.225</b>      |
| Tatsächliche Ertragsteuer  | -12.766                | -7.229                 | -5.021             | -3.427             |
| Latente Steuern  | -22.513                | -38.974                | -719               | -4.240             |
| <b>Ertragsteuern</b>   | <b>-35.279</b>         | <b>-46.203</b>         | <b>-5.740</b>      | <b>-7.668</b>      |
| <b>Ergebnis der Periode</b>  | <b>147.620</b>         | <b>126.420</b>         | <b>42.368</b>      | <b>27.557</b>      |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen                       | 7                      | 0                      | 1                  | 1                  |
| <b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>             | <b>147.613</b>         | <b>126.420</b>         | <b>42.367</b>      | <b>27.556</b>      |
| <b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>                                 | <b>€1,58</b>           | <b>€1,32</b>           | <b>€0,45</b>       | <b>€0,29</b>       |
| <b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>                                   | <b>€1,58</b>           | <b>€1,32</b>           | <b>€0,45</b>       | <b>€0,29</b>       |

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

| Tsd. €  | 1. –3. Quartal<br>2017 | 1. –3. Quartal<br>2016 | 3. Quartal<br>2017 | 3. Quartal<br>2016 |
|---|------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ergebnis der Periode</b>   | <b>147.620</b>         | <b>126.420</b>         | <b>42.368</b>      | <b>27.557</b>      |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>   |                        |                        |                    |                    |
| Bewertung Cash-flow Hedges  | 1.386                  | 1.899                  | –4                 | 824                |
| Reklassifizierung Cash-flow Hedges  | 1.114                  | 177                    | 722                | 0                  |
| Währungsdifferenzen   | 562                    | 503                    | 271                | 339                |
| Bewertung zur Veräußerung verfügbare<br>Vermögenswerte                            | 23.083                 | 13.962                 | 9.771              | 9.775              |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis  | –2.822                 | –1.053                 | –1.177             | –393               |
| <b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung<br/>erfolgswirksam)</b>       | <b>23.324</b>          | <b>15.488</b>          | <b>9.583</b>       | <b>10.544</b>      |
| Neubewertung IAS 19   | 406                    | –312                   | 0                  | 0                  |
| Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis  | –130                   | 100                    | 0                  | 0                  |
| <b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht<br/>erfolgswirksam)</b> | <b>277</b>             | <b>–213</b>            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>   | <b>23.601</b>          | <b>15.275</b>          | <b>9.583</b>       | <b>10.544</b>      |
| <b>Gesamtergebnis der Periode</b>   | <b>171.221</b>         | <b>141.695</b>         | <b>51.951</b>      | <b>38.102</b>      |
| davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden<br>Anteilen                         | 7                      | 0                      | 1                  | 1                  |
| <b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des<br/>Mutterunternehmens</b>              | <b>171.214</b>         | <b>141.695</b>         | <b>51.950</b>      | <b>38.100</b>      |



## KONZERNBILANZ

| Tsd. €   | 30.9.2017        | 31.12.2016       |
|--|------------------|------------------|
| <b>VERMÖGEN</b>  |                  |                  |
| Bestandsimmobilien   | 3.145.333        | 2.923.676        |
| Immobilienvermögen in Entwicklung  | 534.519          | 433.049          |
| Selbst genutzte Immobilien   | 6.377            | 6.643            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 5.461            | 5.599            |
| Immaterielle Vermögenswerte  | 7.147            | 8.195            |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen  | 196.325          | 191.369          |
| Finanzielle Vermögenswerte   | 96.015           | 89.713           |
| Aktive latente Steuern   | 1.807            | 1.563            |
| <b>Langfristiges Vermögen</b>  | <b>3.992.984</b> | <b>3.659.806</b> |
| Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme  | 89,1%            | 84,9%            |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen | 5.127            | 26.754           |
| Zum Handel bestimmte Immobilien  | 61.853           | 34.147           |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte  | 70.499           | 76.235           |
| Ertragsteuerforderungen  | 17.714           | 15.552           |
| Wertpapiere  | 119.695          | 101.555          |
| Liquide Mittel   | 213.418          | 395.088          |
| <b>Kurzfristiges Vermögen</b>  | <b>488.306</b>   | <b>649.332</b>   |
| <b>Summe Vermögen</b>  | <b>4.481.289</b> | <b>4.309.138</b> |
| <b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>   |                  |                  |
| Grundkapital   | 718.337          | 718.337          |
| Kapitalrücklagen   | 794.713          | 819.068          |
| Sonstige Rücklagen   | 22.707           | -894             |
| Einbehaltene Ergebnisse  | 775.448          | 667.984          |
| <b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>                                 | <b>2.311.205</b> | <b>2.204.495</b> |
| Nicht beherrschende Anteile  | 53               | 46               |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>2.311.258</b> | <b>2.204.541</b> |
| Eigenkapital in % der Bilanzsumme  | 51,6%            | 51,2%            |
| Rückstellungen   | 8.542            | 13.242           |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten   | 1.569.707        | 1.412.635        |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 82.404           | 87.180           |
| Passive latente Steuern  | 264.468          | 239.969          |
| <b>Langfristige Schulden</b>   | <b>1.925.121</b> | <b>1.753.026</b> |
| Ertragsteuerverbindlichkeiten  | 15.323           | 16.736           |
| Rückstellungen   | 91.129           | 84.766           |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten   | 38.550           | 153.004          |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 99.083           | 97.064           |
| Schulden in Veräußerungsgruppen  | 827              | 0                |
| <b>Kurzfristige Schulden</b>   | <b>244.911</b>   | <b>351.571</b>   |
| <b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>   | <b>4.481.289</b> | <b>4.309.138</b> |

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

| Tsd. €   | 1. –3. Quartal 2017 | 1. –3. Quartal 2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Operative Geschäftstätigkeit</b>  |                     |                     |
| Ergebnis vor Steuern   | 182.899             | 172.623             |
| Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge   | -33.949             | -100.009            |
| Abschreibungen und Wertänderungen  | 2.183               | 1.580               |
| Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung                 | -19.815             | -19.458             |
| Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)                             | -10.646             | 3.211               |
| Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis                                      | 21.029              | 26.263              |
| Kursdifferenzen  | 785                 | 533                 |
| Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften   | 1.525               | 2.081               |
| Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse                                | -51.436             | 9.062               |
| <b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>  | <b>92.575</b>       | <b>95.886</b>       |
| Zum Handel bestimmte Immobilien  | -18.698             | -7.750              |
| Forderungen und sonstige Vermögenswerte  | 7.591               | -751                |
| Rückstellungen   | -772                | 1.641               |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 17.740              | -6.610              |
| <b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>  | <b>5.861</b>        | <b>-13.470</b>      |
| <b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>   | <b>98.436</b>       | <b>82.415</b>       |
| <b>Investitionstätigkeit</b>   |                     |                     |
| Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen                                       | -93.817             | -72.687             |
| Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.454 Tsd. € (2016: 1.602 Tsd. €)                | -128.609            | -159.849            |
| Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen   | -777                | -980                |
| Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen  | -198                | 0                   |
| Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten   | 0                   | -12.073             |
| Investition in Gemeinschaftsunternehmen  | -3.328              | -2.425              |
| Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten   | 20.660              | 154.993             |
| Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2016: 31 Tsd. €)                  | 7.334               | 5.656               |
| Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen   | 12.083              | 34.615              |
| Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen   | -325                | -587                |
| Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen  | 1.814               | 1.176               |
| Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen                       | -3.937              | 8.511               |
| Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten | 13.105              | 25.358              |
| Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen  | -3.215              | -2.657              |
| Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen   | 737                 | 6.093               |
| <b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-178.471</b>     | <b>-14.854</b>      |

| Tsd. €  | 1. –3. Quartal 2017 | 1. –3. Quartal 2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Finanzierungstätigkeit</b>   |                     |                     |
| Geldzufluss aus Darlehen  | 36.153              | 138.881             |
| Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen   | 173.388             | 288.149             |
| Erwerb von eigenen Anteilen   | -3.948              | -45.643             |
| Ausschüttung an Aktionäre   | -60.691             | -47.904             |
| Rückzahlung/Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz | 1.410               | -1.675              |
| Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate   | -220.184            | -97.918             |
| Tilgung von Anleihen  | 0                   | -185.992            |
| Übrige gezahlte Zinsen  | -28.267             | -31.692             |
| <b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-102.139</b>     | <b>16.207</b>       |
| <b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>   | <b>-182.174</b>     | <b>83.768</b>       |
| Liquide Mittel 1.1.   | 395.088             | 207.112             |
| Fremdwährungskursänderungen   | 505                 | -171                |
| Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe  | -1                  | -1.568              |
| <b>Liquide Mittel 30.9.</b>   | <b>213.418</b>      | <b>289.141</b>      |

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt in den ersten drei Quartalen 2017 -31.482 Tsd. € (1.-3. Quartal 2016: -34.349 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten bzw. rückerstatteten Ertragsteuern beträgt in den ersten drei Quartalen 2017 -14.583 Tsd. € (1.-3. Quartal 2016: 11.722 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

| Tsd. €  | Grundkapital   | Kapitalrücklagen -<br>Sonstige | Kapitalrücklagen -<br>Eigene Anteile |
|---|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Stand am 1.1.2016</b>                                | <b>718.337</b> | <b>954.052</b>                 | <b>-32.306</b>                       |
| Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges          | 0              | 0                              | 0                                    |
| Währungsdifferenzen                                     | 0              | 0                              | 0                                    |
| Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte | 0              | 0                              | 0                                    |
| Neubewertung IAS 19                                     | 0              | 0                              | 0                                    |
| Ergebnis der Periode                                    | 0              | 0                              | 0                                    |
| <b>Gesamtergebnis 2016</b>                              | <b>0</b>       | <b>0</b>                       | <b>0</b>                             |
| Ausschüttung an Aktionäre                               | 0              | -47.904                        | 0                                    |
| Erwerb eigener Anteile                                  | 0              | 0                              | -47.804                              |
| <b>Stand am 30.9.2016</b>                               | <b>718.337</b> | <b>906.148</b>                 | <b>-80.110</b>                       |
| <b>Stand am 1.1.2017</b>                                | <b>718.337</b> | <b>906.148</b>                 | <b>-87.080</b>                       |
| Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges          | 0              | 0                              | 0                                    |
| Währungsdifferenzen                                     | 0              | 0                              | 0                                    |
| Neubewertung IAS 19                                     | 0              | 0                              | 0                                    |
| Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte | 0              | 0                              | 0                                    |
| Ergebnis der Periode                                    | 0              | 0                              | 0                                    |
| <b>Gesamtergebnis 2017</b>                              | <b>0</b>       | <b>0</b>                       | <b>0</b>                             |
| Ausschüttung an Aktionäre                               | 0              | -20.541                        | 0                                    |
| Erwerb eigener Anteile                                  | 0              | 0                              | -3.814                               |
| <b>Stand am 30.9.2017</b>                               | <b>718.337</b> | <b>885.607</b>                 | <b>-90.893</b>                       |

| Einbehaltene<br>Ergebnisse | Bewertungs-<br>ergebnis<br>(Hedging -<br>Rücklage) | übrige Rücklagen | Anteil der Aktionäre<br>des Mutter-<br>unternehmens | Nicht beherrschende<br>Anteile | Eigenkapital<br>(gesamt) |
|----------------------------|--|------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| <b>484.074</b>             | <b>-5.131</b>                                      | <b>1.385</b>     | <b>2.120.410</b>                                    | <b>40</b>                      | <b>2.120.450</b>         |
| 0                          | 1.530  | 0                | 1.530   | 0                              | 1.530                    |
| 0                          | 0  | 503              | 503   | 0                              | 503                      |
| 0                          | 0  | 13.455           | 13.455  | 0                              | 13.455                   |
| 0                          | 0  | -213             | -213  | 0                              | -213                     |
| 126.420                    | 0  | 0                | 126.420   | 0                              | 126.420                  |
| <b>126.420</b>             | <b>1.530</b>                                       | <b>13.745</b>    | <b>141.695</b>                                      | <b>0</b>                       | <b>141.695</b>           |
| 0                          | 0  | 0                | -47.905   | 0                              | -47.905                  |
| 0                          | 0  | 0                | -47.804   | 0                              | -47.804                  |
| <b>610.493</b>             | <b>-3.601</b>                                      | <b>15.130</b>    | <b>2.166.397</b>                                    | <b>40</b>                      | <b>2.166.437</b>         |
| <b>667.984</b>             | <b>-3.201</b>                                      | <b>2.307</b>     | <b>2.204.495</b>                                    | <b>46</b>                      | <b>2.204.541</b>         |
| 0                          | 1.789  | 0                | 1.789   | 0                              | 1.789                    |
| 0                          | 0  | 562              | 562   | 0                              | 562                      |
| 0                          | 0  | 277              | 277   | 0                              | 277                      |
| 0                          | 0  | 20.972           | 20.972  | 0                              | 20.972                   |
| 147.613                    | 0  | 0                | 147.613   | 7                              | 147.620                  |
| <b>147.613</b>             | <b>1.789</b>                                       | <b>21.811</b>    | <b>171.214</b>                                      | <b>7</b>                       | <b>171.221</b>           |
| -40.149                    | 0  | 0                | -60.691   | 0                              | -60.691                  |
| 0                          | 0  | 0                | -3.814  | 0                              | -3.814                   |
| <b>775.448</b>             | <b>-1.412</b>                                      | <b>24.118</b>    | <b>2.311.205</b>                                    | <b>53</b>                      | <b>2.311.258</b>         |

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

| Tsd. €<br>1. –3. Quartal 2017  | Österreich    |              |               | Deutschland    |               |                |               |
|--|---------------|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  | Bestand       | Development  | Summe         | Bestand        | Development   | Summe          | Bestand       |
| Mieterlöse   | 23.098        | 0            | 23.098        | 56.318         | 3.173         | 59.491         | 66.702        |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten                                    | 392           | 0            | 392           | 694            | 8             | 701            | 0             |
| Weiterverrechnete Betriebskosten   | 5.603         | 0            | 5.603         | 13.640         | 265           | 13.905         | 23.909        |
| Betriebskostenaufwand  | -6.225        | 0            | -6.225        | -14.520        | -104          | -14.623        | -25.667       |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -1.690        | 0            | -1.690        | -8.053         | 16            | -8.037         | -4.074        |
| <b>Nettomietergebnis</b>   | <b>21.178</b> | <b>0</b>     | <b>21.178</b> | <b>48.079</b>  | <b>3.358</b>  | <b>51.437</b>  | <b>60.871</b> |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen           | 0             | -334         | -334          | 0              | -3.344        | -3.344         | 0             |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen                              | 0             | 1.640        | 1.640         | 0              | 10.939        | 10.939         | 0             |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen                    | 727           | 0            | 727           | 9.109          | 9.640         | 18.750         | 913           |
| Erlöse aus Dienstleistungen  | 0             | 0            | 0             | 254            | 7.138         | 7.392          | 604           |
| Indirekte Aufwendungen   | -1.114        | -62          | -1.176        | -6.075         | -12.335       | -18.410        | -8.814        |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 74            | 7            | 81            | 349            | 238           | 587            | 135           |
| <b>EBITDA</b>  | <b>20.865</b> | <b>1.252</b> | <b>22.117</b> | <b>51.715</b>  | <b>15.635</b> | <b>67.350</b>  | <b>53.710</b> |
| Abschreibungen und Wertänderungen  | -740          | 0            | -740          | -94            | -423          | -517           | -412          |
| Ergebnis aus Neubewertung  | -1.885        | -98          | -1.983        | 180.707        | 11.606        | 192.313        | -28.729       |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen  | 0             | 0            | 0             | 0              | 0             | 0              | 0             |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                            | <b>18.240</b> | <b>1.154</b> | <b>19.394</b> | <b>232.328</b> | <b>26.818</b> | <b>259.146</b> | <b>24.569</b> |

30.9.2017

|   |                |               |                |                  |                  |                  |                  |
|---|----------------|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen <sup>1)</sup>                            | 546.331        | 51.644        | 597.976        | 1.752.766        | 678.418          | 2.431.184        | 1.468.303        |
| Sonstiges Vermögen  | 37.379         | 15.332        | 52.711         | 173.501          | 368.767          | 542.268          | 120.333          |
| Aktive latente Steuern                                      | 0              | 0             | 0              | 441              | 211              | 652              | 1.181            |
| <b>Segmentvermögen</b>                                      | <b>583.710</b> | <b>66.976</b> | <b>650.687</b> | <b>1.926.707</b> | <b>1.047.396</b> | <b>2.974.104</b> | <b>1.589.817</b> |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten                              | 228.469        | 37.341        | 265.810        | 894.304          | 139.171          | 1.033.474        | 707.881          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                  | 9.328          | 13.198        | 22.526         | 44.011           | 237.992          | 282.003          | 45.658           |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 44.734         | 2.399         | 47.134         | 197.240          | 63.006           | 260.247          | 30.708           |
| <b>Schulden</b>   | <b>282.531</b> | <b>52.938</b> | <b>335.470</b> | <b>1.135.555</b> | <b>440.169</b>   | <b>1.575.724</b> | <b>784.247</b>   |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>301.179</b> | <b>14.038</b> | <b>315.217</b> | <b>791.152</b>   | <b>607.228</b>   | <b>1.398.380</b> | <b>805.570</b>   |
| Investitionen <sup>2)</sup>                                 | 2.245          | 22.360        | 24.605         | 14.862           | 138.416          | 153.278          | 118.463          |

1)Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, 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 19.448 Tsd. € (31.12.2016: 14.906 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

| Development  | Osteuropa<br>Kernregionen | Bestand      | Development | Osteuropa<br>übrige Regionen | Summe<br>Segmente | Holding       | Überleitung    | Summe          |
|--------------|---------------------------|--------------|-------------|------------------------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|
|              | Summe                     |              |             | Summe                        |                   |               | Konsolidierung |                |
| 1.586        | 68.288                    | 9.760        | 0           | 9.760                        | 160.637           | 0             | -27.124        | 133.513        |
| 0            | 0                         | 0            | 0           | 0                            | 1.093             | 0             | -1.093         | 0              |
| 705          | 24.614                    | 3.234        | 0           | 3.234                        | 47.355            | 0             | -8.601         | 38.755         |
| -619         | -26.285                   | -3.511       | 0           | -3.511                       | -50.644           | 0             | 9.107          | -41.538        |
| -185         | -4.259                    | -386         | 0           | -386                         | -14.372           | 0             | 5.473          | -8.899         |
| <b>1.488</b> | <b>62.358</b>             | <b>9.097</b> | <b>0</b>    | <b>9.097</b>                 | <b>144.069</b>    | <b>0</b>      | <b>-22.238</b> | <b>121.831</b> |
| -118         | -118                      | 0            | -31         | -31                          | -3.828            | 0             | 1.303          | -2.525         |
| 0            | 0                         | 0            | 0           | 0                            | 12.579            | 0             | -6.201         | 6.378          |
| 0            | 913                       | 0            | 0           | 0                            | 20.390            | 0             | -615           | 19.775         |
| 0            | 604                       | 0            | 0           | 0                            | 7.996             | 8.330         | -8.730         | 7.596          |
| -502         | -9.316                    | -639         | -73         | -713                         | -29.615           | -12.450       | 12.375         | -29.689        |
| 8            | 143                       | 0            | 0           | 0                            | 812               | 149           | -237           | 724            |
| <b>875</b>   | <b>54.585</b>             | <b>8.458</b> | <b>-105</b> | <b>8.353</b>                 | <b>152.405</b>    | <b>-3.971</b> | <b>-24.343</b> | <b>124.091</b> |
| -86          | -498                      | 0            | 0           | 0                            | -1.755            | -376          | -51            | -2.183         |
| -1.278       | -30.007                   | -4.466       | 0           | -4.466                       | 155.856           | 0             | -122.963       | 32.893         |
| 0            | 0                         | 0            | 0           | 0                            | 0                 | 0             | 50.712         | 50.712         |
| <b>-489</b>  | <b>24.079</b>             | <b>3.992</b> | <b>-105</b> | <b>3.887</b>                 | <b>306.506</b>    | <b>-4.348</b> | <b>-96.645</b> | <b>205.513</b> |

|               |                  |                |               |                |                  |                |                   |                  |
|---------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| 86.271        | 1.554.574        | 172.130        | 5.830         | 177.960        | 4.761.694        | 0              | -1.008.490        | 3.753.204        |
| 9.701         | 130.034          | 8.824          | 13.886        | 22.710         | 747.723          | 771.223        | -792.667          | 726.279          |
| 156           | 1.337            | 12             | 0             | 12             | 2.001            | 38.428         | -38.622           | 1.807            |
| <b>96.128</b> | <b>1.685.946</b> | <b>180.966</b> | <b>19.716</b> | <b>200.682</b> | <b>5.511.417</b> | <b>809.651</b> | <b>-1.839.779</b> | <b>4.481.289</b> |
| 64.093        | 771.974          | 126.259        | 13.145        | 139.404        | 2.210.662        | 737.441        | -1.339.847        | 1.608.257        |
| 13.182        | 58.841           | 3.558          | 9             | 3.568          | 366.938          | 17.043         | -101.997          | 281.984          |
| 2.674         | 33.382           | 2.933          | 562           | 3.495          | 344.258          | 3.336          | -67.803           | 279.791          |
| <b>79.949</b> | <b>864.197</b>   | <b>132.750</b> | <b>13.717</b> | <b>146.467</b> | <b>2.921.858</b> | <b>757.820</b> | <b>-1.509.647</b> | <b>2.170.031</b> |
| <b>16.179</b> | <b>821.749</b>   | <b>48.216</b>  | <b>5.999</b>  | <b>54.214</b>  | <b>2.589.560</b> | <b>51.831</b>  | <b>-330.133</b>   | <b>2.311.258</b> |
| 11.723        | 130.187          | 1.719          | 0             | 1.719          | 309.789          | 202            | -76.071           | 233.920          |

| Tsd. €   |               |              | Österreich    |               | Deutschland   |                |                   |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------------|
|  | Bestand       | Development  | Summe         | Bestand       | Development   | Summe          | Bestand angepasst |
| <b>1.-3. Quartal 2016</b>  |               |              |               |               |               |                |                   |
| Mieterlöse   | 24.356        | 0            | 24.356        | 44.207        | 12.016        | 56.223         | 63.374            |
| Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten                                    | 390           | 0            | 390           | 548           | 0             | 548            | 0                 |
| Weiterverrechnete Betriebskosten   | 5.896         | 0            | 5.896         | 11.041        | 2.145         | 13.186         | 22.292            |
| Betriebskostenaufwand  | -6.728        | 0            | -6.728        | -12.275       | -2.979        | -15.254        | -24.375           |
| Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen | -2.349        | 0            | -2.349        | -2.700        | -731          | -3.431         | -4.403            |
| <b>Nettomietergebnis</b>   | <b>21.565</b> | <b>0</b>     | <b>21.565</b> | <b>40.821</b> | <b>10.451</b> | <b>51.273</b>  | <b>56.888</b>     |
| Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen           | 0             | -566         | -566          | 0             | -2.226        | -2.226         | 0                 |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen                              | 0             | 1.936        | 1.936         | 0             | 11.641        | 11.641         | 0                 |
| Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen                    | 2.487         | -167         | 2.321         | 15.266        | -1.957        | 13.309         | 715               |
| Erlöse aus Dienstleistungen  | 49            | 0            | 49            | 205           | 7.796         | 8.002          | 704               |
| Indirekte Aufwendungen   | -1.272        | -44          | -1.316        | -4.900        | -9.361        | -14.262        | -7.652            |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 25            | 0            | 25            | 303           | 421           | 725            | 122               |
| <b>EBITDA</b>  | <b>22.854</b> | <b>1.160</b> | <b>24.013</b> | <b>51.695</b> | <b>16.766</b> | <b>68.462</b>  | <b>50.776</b>     |
| Abschreibungen und Wertänderungen  | -392          | 0            | -392          | -94           | -432          | -526           | -204              |
| Ergebnis aus Neubewertung  | 2.109         | 21           | 2.130         | 42.827        | 62.635        | 105.462        | 7.262             |
| Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen  | 0             | 0            | 0             | 0             | 0             | 0              | 0                 |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>                            | <b>24.571</b> | <b>1.180</b> | <b>25.752</b> | <b>94.429</b> | <b>78.969</b> | <b>173.398</b> | <b>57.835</b>     |

**31.12.2016**

|   |                |               |                |                  |                  |                  |                  |
|---|----------------|---------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Immobilienvermögen <sup>1)</sup>                            | 566.323        | 29.382        | 595.705        | 1.205.942        | 946.504          | 2.152.446        | 1.413.305        |
| Sonstiges Vermögen  | 23.287         | 15.928        | 39.215         | 259.594          | 463.588          | 723.181          | 212.373          |
| Aktive latente Steuern                                      | 0              | 0             | 0              | 499              | 692              | 1.191            | 660              |
| <b>Segmentvermögen</b>                                      | <b>589.610</b> | <b>45.311</b> | <b>634.920</b> | <b>1.466.034</b> | <b>1.410.784</b> | <b>2.876.819</b> | <b>1.626.338</b> |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten                              | 230.104        | 34.051        | 264.154        | 676.212          | 336.364          | 1.012.576        | 745.618          |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                  | 14.402         | 4.669         | 19.071         | 33.129           | 277.335          | 310.464          | 43.191           |
| Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten | 48.025         | 1.690         | 49.715         | 129.673          | 106.471          | 236.144          | 39.691           |
| <b>Schulden</b>   | <b>292.531</b> | <b>40.409</b> | <b>332.941</b> | <b>839.014</b>   | <b>720.170</b>   | <b>1.559.184</b> | <b>828.500</b>   |
| <b>Eigenkapital</b>   | <b>297.078</b> | <b>4.902</b>  | <b>301.980</b> | <b>627.021</b>   | <b>690.614</b>   | <b>1.317.634</b> | <b>797.837</b>   |
| Investitionen <sup>2)</sup>                                 | 3.081          | 12.095        | 15.176         | 10.918           | 133.609          | 144.528          | 189.953          |

| Development<br>angepasst | Osteuropa<br>Kernregionen | Bestand<br>angepasst | Development<br>angepasst | Osteuropa<br>übrige<br>Regionen | Summe<br>Segmente | Holding        | Überleitung                 |                  | Summe |
|--------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|------------------|-------|
|                          | Summe<br>angepasst        |                      |                          | Summe<br>angepasst              | angepasst         |                | Konsolidierung<br>angepasst |                  |       |
| 1.257                    | 64.631                    | 10.012               | 9                        | 10.021                          | 155.232           | 0              | -32.585                     | 122.647          |       |
| 0                        | 0                         | 0                    | 0                        | 0                               | 938               | 0              | -938                        | 0                |       |
| 522                      | 22.815                    | 3.112                | 0                        | 3.112                           | 45.009            | 0              | -10.213                     | 34.795           |       |
| -482                     | -24.857                   | -3.775               | 0                        | -3.775                          | -50.615           | 0              | 10.390                      | -40.225          |       |
| -60                      | -4.463                    | -382                 | -9                       | -391                            | -10.635           | 0              | 2.257                       | -8.377           |       |
| <b>1.238</b>             | <b>58.126</b>             | <b>8.967</b>         | <b>0</b>                 | <b>8.967</b>                    | <b>139.930</b>    | <b>0</b>       | <b>-31.089</b>              | <b>108.841</b>   |       |
| -98                      | -98                       | 0                    | -37                      | -37                             | -2.927            | 0              | 916                         | -2.011           |       |
| 0                        | 0                         | 0                    | 0                        | 0                               | 13.577            | 0              | -8.737                      | 4.840            |       |
| 0                        | 715                       | 0                    | 426                      | 426                             | 16.770            | 0              | 2.648                       | 19.418           |       |
| 0                        | 704                       | 0                    | 0                        | 0                               | 8.755             | 6.949          | -5.848                      | 9.857            |       |
| -548                     | -8.201                    | -743                 | -88                      | -831                            | -24.610           | -14.121        | 8.794                       | -29.937          |       |
| 4                        | 126                       | 0                    | 0                        | 0                               | 875               | 216            | -266                        | 824              |       |
| <b>596</b>               | <b>51.372</b>             | <b>8.224</b>         | <b>301</b>               | <b>8.524</b>                    | <b>152.371</b>    | <b>-6.956</b>  | <b>-33.581</b>              | <b>111.834</b>   |       |
| -4                       | -208                      | 0                    | 0                        | 0                               | -1.125            | -396           | -59                         | -1.580           |       |
| -1.107                   | 6.155                     | -3.454               | -30                      | -3.484                          | 110.263           | 0              | -9.955                      | 100.308          |       |
| 0                        | 0                         | 0                    | 0                        | 0                               | 0                 | 0              | 7.258                       | 7.259            |       |
| <b>-516</b>              | <b>57.319</b>             | <b>4.770</b>         | <b>271</b>               | <b>5.040</b>                    | <b>261.508</b>    | <b>-7.352</b>  | <b>-36.337</b>              | <b>217.821</b>   |       |
| 75.829                   | 1.489.134                 | 174.860              | 5.830                    | 180.690                         | 4.417.975         | 0              | -1.005.397                  | 3.412.579        |       |
| 11.809                   | 224.183                   | 7.707                | 8.870                    | 16.576                          | 1.003.156         | 655.295        | -763.455                    | 894.997          |       |
| 88                       | 747                       | 277                  | 0                        | 277                             | 2.215             | 40.182         | -40.834                     | 1.563            |       |
| <b>87.726</b>            | <b>1.714.064</b>          | <b>182.844</b>       | <b>14.700</b>            | <b>197.543</b>                  | <b>5.423.346</b>  | <b>695.477</b> | <b>-1.809.686</b>           | <b>4.309.138</b> |       |
| 62.861                   | 808.480                   | 128.436              | 14.796                   | 143.232                         | 2.228.443         | 653.677        | -1.316.480                  | 1.565.639        |       |
| 6.428                    | 49.619                    | 3.685                | 15                       | 3.699                           | 382.854           | 12.177         | -112.778                    | 282.253          |       |
| 2.227                    | 41.919                    | 2.735                | 561                      | 3.296                           | 331.074           | 1.401          | -75.770                     | 256.705          |       |
| <b>71.517</b>            | <b>900.018</b>            | <b>134.856</b>       | <b>15.372</b>            | <b>150.229</b>                  | <b>2.942.370</b>  | <b>667.255</b> | <b>-1.505.028</b>           | <b>2.104.597</b> |       |
| <b>16.209</b>            | <b>814.047</b>            | <b>47.988</b>        | <b>-672</b>              | <b>47.315</b>                   | <b>2.480.976</b>  | <b>28.223</b>  | <b>-304.658</b>             | <b>2.204.541</b> |       |
| 12.429                   | 202.382                   | 1.859                | 52                       | 1.911                           | 363.995           | 472            | -72.824                     | 291.644          |       |



## ANHANG

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.9.2017 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2016 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 30.9.2017 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 30.9.2017 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 1.1.2017 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2017 anzuwenden:

| Standard/Interpretation | Inhalt   | Inkrafttreten <sup>1)</sup> |
|-------------------------|--|-----------------------------|
| Änderung an IAS 7       | Angabeninitiative  | 1.1.2017                    |
| Änderung an IAS 12      | Ansatz latenter Steueransprüche für nicht realisierte Verluste | 1.1.2017                    |

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

Die erstmalige Anwendung dieser überarbeiteten Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

#### Ausweismethoden

Die CA Immo Gruppe hat die Ausweismethoden gegenüber dem Konzernabschluss 2016 für die Segmentberichterstattung angepasst. Das interne Berichtswesen wurde aufgrund der Entscheidung des Gesamtvorstands als Hauptentscheidungsträger dahingehend geändert, dass Serbien künftig Teil der Kernregion und die Slowakei Teil der übrigen Regionen ist. Daher kommt es zu Umgliederungen zwischen den zusammengefassten berichteten Regionen: dem Segment Osteuropa Kernregionen wird Serbien (bisher Osteuropa übrige Regionen) und dem Segment Osteuropa übrige Regionen die Slowakei (bisher Osteuropa Kernregionen) zugeordnet.

Das berichtete Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet daher die Länder Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien und Serbien. Das berichtete Segment Osteuropa übrige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Slowenien, Russland, Ukraine und Slowakei. Die Vergleichszahlen des Jahres 2016 wurden entsprechend angepasst.

| Tsd. €   |                            |                                     | Osteuropa<br>Kernregionen |                            |                                     | Osteuropa<br>übrige<br>Regionen |                     |  |
|--|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--|
|  | Bestand<br>(wie berichtet) | Develop-<br>ment<br>(wie berichtet) | Summe<br>(wie berichtet)  | Bestand<br>(wie berichtet) | Develop-<br>ment<br>(wie berichtet) | Summe<br>(wie berichtet)        | Bestand<br>Änderung |  |
| <b>1. -3. Quartal 2016</b>   |                            |                                     |                           |                            |                                     |                                 |                     |  |
| Mieterlöse   | 60.858                     | 1.266                               | 62.124                    | 12.529                     | 0                                   | 12.529                          | 2.516               |  |
| Mieterlöse mit anderen<br>Geschäftssegmenten                                       | 0                          | 0                                   | 0                         | 0                          | 0                                   | 0                               | 0                   |  |
| Weiterverrechnete Betriebskosten   | 21.058                     | 522                                 | 21.581                    | 4.346                      | 0                                   | 4.346                           | 1.234               |  |
| Betriebskostenaufwand  | -23.217                    | -482                                | -23.699                   | -4.933                     | 0                                   | -4.933                          | -1.158              |  |
| Sonstige dem vermieteten<br>Immobilienvermögen direkt<br>zurechenbare Aufwendungen | -4.441                     | -69                                 | -4.510                    | -345                       | 0                                   | -345                            | 38                  |  |
| <b>Nettomietergebnis</b>   | <b>54.258</b>              | <b>1.238</b>                        | <b>55.496</b>             | <b>11.597</b>              | <b>0</b>                            | <b>11.597</b>                   | <b>2.630</b>        |  |
| Sonstige den Projektentwicklungen<br>direkt zurechenbare Aufwendungen              | 0                          | -99                                 | -99                       | 0                          | -36                                 | -36                             | 0                   |  |
| Ergebnis aus Immobilienhandel und<br>Bauleistungen                                 | 0                          | 0                                   | 0                         | 0                          | 0                                   | 0                               | 0                   |  |
| Ergebnis aus Verkauf von<br>langfristigem Immobilienvermögen                       | 715                        | 425                                 | 1.140                     | 0                          | 0                                   | 0                               | 0                   |  |
| Erlöse aus Dienstleistungen  | 704                        | 0                                   | 704                       | 0                          | 0                                   | 0                               | 0                   |  |
| Indirekte Aufwendungen   | -7.388                     | -570                                | -7.957                    | -1.008                     | -67                                 | -1.075                          | -265                |  |
| Sonstige betriebliche Erträge  | 118                        | 4                                   | 123                       | 3                          | 0                                   | 3                               | 3                   |  |
| <b>EBITDA</b>  | <b>48.408</b>              | <b>999</b>                          | <b>49.407</b>             | <b>10.592</b>              | <b>-103</b>                         | <b>10.489</b>                   | <b>2.368</b>        |  |
| Abschreibungen und<br>Wertänderungen   | -203                       | -4                                  | -207                      | -1                         | 0                                   | -1                              | -1                  |  |
| Ergebnis aus Neubewertung  | 2.639                      | -1.037                              | 1.601                     | 1.170                      | -100                                | 1.070                           | 4.624               |  |
| Ergebnis aus<br>Gemeinschaftsunternehmen   | 0                          | 0                                   | 0                         | 0                          | 0                                   | 0                               | 0                   |  |
| <b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit<br/>(EBIT)</b>                              | <b>50.844</b>              | <b>-42</b>                          | <b>50.802</b>             | <b>11.761</b>              | <b>-203</b>                         | <b>11.558</b>                   | <b>6.991</b>        |  |

**31.12.2016**

|  |                  |               |                  |                |               |                |                |  |
|--|------------------|---------------|------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--|
| Immobilienvermögen <sup>1)</sup>                               | 1.358.965        | 79.739        | 1.438.704        | 229.200        | 1.920         | 231.120        | 54.340         |  |
| Sonstiges Vermögen   | 255.894          | 11.859        | 267.753          | 7.624          | 8.820         | 16.444         | -43.521        |  |
| Aktive latente Steuern   | 936              | 88            | 1.024            | 0              | 0             | 0              | -276           |  |
| <b>Segmentvermögen</b>   | <b>1.615.795</b> | <b>91.686</b> | <b>1.707.481</b> | <b>236.824</b> | <b>10.740</b> | <b>247.564</b> | <b>10.543</b>  |  |
| Verzinsliche Verbindlichkeiten                                 | 780.914          | 62.861        | 843.775          | 136.578        | 14.796        | 151.374        | -35.296        |  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                     | 41.740           | 6.435         | 48.175           | 5.135          | 8             | 5.143          | 1.451          |  |
| Passive latente Steuern inkl.<br>Ertragsteuerverbindlichkeiten | 34.806           | 2.789         | 37.594           | 7.621          | 0             | 7.621          | 4.885          |  |
| <b>Schulden</b>  | <b>857.460</b>   | <b>72.085</b> | <b>929.545</b>   | <b>149.334</b> | <b>14.804</b> | <b>164.138</b> | <b>-28.960</b> |  |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>758.335</b>   | <b>19.601</b> | <b>777.936</b>   | <b>87.490</b>  | <b>-4.064</b> | <b>83.426</b>  | <b>39.502</b>  |  |
| Investitionen <sup>2)</sup>                                    | 184.696          | 12.481        | 197.177          | 7.115          | 0             | 7.115          | 5.257          |  |

|                              | Osteuropa<br>Kern-<br>regionen | Bestand        | Develop-<br>ment | Osteuropa<br>übrige<br>Regionen | Bestand          | Develop-<br>ment | Osteuropa<br>Kern-<br>regionen | Bestand        | Develop-<br>ment | Osteuropa<br>übrige<br>Regionen |
|------------------------------|--------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|----------------|------------------|---------------------------------|
| Develop-<br>ment<br>Änderung | Summe<br>Änderung              | Änderung       | Änderung         | Summe<br>Änderung               | angepasst        | angepasst        | Summe<br>angepasst             | angepasst      | angepasst        | Summe<br>angepasst              |
| -9                           | 2.507                          | -2.517         | 9                | -2.508                          | 63.374           | 1.257            | 64.631                         | 10.012         | 9                | 10.021                          |
| 0                            | 0                              | 0              | 0                | 0                               | 0                | 0                | 0                              | 0              | 0                | 0                               |
| 0                            | 1.234                          | -1.234         | 0                | -1.234                          | 22.292           | 522              | 22.815                         | 3.112          | 0                | 3.112                           |
| 0                            | -1.158                         | 1.158          | 0                | 1.158                           | -24.375          | -482             | -24.857                        | -3.775         | 0                | -3.775                          |
| 9                            | 47                             | -37            | -9               | -46                             | -4.403           | -60              | -4.463                         | -382           | -9               | -391                            |
| <b>0</b>                     | <b>2.630</b>                   | <b>-2.630</b>  | <b>0</b>         | <b>-2.630</b>                   | <b>56.888</b>    | <b>1.238</b>     | <b>58.126</b>                  | <b>8.967</b>   | <b>0</b>         | <b>8.967</b>                    |
| 1                            | 1                              | 0              | -1               | -1                              | 0                | -98              | -98                            | 0              | -37              | -37                             |
| 0                            | 0                              | 0              | 0                | 0                               | 0                | 0                | 0                              | 0              | 0                | 0                               |
| -426                         | -426                           | 0              | 426              | 426                             | 715              | 0                | 715                            | 0              | 426              | 426                             |
| 0                            | 0                              | 0              | 0                | 0                               | 704              | 0                | 704                            | 0              | 0                | 0                               |
| 21                           | -243                           | 265            | -21              | 244                             | -7.652           | -548             | -8.201                         | -743           | -88              | -831                            |
| 0                            | 3                              | -3             | 0                | -3                              | 122              | 4                | 126                            | 0              | 0                | 0                               |
| <b>-403</b>                  | <b>1.965</b>                   | <b>-2.368</b>  | <b>404</b>       | <b>-1.965</b>                   | <b>50.776</b>    | <b>596</b>       | <b>51.372</b>                  | <b>8.224</b>   | <b>301</b>       | <b>8.524</b>                    |
| 0                            | -1                             | 1              | 0                | 1                               | -204             | -4               | -208                           | 0              | 0                | 0                               |
| -70                          | 4.554                          | -4.624         | 70               | -4.554                          | 7.262            | -1.107           | 6.155                          | -3.454         | -30              | -3.484                          |
| 0                            | 0                              | 0              | 0                | 0                               | 0                | 0                | 0                              | 0              | 0                | 0                               |
| <b>-473</b>                  | <b>6.518</b>                   | <b>-6.991</b>  | <b>474</b>       | <b>-6.518</b>                   | <b>57.835</b>    | <b>-516</b>      | <b>57.319</b>                  | <b>4.770</b>   | <b>271</b>       | <b>5.040</b>                    |
| -3.910                       | 50.430                         | -54.340        | 3.910            | -50.430                         | 1.413.305        | 75.829           | 1.489.134                      | 174.860        | 5.830            | 180.690                         |
| -50                          | -43.570                        | 83             | 50               | 133                             | 212.373          | 11.809           | 224.183                        | 7.707          | 8.870            | 16.577                          |
| 0                            | -277                           | 277            | 0                | 277                             | 660              | 88               | 747                            | 277            | 0                | 277                             |
| <b>-3.960</b>                | <b>6.583</b>                   | <b>-53.980</b> | <b>3.960</b>     | <b>-50.021</b>                  | <b>1.626.338</b> | <b>87.726</b>    | <b>1.714.064</b>               | <b>182.844</b> | <b>14.700</b>    | <b>197.543</b>                  |
| 0                            | -35.295                        | -8.142         | 0                | -8.142                          | 745.618          | 62.861           | 808.480                        | 128.436        | 14.796           | 143.232                         |
| -7                           | 1.444                          | -1.450         | 7                | -1.444                          | 43.191           | 6.428            | 49.619                         | 3.685          | 15               | 3.699                           |
| -562                         | 4.324                          | -4.886         | 561              | -4.325                          | 39.691           | 2.227            | 41.919                         | 2.735          | 561              | 3.296                           |
| <b>-568</b>                  | <b>-29.527</b>                 | <b>-14.478</b> | <b>568</b>       | <b>-13.910</b>                  | <b>828.500</b>   | <b>71.517</b>    | <b>900.018</b>                 | <b>134.856</b> | <b>15.372</b>    | <b>150.228</b>                  |
| <b>-3.392</b>                | <b>36.111</b>                  | <b>-39.502</b> | <b>3.392</b>     | <b>-36.110</b>                  | <b>797.837</b>   | <b>16.209</b>    | <b>814.047</b>                 | <b>47.988</b>  | <b>-672</b>      | <b>47.316</b>                   |
| -52                          | 5.205                          | -5.256         | 52               | -5.204                          | 189.953          | 12.429           | 202.382                        | 1.859          | 52               | 1.911                           |

#### **Ausblick auf neue Standards: IFRS 9, IFRS 15 und IFRS 16**

Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der neuen Standards IFRS 9 (Inkrafttreten 1.1.2018), IFRS 15 (Inkrafttreten 1.1.2018) und IFRS 16 (Inkrafttreten 1.1.2019) in einem Projekt, um erforderliche Anpassungen bei der Bilanzierung sowie bei Prozessen und Systemen festzustellen. Die Vorarbeiten für IFRS 9 und IFRS 15 wurden bereits abgeschlossen und derzeit werden die quantitativen Auswirkungen analysiert. Anschließend werden die Entscheidungen zu Wahlmöglichkeiten und Übergangsvorschriften getroffen.

#### **IFRS 9: Finanzinstrumente**

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die zentralen Anforderungen/Änderungen des IFRS 9 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Regelungen von IFRS 9 sehen im Vergleich zum IAS 39 ein neues Klassifizierungsmodell für finanzielle Vermögenswerte/Verbindlichkeiten vor. Während IAS 39 noch vier Bewertungskategorien vorsah, gibt IFRS 9 nur noch die Bewertungskategorien „Fortgeführte Anschaffungskosten“, „Beizulegender Zeitwert“ und für bestimmte Eigenkapitalinstrumente ein Wahlrecht zur Erfassung im „sonstigen Ergebnis“ vor.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich künftig nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten/gesteuert wird. Als zu „Fortgeführte Anschaffungskosten“ bewertete Finanzinstrumente qualifizieren sich nur jene, deren Geschäftsmodell die Vereinnahmung von Zahlungsströmen aus Tilgungen und Zinsen vorsehen; sofern sie auch mit Veräußerungsabsicht gehalten werden sind die Finanzinstrumente zum beizulegenden Zeitwert und Wertänderungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden somit zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, d.h. bei denen keine kurzfristige Wertsteigerung/Realisierung im Vordergrund steht, gibt es ein Wahlrecht zur Erfassung im sonstigen Ergebnis. Die Kategorisierung der Vermögenswerte/Verbindlichkeiten wurde noch nicht abschließend analysiert.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Verlusten und die Zinsvereinnahmung ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend ist im ersten Schritt bereits bei Zugang ein erwarteter 12-Monats-Verlust zu erfassen. Im zweiten Schritt ist bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos die Risikovorsorge auf den erwarteten Verlust der gesamten Restlaufzeit zu erhöhen. Im dritten Schritt hat, mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung, die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikovorsorge) zu erfolgen.

Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die bestehenden Vorschriften des IAS 39 weitgehend in den IFRS 9 übernommen. Die einzig wesentliche Neuerung betrifft finanzielle Verbindlichkeiten in der Fair-Value-Option. Für diese sind Fair-Value-Schwankungen aufgrund von Veränderungen des eigenen Ausfallrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

Neben Wahlrechten hinsichtlich Übergangsvorschriften ist IFRS 9 auch mit umfangreichen Offenlegungsvorschriften verbunden. Neuerungen diesbezüglich ergeben sich vor allem aus den Regelungen zu Wertminderungen.

Aus derzeitiger Sicht ergeben sich bei der CA Immo Gruppe keine wesentlichen Auswirkungen auf die Höhe der insgesamt erforderlichen Wertberichtigungen auf Forderungen. Allerdings könnte die Erfassung von erwarteten Verlusten bereits bei Zugang der Forderungen, ohne dass Anzeichen für eine Wertminderung vorliegen, und die Auflösung der gebildeten Wertberichtigungen bei Erfüllung der Forderungen zu Volatilität im Ergebnis führen.

Bei der Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten, die nicht zu Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, hat sich die CA Immo Gruppe noch nicht entschieden vom Wahlrecht des IFRS 9 zur erfolgsneutralen Erfassung der Wertänderungen Gebrauch zu machen.

Auswirkungen ergeben sich aus der erfolgswirksamen Erfassung von Wertänderungen von als „available for sale“ klassifizierten Anteilen an Personengesellschaften in Deutschland, da diese Wertänderungen bisher erfolgsneutral erfasst wurden.

Die Anwendung des IFRS 9 wird im Zusammenhang mit der Modifikation von Schuldinstrumenten zu Änderungen im Abschluss der CA Immo Gruppe führen, weil die bisherige Bilanzierungsmethode der CA Immo Gruppe gem. IAS 39 eine Fortschreibung der Verbindlichkeit (Effektivzinsmethode) vorgesehen hat. Hinkünftig sind Barwertänderungen durch Kreditmodifikationen sofort erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu verteilen. Die Erstanwendung des IFRS 9 im Jahr 2018 wird für das angepasste

Finanzergebnis des Jahres 2017 eine wesentliche Auswirkung haben. Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 9 wurde noch nicht entschieden.

#### **IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden**

IFRS 15 ersetzt die Standards IAS 11, IAS 18 und die dazugehörigen Interpretationen und schreibt vor, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Der neue Standard sieht im Gegensatz zu aktuell gültigen Vorschriften des „IAS 18 Erträge“ ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell vor, das, abgesehen von einigen Ausnahmen, auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

1. Bestimmung des Vertrages mit dem Kunden
2. Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag
3. Bestimmung der Transaktionspreise der jeweiligen Leistungsverpflichtungen. Hier werden explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäften vorgeschrieben.
4. Verteilung der Transaktionspreise auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen
5. Erfassung der Erlöse sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde.

Beim Abschluss eines Vertrages ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht.

Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, hat eine Erlösrealisierung über den Zeitraum zu erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist.

Der Standard enthält ebenfalls umfangreiche Vorschriften in Bezug auf qualitative sowie quantitative Angaben zu jedem der folgenden Punkte:

- Verträge mit Kunden,
- wesentliche Ermessungsentscheidungen und deren Änderungen,
- Vermögenswerte, die aus aktivierten Kosten für die Erlangung und die Erfüllung eines Vertrags mit einem Kunden resultieren.

Die Auswirkungen des IFRS 15 sind noch nicht abschließend analysiert, da die CA Immo Gruppe aktuell sowohl zeitpunktbezogene als auch zeitraumbezogene Erlöse realisiert. Die Regelungen des IFRS 15 können jedoch dazu führen, dass vor allem bei der Errichtung von Wohnungen eine frühere Ertragsrealisierung stattfinden wird. Diese zeitraumbezogene Realisierung im Wohnbaubereich hängt maßgeblich von der vertraglichen Ausgestaltung ab und ist somit im Detail pro Liegenschaft und Vertrag zu analysieren. Eine frühere Ertragsrealisation könnte auf das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen Auswirkungen haben, weil Wohnbauprojekte in der CA Immo Gruppe im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen gehalten werden. Darüber hinaus können sich aufgrund der Regelungen des IFRS 15 Änderungen bei Mehrkomponentengeschäften (mit Auswirkung auf das angepasste Ergebnis und Eigenkapital 2017) ergeben, die aber noch nicht abschließend analysiert wurden.

Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 15 wurde noch nicht entschieden.

#### **IFRS 16: Leasing**

Der neue Standard definiert ein Leasingverhältnis als einen Vertrag, bei dem das Recht auf Nutzung eines Vermögenswerts für einen vereinbarten Zeitraum gegen Entgelt übertragen wird. Um als Leasingverhältnis eingestuft zu werden, muss ein Vertrag die beiden folgenden Kriterien erfüllen:

- Die Erfüllung des Vertrags hängt von der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts ab.
- Mit dem Vertrag wird das Recht zur Kontrolle der Nutzung eines identifizierbaren Vermögenswerts übertragen.

Der Leasinggeber muss weiterhin eine Abgrenzung zwischen Operating und Finance Leases entsprechend der Vorgehensweise nach IAS 17 vornehmen. Der Leasingnehmer muss keine Abgrenzung vornehmen, sondern bei der Erstabgrenzung einheitlich für alle Leasingverträge einen

Vermögenswert in Form des Nutzungsrechts („Right of use“) aktivieren und korrespondierend hierzu eine Leasingverbindlichkeit ausweisen. Ausgenommen sind Leasingverträge über geringwertige Vermögenswerte und kurzfristige Leasingverhältnisse.

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe werden keinen wesentlichen Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe haben, da dies hauptsächlich Leasingverträge für Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. unwesentliche Mietverhältnisse in Deutschland betrifft.

Die Anwendung des IFRS 16 kann in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit führen. Die genauen Auswirkungen des IFRS 16 auf die CA Immo Gruppe werden noch analysiert; aus derzeitiger Sicht ist der Effekt auf den Abschluss der CA Immo Gruppe nicht wesentlich.

---

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im den ersten drei Quartalen 2017 wurde das ungarische Gemeinschaftsunternehmen EUROPOLIS ABP Kft., das ein Logistikobjekt im Bestand gehalten hat, veräußert.

Darüber hinaus erwarb die CA Immo Gruppe in den ersten drei Quartalen 2017 von bisherigen Joint Venture Partnern die restlichen Anteile an vier Gemeinschaftsunternehmen in der Tschechischen Republik, Ungarn und Deutschland. Durch den Ankauf der Anteile werden die Gesellschaften, die Objekte mit einem Marktwert von rund 105 Mio. € im Erwerbszeitpunkt im Bestand halten, nunmehr vollkonsolidiert. Mit dieser Akquisition erhöhte die CA Immo Gruppe ihren Anteil an diesen Gesellschaften von bisher 50% bzw. 51% auf 100%.

Im September 2017 erwarb die CA Immo Gruppe Teil B des Warsaw Spire Komplex in Warschau. Der vorläufige Kaufpreis für die voll vermietete Immobilie liegt bei rund 100 Mio. €. Es liegt kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vor. Das Closing der Transaktion fand am 27.9.2017 statt.

---

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

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

| Tsd. €                                   | 30.9.2017     | 31.12.2016    |
|--|---------------|---------------|
| Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen | 2.079         | 3.608         |
| Ausleihungen an assoziierten Unternehmen | 13.986        | 8.750         |
| übrige Beteiligungen                     | 56.930        | 57.774        |
| übrige finanzielle Vermögenswerte        | 23.019        | 19.581        |
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>        | <b>96.015</b> | <b>89.713</b> |

Zum 30.9.2017 wird eine Immobilie in Tschechien (Osteuropa Kernregion) und sonstige Aktiva, sowie eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen und eine Ausleihung an ein Gemeinschaftsunternehmen in Rumänien (Osteuropa Kernregion), unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 5.127 Tsd. € ausgewiesen. Die Schulden in Veräußerungsgruppen betreffen mit rund 827 Tsd. € passive latente Steuern. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2017 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 213.418 Tsd. €, die in Höhe von 16.393 Tsd. € (31.12.2016: 20.260 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 bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

Generell dienen die verfügbaren 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. €   | 30.9.2017     | 31.12.2016    |
|--|---------------|---------------|
| mit einer Laufzeit > 1 Jahr                      | 10.617        | 8.288         |
| mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr           | 4.825         | 7.800         |
| <b>Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen</b> | <b>15.441</b> | <b>16.088</b> |

### Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis in den ersten drei Quartalen 2017 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 77.887 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund -44.994 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen).

Im Zuge der Erstkonsolidierung der Gesellschaften in der Tschechischen Republik, Ungarn und Deutschland erfolgte eine Neubewertung der bisher gehaltenen Anteile. Der daraus resultierende Ertrag von 2.441 Tsd. € ist im Bewertungsergebnis von Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen enthalten. Die unmittelbar nach dem Erwerb durchgeführte Neubewertung der erworbenen Immobilien, in Höhe der Differenz zwischen Anschaffungskosten und den beizulegenden Zeitwerten der Immobilien, führte zu einem Neubewertungsgewinn in Höhe von 2.282 Tsd. €. Die Neubewertung der erworbenen Immobilie Teil B des Warsaw Spire Komplex, in Höhe der Differenz zwischen vorläufigen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie, beträgt -66 Tsd. €.

Die CA Immo Gruppe weist im Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von -3.398 Tsd. € aus dem ersten Quartal 2017 aus. Die Wertaufholung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere im zweiten bzw. dritten Quartal 2017 in Höhe von insgesamt 21.539 Tsd. € wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. €  | 1. -3. Quartal 2017 | 1. -3. Quartal 2016 |
|---|---------------------|---------------------|
| Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres         | -431                | -1.915              |
| Ineffektivität von Zinsswaps                                | 20                  | 11                  |
| Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen | -1.114              | -177                |
| <b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>                   | <b>-1.525</b>       | <b>-2.081</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. Die Reklassifizierungen sind auf vorzeitige Tilgungen der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| Tsd. €   | 1. –3. Quartal 2017 | 1. –3. Quartal 2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ertragsteuer (laufendes Jahr)  | -9.927              | -7.824              |
| Ertragsteuer (Vorjahre)  | -2.839              | 595                 |
| <b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>   | <b>-12.766</b>      | <b>-7.229</b>       |
| Veränderung der latenten Steuern   | -23.756             | -39.067             |
| Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital | 1.243               | 93                  |
| <b>Ertragsteuern</b>   | <b>-35.279</b>      | <b>-46.203</b>      |
| Steuerquote (gesamt)   | 19,3%               | 26,8%               |

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 5.976 Tsd. € aus dem Segment Deutschland und in Höhe von 2.668 Tsd. € aus dem Segment Osteuropa Kernregionen. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus im Zuge der Steuererklärung geänderten Einschätzung zur Inanspruchnahme von ertragsteuerlichen Begünstigungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Reduktion der passiven latenten Steuer in Höhe von 6.011 Tsd. € führen.

### Ergebnis je Aktie

|  |          | 1. –3. Quartal 2017 | 1. –3. Quartal 2016 |
|--|----------|---------------------|---------------------|
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf | Stück    | 93.362.329          | 95.422.964          |
| Konzernergebnis  | Tsd. €   | 147.613             | 126.420             |
| <b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>                  | <b>€</b> | <b>1,58</b>         | <b>1,32</b>         |

---

### AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie, welches Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht wurde. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Bis zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm weitere 169.885 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 22,45 € je Aktie erworben.

Per 30.9.2017 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.573.204 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,6% der stimmberechtigten Aktien.

## FINANZINSTRUMENTE

| Klasse   | Buchwert       | Beizulegender<br>Zeitwert | Buchwert       | Beizulegender<br>Zeitwert |
|--|----------------|---------------------------|----------------|---------------------------|
| Tsd. €   | 30.9.2017      | 30.9.2017                 | 31.12.2016     | 31.12.2016                |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen                | 10.617         | 10.617                    | 8.288          | 8.288                     |
| Derivative Finanzinstrumente                             | 150            | 150                       | 12             | 12                        |
| Originäre Finanzinstrumente                              | 85.248         |                           | 81.413         |                           |
| <b>Finanzielle Vermögenswerte</b>                        | <b>96.015</b>  |                           | <b>89.713</b>  |                           |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen                | 4.825          | 4.825                     | 7.800          | 7.800                     |
| Derivative Finanzinstrumente                             | 0              | 0                         | 17             | 17                        |
| Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte | 47.173         |                           | 44.031         |                           |
| Nicht finanzielle Vermögenswerte                         | 18.501         |                           | 24.387         |                           |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>           | <b>70.499</b>  |                           | <b>76.235</b>  |                           |
| <b>Ertragsteuerforderungen</b>                           | <b>17.714</b>  |                           | <b>15.552</b>  |                           |
| <b>Wertpapiere</b>                                       | <b>119.695</b> | <b>119.695</b>            | <b>101.555</b> | <b>101.555</b>            |
| <b>Liquide Mittel</b>                                    | <b>213.418</b> |                           | <b>395.088</b> |                           |
|  | <b>517.341</b> |                           | <b>678.144</b> |                           |

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Bei den in den originären Finanzinstrumenten enthaltenen zur Veräußerung verfügbaren Beteiligungen entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

| Klasse                                  | Buchwert         | Beizulegender<br>Zeitwert | Buchwert         | Beizulegender<br>Zeitwert |
|---|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| Tsd. €                                  | 30.9.2017        | 30.9.2017                 | 31.12.2016       | 31.12.2016                |
| Anleihen                                | 644.576          | 682.907                   | 471.658          | 498.201                   |
| Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten   | 963.681          | 959.805                   | 1.093.981        | 1.092.266                 |
| <b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>   | <b>1.608.257</b> |                           | <b>1.565.639</b> |                           |
| Derivative Finanzinstrumente            | 2.507            | 2.507                     | 11.583           | 11.583                    |
| Sonstige originäre Verbindlichkeiten    | 178.980          |                           | 172.661          |                           |
| <b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b> | <b>181.486</b>   |                           | <b>184.244</b>   |                           |
|   | <b>1.789.743</b> |                           | <b>1.749.883</b> |                           |

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

**Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte**

| Tsd. €   | Nominale       | Beizulegende<br>Zeitwerte | 30.9.2017     | Nominale       | Beizulegende<br>Zeitwerte | 31.12.2016     |
|--|----------------|---------------------------|---------------|----------------|---------------------------|----------------|
|  |                |                           | Buchwert      |                |                           | Buchwert       |
| Zinsswaps - Vermögenswerte                                       | 128.541        | 148                       | 148           | 0              | 0                         | 0              |
| Zinsswaps - Verbindlichkeiten                                    | 361.269        | -2.507                    | -2.507        | 397.766        | -11.583                   | -11.583        |
| <b>Summe Zinsswaps</b>   | <b>489.810</b> | <b>-2.358</b>             | <b>-2.358</b> | <b>397.766</b> | <b>-11.583</b>            | <b>-11.583</b> |
| Swaption   | 20.000         | 0                         | 0             | 20.000         | 17                        | 17             |
| Zinsscaps  | 43.365         | 2                         | 2             | 44.196         | 12                        | 12             |
| <b>Summe Derivate</b>  | <b>553.175</b> | <b>-2.357</b>             | <b>-2.357</b> | <b>461.962</b> | <b>-11.554</b>            | <b>-11.554</b> |
| - davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)                           | 0              | 0                         | 0             | 92.360         | -4.151                    | -4.151         |
| - davon freistehend (Fair Value Derivate) -<br>Vermögenswerte    | 191.906        | 150                       | 150           | 64.196         | 29                        | 29             |
| - davon freistehend (Fair Value Derivate) -<br>Verbindlichkeiten | 361.269        | -2.507                    | -2.507        | 305.406        | -7.432                    | -7.432         |

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<br>Zeitwerte | 30.9.2017     | Nominale       | Beizulegende<br>Zeitwerte | 31.12.2016     |
|--|----------------|---------------------------|---------------|----------------|---------------------------|----------------|
|  |                |                           | Buchwert      |                |                           | Buchwert       |
| - Cash-flow Hedges (effektiv)                      | 0              | 0                         | 0             | 90.626         | -4.069                    | -4.069         |
| - Cash-flow Hedges (ineffektiv)                    | 0              | 0                         | 0             | 1.734          | -82                       | -82            |
| - Fair Value Derivate (HFT) -<br>Vermögenswerte    | 128.541        | 148                       | 148           | 0              | 0                         | 0              |
| - Fair Value Derivate (HFT) -<br>Verbindlichkeiten | 361.269        | -2.507                    | -2.507        | 305.406        | -7.432                    | -7.432         |
| <b>Zinsswaps</b>                                   | <b>489.810</b> | <b>-2.358</b>             | <b>-2.358</b> | <b>397.766</b> | <b>-11.583</b>            | <b>-11.583</b> |

| Konditionen                              | Nominale       | Beginn  | Ende    | Fixierter<br>Zinssatz per | Referenz-<br>zinssatz | Beizulegender<br>Zeitwert |
|--|----------------|---------|---------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|  | in Tsd. €      |         |         |                           |                       | in Tsd. €<br>30.9.2017    |
| EUR - freistehend - Vermögenswerte       | 128.541        | 12/2016 | 6/2027  | 0,29%–0,70%               | 3M-Euribor            | 148                       |
| EUR - freistehend - Verbindlichkeiten    | 361.269        | 11/2016 | 6/2027  | -0,18%–0,94%              | 3M-Euribor            | -2.507                    |
| <b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b> | <b>489.810</b> |         |         |                           |                       | <b>-2.358</b>             |
| Swaption                                 | 20.000         | 11/2015 | 11/2017 | 1,25%                     | 6M-Euribor            | 0                         |
| Zinsscaps                                | 43.365         | 3/2014  | 9/2019  | 1,50%–2,00%               | 3M-Euribor            | 2                         |
| <b>Summe</b>                             | <b>553.175</b> |         |         |                           |                       | <b>-2.357</b>             |

| Konditionen                              | Nominale<br>in Tsd. € | Beginn  | Ende    | Fixierter<br>Zinssatz per<br>31.12.2016 | Referenz-<br>zinssatz | Beizulegender<br>Zeitwert<br>in Tsd. €<br>31.12.2016 |
|--|-----------------------|---------|---------|---|-----------------------|--|
| EUR - CFH                                | 92.360                | 11/2007 | 9/2018  | 2,25%–4,50%                             | 3M-Euribor            | –4.151   |
| EUR - freistehend - Verbindlichkeiten    | 305.406               | 9/2013  | 12/2024 | –0,18%–2,28%                            | 3M-Euribor            | –7.432   |
| <b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b> | <b>397.766</b>        |         |         |   |                       | <b>–11.583</b>                                       |
| Swaption                                 | 20.000                | 11/2015 | 11/2017 | 1,25%                                   | 6M-Euribor            | 17   |
| Zinsscaps                                | 44.196                | 3/2014  | 9/2019  | 1,50%–2,00%                             | 3M-Euribor            | 12   |
| <b>Summe</b>                             | <b>461.962</b>        |         |         |   |                       | <b>–11.554</b>                                       |

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

| Tsd. €  | 2017          | 2016          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Stand 1.1.</b>                             | <b>–3.201</b> | <b>–5.131</b> |
| Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges        | 1.407         | 1.909         |
| Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges   | –20           | –11           |
| Reklassifizierung Cash-flow Hedges            | 1.114         | 177           |
| Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges            | –712          | –545          |
| <b>Stand am 30.9.</b>                         | <b>–1.412</b> | <b>–3.601</b> |
| davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens | –1.412        | –3.601        |

#### Hierarchie der beizulegenden 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. €                                      | 30.9.2017        | 31.12.2016       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>       |                  |                  |
| langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 1.569.707        | 1.412.635        |
| kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten | 38.550           | 153.004          |
| <b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>          |                  |                  |
| Liquide Mittel                              | -213.418         | -395.088         |
| Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen   | -3.365           | -2.894           |
| <b>Nettoverschuldung</b>                    | <b>1.391.474</b> | <b>1.167.656</b> |
| Eigenkapital                                | 2.311.258        | 2.204.541        |
| <b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>     | <b>60,2%</b>     | <b>53,0%</b>     |

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. €   | 30.9.2017                  | 31.12.2016                 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen                          | 196.325                    | 191.369                    |
| Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten | 0                          | 11.690                     |
| Ausleihungen   | 2.079                      | 3.608                      |
| Forderungen  | 7.398                      | 6.970                      |
| Verbindlichkeiten  | 21.240                     | 35.145                     |
| Rückstellungen   | 9.790                      | 18.406                     |
|  | <b>1. -3. Quartal 2017</b> | <b>1. -3. Quartal 2016</b> |
| Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen                                  | 49.803                     | 6.372                      |
| Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen                      | 909                        | 886                        |
| <b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>                       | <b>50.712</b>              | <b>7.259</b>               |
| Sonstige Erlöse  | 1.913                      | 2.415                      |
| Sonstige Aufwendungen  | -958                       | -1.217                     |
| Zinserträge  | 2                          | 291                        |

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. €                                       | 30.9.2017          | 31.12.2016         |
|--|--------------------|--------------------|
| Ausleihungen                                 | 13.986             | 8.750              |
|  | 1.-3. Quartal 2017 | 1.-3. Quartal 2016 |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen         | 4.183              | 0                  |
| Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen    | 0                  | -1.375             |
| <b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b> | <b>4.183</b>       | <b>-1.375</b>      |
| Zinserträge mit assoziierten Unternehmen     | 1.052              | 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 8.416 Tsd. € (31.12.2016: 13.652 Tsd. €).

**IMMOFINANZ Gruppe, Wien**

Die IMMOFINANZ Gruppe hält seit 2.8.2016 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von rund 26 % des Grundkapitals größter Einzelaktionär. Am 19.5.2017 übertrug die IMMOFINANZ AG ihre 25.690.163 Inhaberaktien sowie die vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG an ihre 100 %ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5,2 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung ihres Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ AG als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert. Im Dezember 2016 wurde mitgeteilt, dass die Gespräche bezüglich der möglichen Fusion bis zur Abtrennung des Russland Portfolios ruhen und der Zeitplan anzupassen ist.

**O1 Group Ltd., Zypern**

Von 20.2.2015 bis zur Veräußerung an die IMMOFINANZ AG am 2.8.2016 (Closing der Transaktion) hielt O1 Group Limited direkt bzw. indirekt 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG.

**SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN**

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2017 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 616 Tsd. € (31.12.2016: 566 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2016: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (2016: vier) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbetrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2016: 10.650 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 11.066 Tsd. € (31.12.2016: 11.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 8.469 Tsd. € (31.12.2016: 11.299 Tsd. €) übernommen.

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in angemessenem Maße 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.

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften und konkreten Berechnungsmodalitäten sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßig wesentlichem Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Dies kann auch geänderte Interpretationen von Steuerbehörden für vergangene Perioden umfassen. 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.

Darüber hinaus bestehen Unsicherheiten über die mögliche rückwirkende Anwendung von nachträglichen Steueränderungen hinsichtlich abgeschlossener und mit der Finanzbehörde abgestimmter Umstrukturierungen in Osteuropa. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung aufgrund der nachträglichen Änderung der steuerlichen Konsequenzen von in der Vergangenheit vorgenommener Umstrukturierungsmaßnahmen als gering ein.

Diese aktuell bestehenden Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

Bankverbindlichkeiten sind durch marktübliche Sicherheiten wie zB Hypotheken, Verpfändungen von Mietforderungen, Bankguthaben und Gesellschaftsanteilen sowie ähnlichen Garantien besichert.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 17.206 Tsd. € (31.12.2016: 13.300 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 113.379 Tsd. € (31.12.2016: 50.400 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 22.561 Tsd. € (31.12.2016: 31.716 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.9.2017 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 34.683 Tsd. € (31.12.2016: 44.136 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.9.2017 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2016: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 1.990 Tsd. € (31.12.2016: 6.471 Tsd. €) und in Osteuropa 0 Tsd. € (31.12.2016: 191 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2017 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 30.9.2017 betraf dies keine Kredite (31.12.2016: keine Kredite).

---

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Am 3.10.2017 teilte die S IMMO AG mit, dass sie über ihre Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH eine Beteiligung in Höhe von knapp über 4 % (4,01 %) an der CA Immo AG hält. Am 14.11.2017 meldete die S IMMO AG, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG auf 5,02 % erhöht hat. Darüber hinaus hält AXA S.A. seit 19.10.2017 über diverse Publikumsfonds 4 % des Grundkapitals der CA Immo AG.

Die CA Immo AG begab unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre eine nicht-nachrangige, unbesicherte Wandelschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von 200 Mio. € und einer Laufzeit bis April 2025. Der halbjährlich zahlbare Coupon beträgt 0,75 % p.a. Der anfängliche Wandlungspreis wurde mit 30,5684 € je Aktie festgelegt. Die Wandelschuldverschreibungen wurden zu 100 % ihres Nennbetrages von 100.000 € je Schuldverschreibung begeben und werden, sofern keine vorzeitige Wandlung oder Rückzahlung erfolgt, zum Laufzeitende zu 100 % des Nennbetrages getilgt. Nach Wahl der Gesellschaft kann die Tilgung durch Zurverfügungstellung von Aktien, Zahlung oder durch eine Kombination der beiden letztgenannten Varianten erfolgen. Das Settlement der Transaktion erfolgte am 4.10.2017.

Darüber hinaus erfolgte am 16.10.2017 das Closing für den Verkauf einer unbebauten Liegenschaft in Prag. Der Verkauf erfolgte im Wege eines Share Deals.

Wien, 22.11.2017



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



Dr. Hans Volckens  
(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  
Cornelia Kellner  
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 zugrundeliegenden 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 gendgerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

## IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1  
Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Claudia Höbart  
Layout: Cornelia Kellner, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

