



URBAN  
BENCHMARKS.

---

FINANZBERICHT  
ZUM 30. SEPTEMBER 2016

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

### ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Mieterlöse	Mio. €	122,6	111,7
EBITDA	Mio. €	111,8	80,5
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	217,8	187,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	172,6	134,5
Konzernergebnis	Mio. €	126,4	88,7
Operativer Cash-flow	Mio. €	82,4	78,1
Investitionen	Mio. €	255,6	69,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	69,9	55,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	86,6	50,3

### BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2016	31.12.2015
Gesamtvermögen	Mio. €	4,234,5	3,984,0
Eigenkapital	Mio. €	2,166,4	2,120,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1,543,3	1,404,0
Nettoverschuldung	Mio. €	1,249,8	1,191,4
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2,462,0	2,354,4
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2,258,9	2,196,3
Gearing	%	57,7	56,2
Eigenkapitalquote	%	51,2	53,2
LTV (Brutto)	%	44,9	43,8
LTV (Netto)	%	36,4	37,2

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

		30.9.2016	31.12.2015
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	1,641,665	1,655,187
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,1	6,5
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3,798,1	3,655,8
wirtschaftl. Vermietungsgrad	%	91,5	92,7

### AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.9.2016	1.1.-30.9.2015
Mieterlöse/Aktie	€	1,29	1,14
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,86	0,79
Ergebnis/Aktie	€	1,32	0,90
FFO 1 / Aktie	€	0,73	0,57
		30.9.2016	31.12.2015
NAV/Aktie	€	23,09	21,90
EPRA NAV/Aktie	€	26,25	24,32
EPRA NNNAV/Aktie	€	24,08	22,69
Dividende	€	0,50	0,45
Dividendenrendite	%	2,95	2,67

### AKTIEN

		30.9.2016	31.12.2015
Anzahl der Aktien	Stk.	98,808,336	98,808,336
Eigene Aktien	Stk.	5,000,000	2,000,000
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93,808,336	96,808,336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98,808,336	98,808,336
Ø Eigene Aktien	Stk.	3,385,372	866,601
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95,422,964	97,941,735
Ø Kurs/Aktie	€	16,28	16,80
Ultimokurs (30.09.)	€	16,97	16,83
Höchstkurs	€	19,50	18,59
Tiefstkurs	€	14,35	14,82

<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. Superädikate und vermietbare Freiflächen

# VORWORT DES VORSTANDES

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo konnte auch im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016 die positive Ergebnisdynamik der Vorquartale aufrechterhalten und bewegt sich in Hinblick auf die strategischen und operativen Ziele voll auf Kurs.

### Ergebnisse der ersten drei Quartale 2016

CA Immo verbuchte in den neun Monaten eine deutliche Steigerung der Mieterlöse um 9,8% auf 122,6 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das Nettomietergebnis belief sich auf 108,8 Mio. € (2015: 98,1 Mio. €) – ein Zuwachs von 10,9%.

Das Gesamtergebnis aus dem Immobilienverkauf summierter sich in den ersten drei Quartalen 2016 auf 24,3 Mio. € (2015: 0,7 Mio. €). In diesem Ergebnis sind die sehr erfolgreichen Verkäufe kleinerer Liegenschaften in Österreich sowie einer Liegenschaft in Stuttgart enthalten, die im ersten Halbjahr unterzeichnet, jedoch erst im dritten Quartal abgeschlossen wurden.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 111,8 Mio. € 38,9% deutlich über dem Vorjahresniveau (80,5 Mio. €). Neben dieser sehr starken operativen Entwicklung wurde mit 100,3 Mio. € auch ein signifikantes Neubewertungsergebnis erzielt. Die Aufwertungen spiegeln das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 30. September 2016 217,8 Mio. € (2015: 187,5 Mio. €) – eine solide Steigerung von 16,1%.

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde trotz der größeren Bilanzsumme weiter reduziert und belief sich auf –32,2 Mio. € (2015: –46,6 Mio. €). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wurde signifikant auf 172,6 Mio. € gesteigert (2015: 134,5 Mio. €). Das Periodenergebnis summierter sich auf 126,4 Mio. € bzw. 1,32 € je Aktie (2015: 88,7 Mio. € bzw. 0,90 € je Aktie).

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, summierter sich nach neun Monaten auf 69,9 Mio. € (2015: 55,8 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,74 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 29,0% gesteigert werden (2015: 0,57 € je Aktie). Dies untermauert die erfreuliche

und vom Bewertungsergebnis unabhängige starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 86,6 Mio. € (2015: 50,3 Mio. €). FFO II je Aktie stand bei 0,91 € je Aktie und damit 77,3% über dem Vorjareswert in Höhe von 0,51 € je Aktie.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 51% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 36%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 23,09 € (31.12.2015: 21,90 € je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 26,25 € (31.12.2015: 24,32 € je Aktie) – ein Zuwachs von 10,0% (bereinigt um die im Mai 2016 erfolgte Dividendausschüttung in Höhe von 0,50 € je Aktie) seit Jahresbeginn.

### Kernaktionär veräußert 26% Anteil an CA Immo

Die O1 Group Limited hat mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rd. 26% des gesamten Grundkapitals der CA Immo) sowie die direkt von O1 gehaltenen 4 Namensaktien der CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert. Der Kaufpreis belief sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Das Closing der Transaktion erfolgte im August 2016.

### Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ

CA Immo und IMMOFINANZ haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss (Fusion) beider Unternehmen einzutreten. Als Berater für diesen Prozess wurden auf Seiten der CA Immo Gruppe J.P. Morgan sowie Ithuba Capital mandatiert. Das Unternehmen ist für Verhandlungen gut vorbereitet und wird im Sinne der CA Immo-Aktionäre die Vor- und Nachteile einer möglichen Verschmelzung sorgfältig prüfen.

Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine auch internationale Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um unseren Aktionären eine fundierte Grundlage für eine Entscheidung über diese Transaktion schaffen zu können. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung des Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ als Voraussetzung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert. Aus

aktueller Sicht wird dieser Prozess rund ein Jahr in Anspruch nehmen.

#### **Änderungen im Vorstand**

Florian Nowotny ist per 30. September 2016 als Vorstand und CFO der CA Immo ausgeschieden. Ihm folgte mit sofortiger Wirkung Dr. Hans Volkert Volckens, der ab 1. Oktober 2016 die Leitung des Finanzressorts übernahm. Herr Dr. Volckens verfügt als Experte in den Bereichen Recht, Steuern und Bilanzierung über umfassende Führungserfahrung im Immobiliensektor. Von Oktober 2011 bis April 2014 war er Finanzvorstand der IVG Immobilien AG und begleitete die Gesellschaft durch deren finanzielle Restrukturierung. Zuvor gehörte Dr. Volckens unter anderem der Geschäftsführung der Hannover Leasing GmbH & Co KG an.

#### **Änderungen im Aufsichtsrat**

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara Knoflach und Dr. Maria Doralt informierten die CA Immobilien Anlagen AG am 12. Oktober über die Rücklegung ihrer Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 10. November 2016 im Einklang mit der Frist gemäß Satzung der Gesellschaft.

#### **Aktienrückkaufprogramm**

Im Zeitraum zwischen Mai 2015 und September 2016 hat CA Immo 5 Mio. eigene Aktien zu einem Wert von rund 80 Mio. € über die Wiener Börse erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit insgesamt rund 5,06% der stimmberechtigten Aktien.

#### **Ausblick**

Für das Schlussquartal des Jahres 2016 ist von einem unverändert starken Marktumfeld – insbesondere am Kernmarkt Deutschland – auszugehen. Angesichts der äußerst erfreulichen operativen Entwicklung wird wie schon im Vorjahr ein starkes Konzernergebnis erwartet. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Vorjahreswert um 10% (> 0,90 € je Aktie), wird bestätigt.

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber mit Schwerpunkt Deutschland soll weiter beschleunigt werden. Neben den aktuell in Bau befindlichen Entwicklunguprojekten KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt), Orhideea Towers (Bukarest) und Lände 3 (Wien), sollen weitere Developments in der Vorbereitungsphase – insbesondere die Prime-Büroprojekte MY.O in München sowie Cube in Berlin – zügig einem Baustart zugeführt werden.

Mit dem Verkauf des Prager Einkaufszentrums Šestka wurde das Verkaufsprogramm nicht-strategischer Immobilien weitgehend abgeschlossen. Die Expansion der Immobilienportfolios in den Kernstädten des Unternehmens steht nun voll im strategischen Fokus, um das Kernziel der CA Immo weiter zu verfolgen: die kontinuierliche Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft und – damit verbunden – der Dividende für unsere Aktionäre.

Wien, im November

2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volkert Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## AKTIE

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

Nach einem durch eine Vielzahl an politischen Unsicherheiten (u.a. Chinakrise und Brexit) und ein geringes Wirtschaftswachstum in Europa geprägten 1. Halbjahr entwickelte sich die CA Immo-Aktie im 3. Quartal im Gleichklang mit dem ATX weitgehend positiv und konnte die Abwärtsbewegung der Vormonate wieder aufholen. Die Aktie schloss per 30. September 2016 mit einem Kurs von 16,97€. Die Börsekapitalisierung der CA Immo belief sich am 30. September 2016 auf 1.676,8 Mio. € (31.12.2015: 1.662,9 Mio. €). Der durchschnittliche Stückumsatz reduzierte sich seit Ende 2015 auf 362,3 Tsd. Stück Aktien versus 431,7 Tsd. Stück per 31. Dezember 2015. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie belief sich in den ersten neun Monaten auf 5.863,8 Tsd. € (31.12.2015: 7.319,1 Tsd. €). Im ATX ist CA Immo derzeit mit rund 3,6% gewichtet.

### AKTIENRÜCKKAUFPARAMETER 2016

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 wurden im Zeitraum vom 13. Jänner bis 19. Februar 2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rund 15,4 Mio. € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,3929€. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38€ bzw. 14,385€. In einem weiteren Rückkaufprogramm erwarb CA Immo ab 25. März bis 30. September 2016 weitere 2.000.000 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtkaufpreis von 32,3€. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug somit 16,1735€, der höchste bzw. niedrigste geleistete Gegenwert je Aktie 17,50€ bzw. 14,655€. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.000.000 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,06% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmobilien.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

### ANALYSTEN COVERAGE

CA Immo wird aktuell von acht Investmenthäusern bewertet. Zuletzt bestätigte HSBC für CA Immo die Empfehlung „Halten“ und hob das Kursziel von 18,60€ auf 19,60€; die Anlaysten der RCB bestätigten ihre Kaufemp-

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.9.2015 BIS 30.9.2016)

CA Immo-Aktie	3,04%
ATX	7,88%
IATX	16,08%
EPRA Developed Europe	-2,14%

Quelle: Bloomberg

fehlung und revidierten ihr Kursziel von 20,10€ auf 20,50€. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 16,40€ und 21,50€, der Schätzungsmedian liegt bei 19,60€. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September errechnete sich daraus ein Kurspotenzial 13,1%.

### ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader-Helveta Bank	28.9.2016	18,00	Buy
Erste Group	6.10.2016	19,50	Buy
Goldman Sachs	26.9.2016	16,40	Neutral
HSBC	12.10.2016	19,60	Neutral
Kepler Cheuvreux	5.10.2016	21,50	Buy
Raiffeisen Centробank	20.9.2016	21,50	Buy
SRC Research	25.8.2016	21,00	Buy
Wood & Company	19.9.2016	17,70	Neutral
<b>Average</b>		<b>19,69</b>	
<b>Median</b>		<b>19,60</b>	

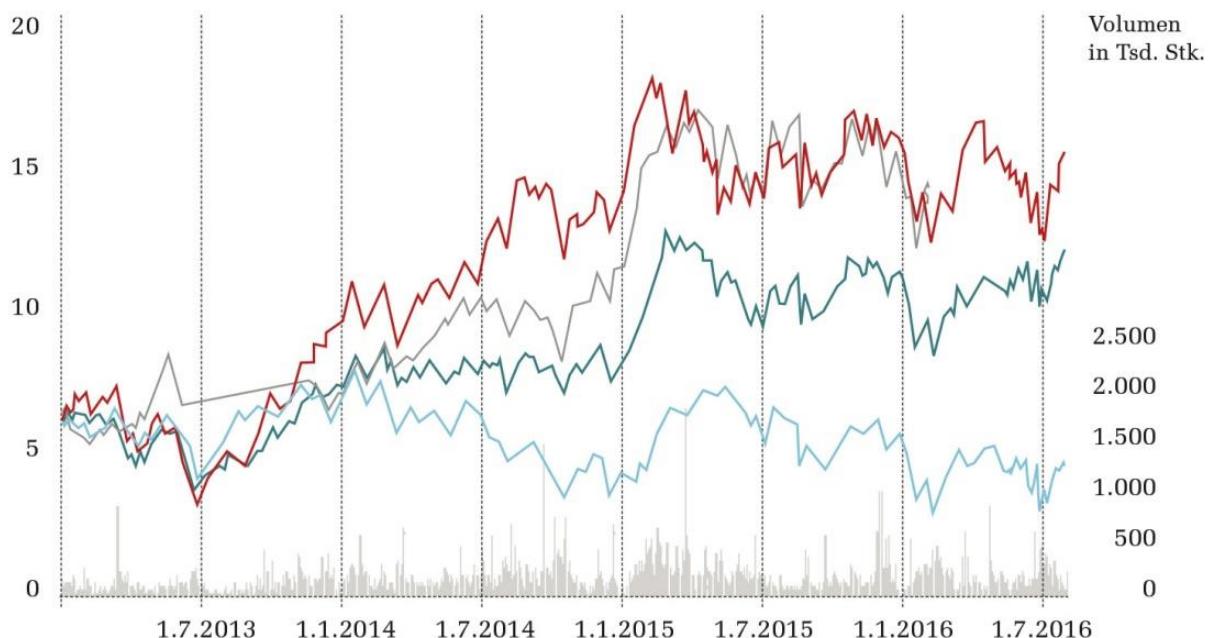
### ANLEIHEN

Nach erfolgter Rückzahlung der 5,125% CA Immo-Anleihe 06-16 (ISIN: AT0000A026P5) im September notierten per 30. September 2016 insgesamt drei Anleihen der CA Immo im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse. Neben der im Februar 2016 emittierten 2,75% CA Immo-Anleihe 16-23 mit einem Volumen von 150 Mio. € begab CA Immo im Juli 2016 eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 140 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875%, die Stückelung bei 1.000€. Beide Anleihen wurden von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd („Moody's“) mit einem Investment Grade Rating von Baa2 und einem negativen Ausblick bewertet und sind zum Handel im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse (ISIN: AT0000A1JU3 bzw. AT0000A1LJH1) und im Geregelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg) zugelassen.

## ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2013 bis 29.7.2016)

CA Immo    ATX    IATX    EPRA

Kurs  
in €

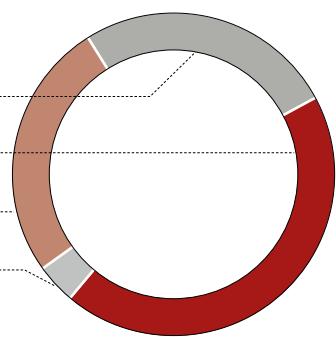


## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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 AG, nunmehr mit einer Beteiligung von 26% größte Aktionärin der CA Immo, gehalten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% halten.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

Immofinanz AG	26%
Institut. Investoren	43%
Private Investoren	26%
Eigene Aktien	5%



## AKTIENKENNZAHLEN

AKTIENKENNZAHLEN		30.9.2016	31.12.2015
EPRA NNNAV/Aktie	€	24,08	22,69
NAV/Aktie	€	23,09	21,90
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>	%	-26,52	-23,16
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 <sup>1)</sup>		-29,53	-25,82
Anzahl der Aktien	Stk.	98,808,336	98,808,336
Eigene Aktien	Stk.	5,000,000	2,000,000
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93,808,336	96,808,336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98,808,336	98,808,336
Ø Eigene Aktien	Stk.	3,385,372	866,601
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95,422,964	97,941,735
Ø Kurs/Aktie	€	16,28	16,80
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1,677	1,663
Höchstkurs	€	19,50	18,59
Tiefstkurs	€	14,35	14,82
Ultimokurs	€	16,97	16,83
Dividende	€	0,50	0,45
Dividendenrendite	%	2,95	2,67

<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 Centробанк AG
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Société Générale S.A., Spire Europe Limited, WOOD & Company Financial Services a.s.
Börsekürzel / 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 2017

**22. MÄRZ**  
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016  
BILANZPRESSEKONFERENZ

**24. MAI**  
BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2017

**1. MAI**  
NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 29. ORDENTLICHE  
HAUPTVERSAMMLUNG

**24. AUGUST**  
HALBJAHRESFINANZBERICHT 2017

**11. MAI**  
30. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

**23. NOVEMBER**  
BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2017

**15. MAI / 16. MAI / 17. MAI**  
EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) /  
DIVIDENDENZAHLTAG

**22. MÄRZ 2018**  
VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2017  
BILANZPRESSEKONFERENZ

## WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

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

Die OECD hat in ihrem letzten „Economic Outlook“ im September 2016 ein geringeres Wachstum für die globale Weltwirtschaft im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert. Für das Jahr 2016 wurde ein Weltwirtschaftswachstum von 2,9% vorhergesagt, für 2017 von 3,2%. Die Reduktion im Vergleich zur letzten Veröffentlichung im Juni 2016 basiert im Wesentlichen auf einer abschwächenden Dynamik in den Industrieländern. Die Prognose für die Eurozone beläuft sich für 2016 auf 1,5% und 1,4% für 2017. Während für Deutschland ein etwas höheres Wachstum (2016: 1,8%) gesehen wird, soll sich auch dieses im Jahr 2017 auf 1,5% abschwächen. Darüber hinaus warnt die OECD vor einer zu starken Abhängigkeit der Länder von den Notenbanken und deren Geldpolitik sowie außergewöhnlich niedrigen bzw. negativen Zinsniveaus, welche auf die Finanzmärkte „verzerrend“ wirken und Risiken erhöhen würden.

Nach einer anfänglich negativen Reaktion drehte sich die Stimmung an den internationalen Kapitalmärkten nach der Präsidentenwahl in den USA im November 2016. Die angekündigten Infrastruktur-Investitionen sowie Steuersenkungen haben viele Investoren dazu veranlasst, steigende Erwartungen für Wachstum, Inflation sowie das Zinsniveau einzupreisen. Die Renditen von 10-jährigen US Treasury Bonds und weiteren Staatspapieren, insbesondere jene der Schwellenländer sowie der Eurozone, konnten teilweise die größten Zugewinne seit der Finanzkrise verbuchen. Die gestiegene Erwartung hinsichtlich einer Zinserhöhung in den USA und einer darauffolgenden möglichen Zinswende in Europa hat zu einer deutlichen Volatilität im gelisteten Immobiliensektor geführt.

Das saisonal bereinigte BIP stieg in der Eurozone im 3. Quartal 2016 moderat um 0,3% bzw. um 0,4% im Raum der EU28 im Vergleich zum Vorquartal. Zur Referenzperiode des Vorjahres betrug das Wachstum 1,6% bzw. 1,8%. Deutschland verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1,7% im Jahresvergleich bzw. 0,2% zum Vorquartal. Österreich registrierte einen Zuwachs von 1,7% auf Jahresbasis und ein Wachstum von 0,5% im 3. Quartal im Vergleich zu 2Q 2016.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat unter Mario Draghi im März 2016 ein Maßnahmenpaket bekannt gegeben, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,4% wurde die Politik der quantitativen Lockerung ausgeweit.

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

Statt zuvor 60 Mrd. € werden seit April 80 Mrd. € in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Erst im Dezember 2015 wurde das Programm bis mindestens Ende März 2017 verlängert. Die Inflationsrate der Eurozone bewegt sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau und wurde für Oktober 2016 mit 0,5% berichtet (September 2016: 0,4%).

Die Arbeitslosenrate in der Eurozone stand im September 2016 bei 10,0%, gegenüber 10,6% im Juni 2015. Jene der EU28 stand bei 8,5% (9,2% im September 2015). Die niedrigste Arbeitslosenrate in den CA Immo-Kernmärkten, die alle deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegen, verzeichneten Tschechien (4,0%) und Deutschland (4,1%), dessen Rate auch über das letzte Quartal deutlich gesunken ist. Ungarn liegt mit 5,0% ebenfalls im unteren Segment, gefolgt von Polen und Rumänien mit 5,7% bzw. 5,9% und Österreich mit 6,3%.

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

Der 3-Monats-Euribor bewegt sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,29% und -0,30%. Die expansive Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) hat dazu geführt, dass sich die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität sich auf einem historisch niedrigen Niveau bewegen. Im 2. Quartal 2016 rentierte die 10-jährige Deutsche Bundesanleihe erstmals im negativen Bereich. Im 3. Quartal 2016 wurden erstmals Unternehmensanleihen mit einer negativen Rendite von -0,05% begeben.

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

Die CA Immo-Kernmärkte im CEE-Raum zeigten wie schon in den Vorquartalen positive Wachstumstendenzen, die jedoch mit Ausnahme von Rumänien etwas an Dynamik eingebüßt haben. In **Polen** hat das BIP im 3. Quartal um 2,1% gegenüber dem Vorjahr zugelegt (+0,2% zum Vorquartal). **Ungarn** konnte ein BIP-Wachstum von 0,2% gegenüber dem 2. Quartal sowie 1,4% auf Jahresbasis verzeichnen. In **Tschechien** verlangsamte sich das BIP-Wachstum im 3. Quartal 2016 gegenüber den letzten drei Quartalen auf 1,9% (yoy), während in **Rumänien** weiterhin eine starke Wachstumsdynamik zu beobachten ist. Das reale BIP stieg im 3. Quartal 2016 gegenüber dem Vorquartal um 0,6% bzw. um 4,6% im Jahresvergleich.

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

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

## IMMOBILIENMÄRKTE

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

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete nach dem Rekordjahr 2015 dynamisch in das Jahr 2016. Das Investitionsvolumen des 3. Quartals 2016 lag mit rd. 51,6 Mrd. € zwar unter dem Vorjahreswert (66,7 Mrd. €), aber über dem 10-jährigen Durchschnitt. Rund 80% des Volumens flossen in den Büroimmobiliensektor. Während der Markt in UK mit der Brexit-Thematik von Unsicherheit geprägt war, war Deutschland mit 29% aller getätigten Transaktionen in Europa größter Immobilienmarktplatz im 3. Quartal. Die in Deutschland weiterhin starke Nachfrage für Core-Immobilien führt zu zunehmender Verknappung des Angebots sowie anhaltender Renditekompression.

Das Gewerbeimmobilien-Investitionsvolumen in **Deutschland** summierte sich im 3. Quartal seit Jahresbeginn auf rd. 32,7 Mrd. € (-15% zum Vorjahreswert). Büros war weiterhin das am stärksten nachgefragte Segment. Der Renditeabstand zwischen Staatsanleihen und Spitzenrenditen bleibt historisch hoch, der Renditerückgang setzt sich, wenn auch verlangsamt, fort. Die Büro-Spitzenrendite wird im 3. Quartal für Frankfurt mit 4,10% (2Q 2016: 4,20%) angegeben, Berlin steht bei 3,50% (3,75%) und München liegt bei 3,30% (3,60%).

Das Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien belief sich in **Österreich** im 3. Quartal auf rd. 314 Mio. € (-52% zum Vorjahr); davon entfielen rd. 43% auf Büroimmobilien. Die Büro-Spitzenrendite bleibt unter Druck und liegt für gute Lagen bei 4,75%, für Top-Objekte bei 4,05%.

Im **CEE-Raum** ist ländерabhängig eine konträre Investitionsdynamik erkennbar. So verzeichnete Polen 2016 eine Transaktionsaktivität von rd. 4,6 Mrd. € (+ 61% zum Vorjahr), während in Tschechien mit einem Investitionsvolumen von 1,58 Mrd. € ein signifikanter Rückgang um etwa 42,8% erkennbar ist. Die Büro-Spitzenrenditen liegen aktuell auf folgenden Niveaus: Warschau 5,5%, Prag 4,75%, Budapest 6,75% und Bukarest 7,5%.

<sup>1)</sup> CBRE: European Investment Quarterly MarketView Q3 2016, Austria Investment MarketView Q3 2016, Germany Investment MarketView Q3 2016, Germany Office Investment MarketView Q3 2016

### Büroimmobilienmärkte<sup>2)</sup>

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigt weiterhin eine sehr gute Entwicklung. Auf den Kernmärkten der CA Immo (Berlin, Frankfurt und München) wurden 2016 bisher stabile bis steigende Vermietungsleistungen verzeichnet. Die Vermietungsleistung in **Berlin** summierte sich bis Ende des 3. Quartals auf ein Rekordniveau von über 670.900 m<sup>2</sup>, davon etwa 255.400 m<sup>2</sup> im 3. Quartal (+21% zum Q3 des Vorjahres). Die Leerstandsrate ist weiter gesunken und liegt erstmals unter der 6%-Marke bei 5,5% (1Q 2015: 7,4%). In **Frankfurt** legte der Flächenumsatz im 3. Quartal um 12% auf 121.600 m<sup>2</sup> zu. Die Leerstandsrate steht stabil bei 11,7%. Nach dem stärksten Halbjahresergebnis seit fünf Jahren lag das Umsatzvolumen in **München** im 3. Quartal mit 169.200 m<sup>2</sup> zwar rd. 15% unter dem Vorjahreswert, für das Gesamtjahr liegt die Erwartung mit 750.000 m<sup>2</sup> etwa auf Vorjahresniveau. Die Leerstandsquote liegt mit 4,3% historisch niedrig.

Die Vermietungsleistung in **Wien** hat sich mit insgesamt 112.000 m<sup>2</sup> im 3. Quartal gegenüber dem Vorjahreswert mehr als verdreifacht. Die Leerstandsrate ging weiter zurück und steht bei 5,4%. Im 3. Quartal wurden in Wien lediglich 16.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertig gestellt.

Der Büromarkt in **Warschau** bleibt von extensiver Bautätigkeit geprägt. Der Büroflächenumsatz lag in den ersten drei Quartalen bei 531.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden 2016 bisher rd. 378.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertig gestellt, davon rd. 350.000 m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten. Die Leerstandsrate zeigt eine leicht fallende Tendenz und steht bei 14,6%. In **Budapest** hat sich die Leerstandsrate mit leicht steigender Tendenz bei 10,9% stabilisiert. Der Flächenumsatz setzte sich auch im 3. Quartal auf gesundem Niveau fort und summierte sich auf rd. 308.800 m<sup>2</sup> (1. Halbjahr: 214.000 m<sup>2</sup>). In **Prag** wurde im 3. Quartal eine Vermietungsaktivität von rd. 109.600 m<sup>2</sup> registriert, davon 86.300 m<sup>2</sup> Neuvermietungen (+4% zum Vorquartal). Die Leerstandsrate sank auf 11,7%. In **Bukarest** verlangsamte sich die zu Jahresbeginn sehr dynamische Vermietungsleistung im 3. Quartal (-12% zum Vorjahr), das summierte Jahresergebnis liegt mit 268.300 m<sup>2</sup> aber 11% über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate stand zuletzt bei 12,3%.

<sup>2)</sup> Jones Lang LaSalle: Budapest, Warsaw City Report Q3 2016; CBRE: Vienna, Berlin, Frankfurt, Munich, Prague, Bucharest Office MarketView Q3 2016

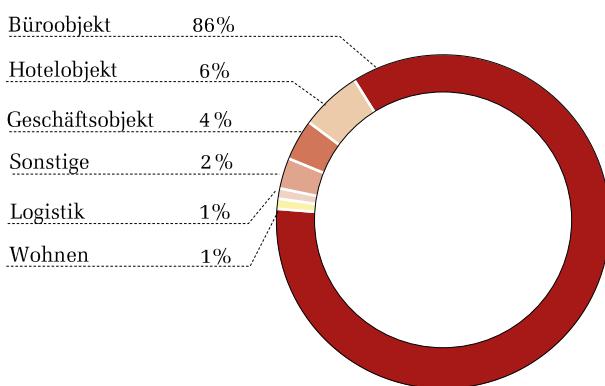
## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.9.2016 bei 3,8 Mrd. € (31.12.2015: 3,7 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 3% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.9.2016 einen Bilanzwert von rund 3,2 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,9 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 35% auf Deutschland und zu 18% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 122,6 Mio. €; das Portfolio rennt mit 6,1% und ist per 30.9.2016 zu 91,5%<sup>2)</sup> vermietet. Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH HAUPTNUTZUNGSAARTEN (Basis: 3,2 Mrd. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 460 Mio. € entfallen 88% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 11% auf Osteuropa und 1% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 413,0 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (120,2 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 292,8 Mio. €.

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

<sup>2)</sup> Inkl. der Projekt fertigstellungen Kontorhaus (München), Monnet 4 und John F-Kennedy-Haus (Berlin)

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2016

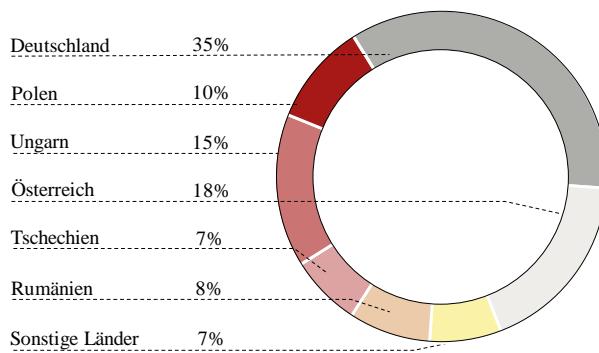
in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ
Österreich	566	0	566	4	0	4	0	8	8	571	8	578	17	2	15
Deutschland	941	188	1.129	413	0	413	30	46	76	1.384	235	1.619	40	64	43
Tschechien	206	30	236	13	0	13	27	0	27	246	30	276	7	8	7
Ungarn	450	35	485	1	0	1	0	0	0	452	35	486	13	10	13
Polen	291	15	306	0	0	0	0	0	0	291	15	306	9	4	8
Rumänien	261	0	261	21	7	27	0	0	0	282	7	288	8	2	8
Sonstige	201	36	237	8	0	8	0	0	0	209	36	245	6	10	6
<b>Summe</b>	<b>2.917</b>	<b>304</b>	<b>3.221</b>	<b>460</b>	<b>7</b>	<b>467</b>	<b>57</b>	<b>54</b>	<b>111</b>	<b>3.434</b>	<b>365</b>	<b>3.798</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Anteil am Gesamtportfolio			85%			12%			3%			100%			

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

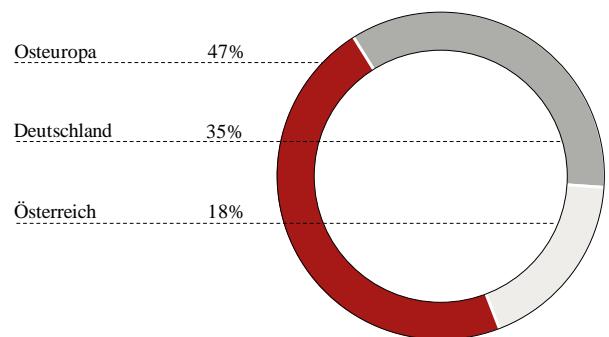
<sup>1)</sup> inkl. selbst genutzte Immobilien

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

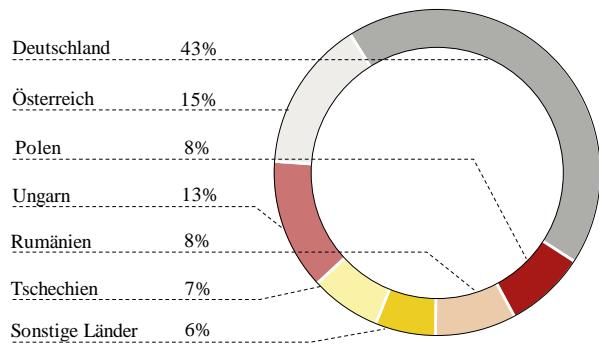
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,2 Mrd. €)



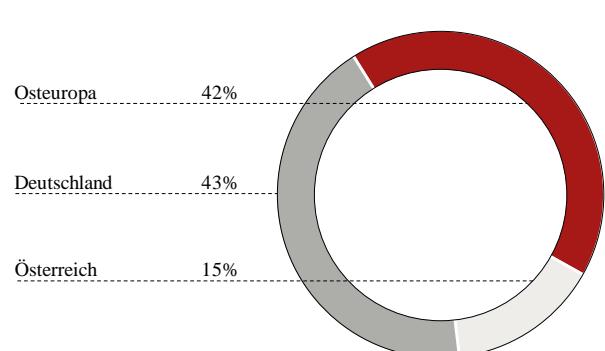
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,2 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,8 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,8 Mrd. €)



# VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM 3. QUARTAL 2016

## DEUTSCHLAND

### Bestandsportfolio

Per 30.9.2016 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.127,0 Mio. €<sup>1)</sup> (30.6.2016: 857,3 Mio. €). Der deutliche Anstieg des deutschen Bestandsvermögens liegt in der nun auch bilanziellen Umgliederung der Projekt fertigstellungen Kontorhaus, Monnet 4 und John F.-Kennedy-Haus in den Bestand begründet. Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 92,6%<sup>2)</sup>. Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 42,5 Mio. € lukriert.

Von Jänner bis Ende September wurden in Deutschland rd. 16.300 m<sup>2</sup> Büro-, Lager- und Retailfläche neu vermietet. Im August konnte CA Immo u.a. Mietverträge für

2.100 m<sup>2</sup> Mietfläche im Tower 185 in Frankfurt abschließen. Die Vermietungsquote des Gebäudes liegt mit diesen Mietvertragsabschlüssen bei rund 92%.

### Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.9. investierte CA Immo 2016 62,8 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen (exkl. zum Verkauf bestimmte Developments, siehe Tabelle nä. Seite). Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rd. 463,9 Mio. € (Wert nach Fertigstellung; exkl. zum Verkauf bestimmte Developments) in Bau. Der Bilanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung liegt bei 413,0 Mio. €, davon entfallen 292,8 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 120,2 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch Tabelle auf der nächsten Seite).

Im Juli wurde der von CA Immo in Kooperation mit der Landeshauptstadt **München** ausgelobte städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb zur Überplanung eines 14 ha großen **Areals an der Ratoldstraße** im Münchner Stadtteil Feldmoching entschieden. Auf der derzeit weitestgehend brachliegenden Liegenschaftsreserven sollen rund 900 Wohnungen entstehen. Das Ergebnis des Wettbewerbs stellt nun die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren dar.

## ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2016<sup>1)</sup>

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche <sup>2)</sup>			Vermietungsgrad <sup>3)</sup>			Annualisierter Mieterlös			Rendite		
	voll		in Mio. €	voll		in m <sup>2</sup>	voll		in %	voll		in Mio. €	voll		in %
	voll	at equity	Σ	at equity	Σ	at equity	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	561,9	0,0	561,9	363.330	0	363.330	93,4	0,0	93,4	30,7	0,0	30,7	5,5	0,0	5,5
Deutschland	938,8	188,2	1.127,0	296.607	34.132	330.740	93,3	89,4	92,6	46,6	10,0	56,6	5,0	5,3	5,0
Tschechien	206,4	29,8	236,2	84.471	10.911	95.382	93,2	97,1	93,7	13,8	1,9	15,7	6,7	6,5	6,7
Ungarn	450,3	34,7	485,1	233.343	39.912	273.256	92,5	85,7	91,9	33,5	3,0	36,5	7,4	8,6	7,5
Polen	291,2	14,6	305,8	93.551	5.820	99.371	86,5	100,0	87,1	19,0	1,0	20,0	6,5	6,6	6,5
Rumänien	260,9	0,0	260,9	106.379	0	106.379	91,3	0,0	91,3	20,3	0,0	20,3	7,8	0,0	7,8
Sonstige	200,7	36,1	236,8	114.633	23.591	138.224	87,3	92,8	88,2	14,7	3,1	17,8	7,3	8,6	7,5
<b>Gesamt</b>	<b>2.910,2</b>	<b>303,5</b>	<b>3.213,8</b>	<b>1.292.315</b>	<b>114.367</b>	<b>1.406.681</b>	<b>91,7</b>	<b>90,6</b>	<b>91,5</b>	<b>178,6</b>	<b>19,0</b>	<b>197,6</b>	<b>6,1</b>	<b>6,3</b>	<b>6,1</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. Superädifikate in Österreich (rd. 135.000 m<sup>2</sup>)

<sup>3)</sup> Exkl. der 2015 fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus, Monnet 4 und John F.-Kennedy-Haus liegt die Vermietungsquote bei 92,2%

## Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 104,7 Mio. € erzielt. Verkauft wurde unter anderem das rund 13.400 m<sup>2</sup> große Areal der Alten Bahndirektion unmittelbar am Stuttgarter Bahnhof sowie mehrere Baugrundstücke mit Wohnwidmung in der Berliner Europacity. Mit diesen Transaktionen setzte CA Immo die kontinuierliche Verwertung ihrer deutschen Liegenschaftsreserven sowie die Konzentration auf die Kernregionen Berlin, Frankfurt und München fort.

## ÖSTERREICH

### Bestandsportfolio

Per 30.9.2016 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 561,9 Mio. €<sup>1)</sup> mit einem Vermietungsgrad von 93,4% (31.12.2015: 96,5%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mietterlöse von 24,4 Mio. €. Von Jänner bis Ende September wurden in Österreich rd. 19.700 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon rd. 17.700 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet; zusätzlich wurden für rd. 4.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche Vertragsverlängerungen abgeschlossen.

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

## PROJEKTE IN UMSETZUNG

in Mio. €	Gesamtes Investitions- volumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzungsart	Anteil in %	Vorvermietungsgrad in %	Geplanter Baustart	Geplante Fertigstel lung
VIE	37,8	33,4	14.715	6,3	Wien	Wohnen	100	0	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	97,0	86,6	26.183	6,0	München	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
Cube	93,3	72,5	16.921	5,5	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q4 2019
KPMG-Gebäude	56,3	31,0	12.705	5,8	Berlin	Büro	100	90	Q4 2015	Q2 2018
Rieck 1, Bauteil 2	10,0	9,0	2.786	6,7	Berlin	Büro	100	0	Q4 2015	Q2 2019
ZigZag	16,3	13,0	4.389	5,8	Mainz	Büro	100	0	Q2 2017	Q3 2018
Mannheimer Straße										
Steigenberger	56,1	44,2	17.347	6,4	Frankfurt	Hotel	100	93	Q3 2016	Q3 2018
Busbahnhof	6,1	5,5	0	6,6	Frankfurt	Sonstiges	100	0	Q3 2016	Q1 2019
Parkhaus HBF <sup>2)</sup>	17,2	0,0	804	6,3	Frankfurt	Parken	100	100	Q3 2015	Q2 2016
Orhideea Towers	74,0	61,2	36.918	8,3	Bucharest	Büro	100	22	Q4 2015	Q4 2017
<b>Summe</b>	<b>463,9</b>	<b>356,5</b>	<b>132.769</b>							
<b>Projekte - Zum Handel bestimmt<sup>3)</sup></b>										
Rieck I/ABDA	25,1	22,2	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2015	Q1 2019
Rheinallee III	59,2	48,7	19.668	n.m.	Mainz	Wohnen	100	95	Q3 2016	Q3 2018
Baumkirchen WA 1	63,3	3,1	13.823	n.m.	München	Wohnen	50	99	Q2 2014	Q3 2016
Baumkirchen WA 2	65,1	24,2	11.232	n.m.	München	Wohnen	50	99	Q2 2015	Q3 2017
Baumkirchen WA 3	66,4	40,6	13.631	n.m.	München	Wohnen	50	80	Q1 2016	Q3 2018
Baumkirchen NEO	78,4	58,1	18.088	n.m.	München	Mixed Use	50	26	Q1 2017	Q2 2019
Laendyard Living	57,2	44,8	19.441	n.m.	Wien	Wohnen	50	0	Q3 2016	Q3 2018
Wohnbau Süd	34,0	20,6	14.100	n.m.	Wien	Wohnen	100	100	Q2 2016	Q2 2018
<b>Summe</b>	<b>448,6</b>	<b>262,4</b>	<b>115.199</b>							
<b>Gesamt</b>	<b>912,5</b>	<b>618,9</b>	<b>247.968</b>							

<sup>1)</sup>Inkl. Grundstück

<sup>2)</sup> Das Parkhaus wurde 2016 fertig gestellt, bleibt aber dem Segment Development zugeordnet, da es sich um eine Zwischennutzung handelt

<sup>3)</sup> Zum Handel bestimmte Projekte; die Kennzahlen beziehen sich im Fall eines Joint Ventures auf 100%

Größte Einzelvermietungen waren die Mietverträge mit dem Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger über 9.800 m<sup>2</sup> sowie dem Wiener Verkehrsamt über 2.500 m<sup>2</sup> im CA Immo-Bestandsgebäude in der Dietrichgasse/Haidingergasse im Quartier Lände 3.

### Projektentwicklungen

Im 2. Quartal startete CA Immo die Entwicklung der letzten freien Baufelder in der **Quartiersentwicklung Lände 3 in Wien**. In Summe werden auf dem Areal bis 2018 490 Miet- und Eigentumswohnungen (Wohnprojekt Laendyard) sowie das Bürogebäude ViE entstehen. Nach dem ersten Spatenstich im Mai für 220 freifinanzierte Mietwohnungen und rd. 140 Parkplätze, die CA Immo bis Anfang 2018 im Zuge eines Forward Sale für einen lokalen Endinvestor errichtet, starteten die Joint-Venture Partner CA Immo und JP Immobilien Anfang September den Bau von weiteren rund 270 Wohnungen sowie 170 Stellplätzen. Zudem bereitet CA Immo in dem Quartier die Realisierung des rund 13.800 m<sup>2</sup> fassenden Bürogebäudes ViE vor.

### Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 57,1 Mio. € erzielt.

## OSTEUROPA

### Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.9.2016 bei rd. 1.524,9 Mio. € (davon voll konsolidiert: 1.409,5 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 712.600 m<sup>2</sup> erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 68,7 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 90,5% (31.12.2015: 91,1%).

In Summe wurden in den ersten neun Monaten rd. 45.300 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon rd. 39.800 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt

51.750 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon rd. 45.580 m<sup>2</sup> Bürofläche) verlängert.

### Zukäufe

Mitte September hat CA Immo den Erwerb des zentral gelegenen, 70.400 m<sup>2</sup> fassenden Class-A Bürokomplex Millennium Towers in Budapest vereinbart. Das Transaktionsvolumen für die direkt am Donauufer gelegene, voll vermietete Immobilie, die einen jährlichen Miettertrag von rd. 12 Mio. € aufweist, liegt bei 172 Mio. €. Verkäufer sind TriGranit und eine Tochtergesellschaft von Heitman LLC. Mit dieser Transaktion baut CA Immo ihre Präsenz am Kernmarkt Ungarn, wo sie derzeit nach Deutschland und Österreich das größte Bestandsportfolio hält, weiter aus. Das Closing der Transaktion erfolgte Ende September.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2016 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

### Veränderungen im Aufsichtsrat

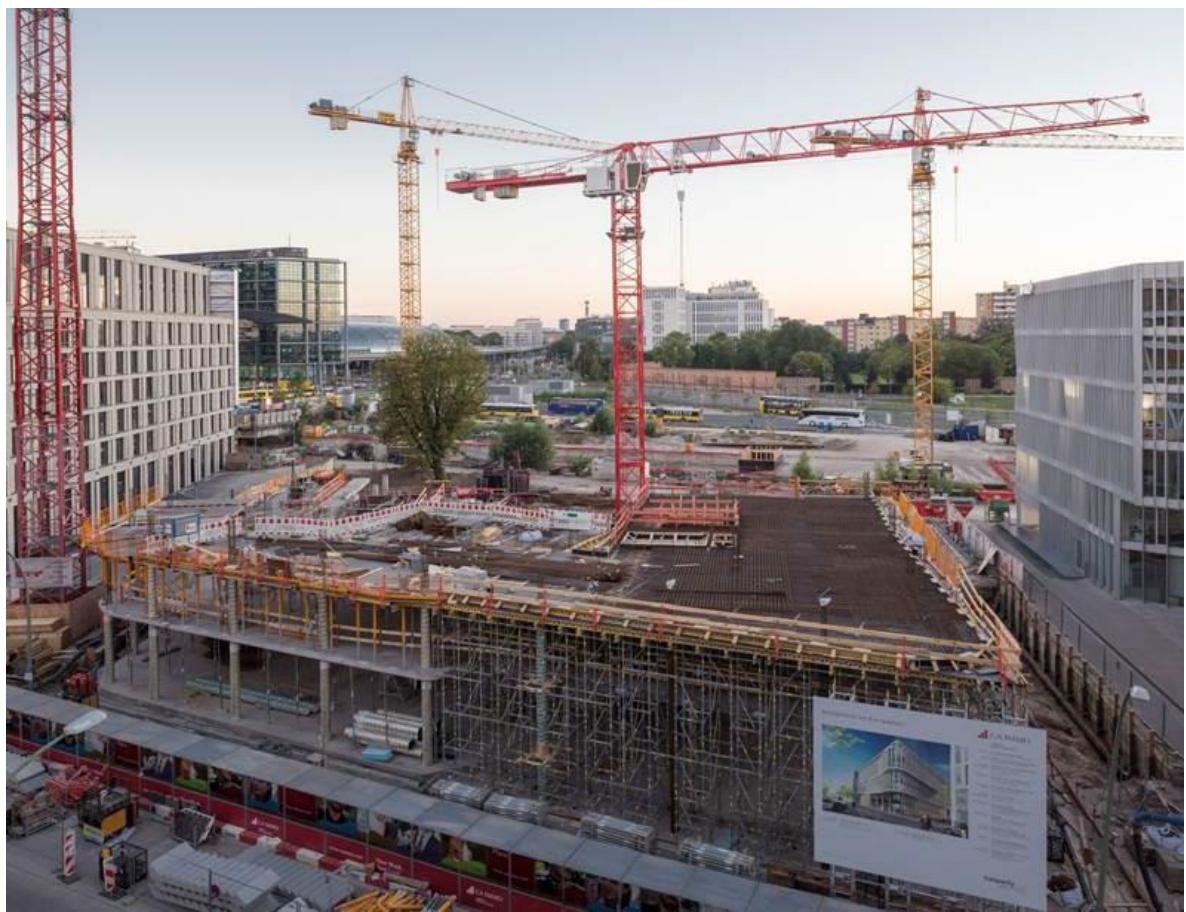
Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara Knoflach und Dr. Maria Doralt informierten die CA Immobilien Anlagen AG am 12. Oktober über die Rücklegung ihrer Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 10. November 2016 im Einklang mit der Frist gemäß Satzung der Gesellschaft.

### Verkäufe

Mitte Oktober hat CA Immo mit WOOD & Company einen Vertrag über den Verkauf des Prager Einkaufszentrums Sestka abgeschlossen und setzt damit den seit 2012 laufenden strategischen Rückzug aus ihren nicht zum Kerngeschäft gehörigen Segmenten fort. Das über 27.300 m<sup>2</sup> Retailfläche fassende Center war seit 2011 im Bestandsportfolio der CA Immo. Käufer ist ein Fonds von WOOD & Company. Das Closing der Transaktion erfolgte am 20. Oktober 2016.



Neu im CA Immo Investment Portfolio: die Millennium Towers in Budapest



Europacity Berlin: das im Bau befindliche KPMG Gebäude

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2016 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 9,8% auf 122.647 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – erhöhten sich im Jahresvergleich auf –13.807 Tsd. € (2015: –8.291 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 108.841 Tsd. € (2015: 98.120 Tsd. €). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 88,7% über dem Niveau des Vorjahreswert von 87,9%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach dem ersten neun Monaten bei –2.011 Tsd. € (2015: –1.501 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 9.857 Tsd. €. und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 12.884 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzern Tochter 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 4.840 Tsd. € (2015: –41 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.09.2016 auf 19.418 Tsd. € (2015: 727 Tsd. €).

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit –29.937 Tsd. € –2,7% unter dem Vorjahresniveau (2015: –30.763 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 825 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 795 Tsd. € im Jahr 2015.

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

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg deutlich um 39,0% auf 111.833 Tsd. € (2015: 80.473 Tsd. €). Dieses gegenüber dem Vorjahr

höhere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den gestiegenen Miet- und Verkaufserlösen des Konzerns.

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 118.086 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –17.778 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 100.308 Tsd. € zum Stichtag 30.09.2016 positiver ausgefallen als der Referenzwert des Vorjahres (78.464 Tsd. €). Das Ergebnis spiegelt das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich, in Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte, die boomende Investitionstätigkeit und weitere Renditekompression fort, die auch entsprechend im Bewertungsergebnis der CA Immo, wie schon im Vorjahr, im den ersten neun Monaten des Jahres 2016 reflektiert ist. Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten unbebaute Liegenschaften in Frankfurt und München, die zum Stichtag erworbenen Millennium Towers in Budapest sowie die Bestandsobjekte Skygarden, Ambigon und Kontorhaus in München sowie das John F. Kennedy-Haus in Berlin bei.

### Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Das zum Vorjahr rückläufige Ergebnis in Höhe von 7.259 Tsd. € (2015: 30.659 Tsd. €) resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Übernahme von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und einer daraus folgenden Vollkonsolidierung bzw. dem Verkauf solcher Anteile.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) spiegelte die positiven operativen Entwicklungen mit einem deutlichen Zuwachs von 16,2% auf 217.821 Tsd. € wider (2015: 187.524 Tsd. €).

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten neun Monaten auf –45.198 Tsd. € (2015: –52.992 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich signifikant um –31,0% gegenüber des Vorjahres (2015: –46.643 Tsd. €) und stand mit –32.172 Tsd. € zu Buche.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr auf – 2.081 Tsd. € (2015: – 15.288 Tsd. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 5.909 Tsd. € geringer aus als in der Referenzperiode (2015: 10.507 Tsd. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltete primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden. Das diesjährige Ergebnis beinhaltet den positiven Effekt einer im dritten Quartal 2016 gebuchten Dividende von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf – 16.854 Tsd. € (2015: – 1.568 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von – 14.946 Tsd. €, die im ersten Quartal gebucht wurde. Die Wertaufholung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere im zweiten bzw. dritten Quartal 2016 in Höhe von insgesamt 12.167 Tsd. € wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

#### Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 172.623 Tsd. €, ein Anstieg von 28,3% zum Vorjahreswert in Höhe von 134.531 Tsd. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich nach neun Monaten auf – 46.203 Tsd. € (2015: – 45.837 Tsd. €).

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 126.420 Tsd. € um 42,5% substantiell über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,32 € je Aktie (2015: 0,90 € je Aktie).

#### FFO – Funds from Operations

In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 wurde ein FFO I in Höhe von 69.875 Tsd. € generiert, der 25,7% über dem Vorjahreswert von 55.816 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 0,74 € - eine Steigerung von 29,0% zum Vorjahreswert (2015: € 0,57 je Aktie) FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 86.587 Tsd. €, 72,7% über dem Wert 2015 in Höhe von 50.299 Tsd. €.

FFO II je Aktie stand bei 0,91 € je Aktie (2015: 0,51 € je Aktie), ein Zuwachs von 77,3%.

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

	Mio. €	1.-3. Quartal 2016	1.-3. Quartal 2015
Nettomietergebnis (NRI)	108,8	98,1	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,3	
Erlöse aus Dienstleistungen	9,9	12,9	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare			
Aufwendungen	–2,0	–1,5	
Sonstige betriebliche Erträge	0,8	0,8	
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	8,7	12,4	
Indirekte Aufwendungen	–29,9	–30,8	
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	6,8	10,6	
Finanzierungsaufwand	–32,2	–46,6	
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5,9	10,5	
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	1,7	1,6	
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>69,9</b>	<b>55,8</b>	
Ergebnis aus Immobilienhandel	4,8	0,0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	19,4	0,7	
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,9	0,8	
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	2,5	–0,8	
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	27,6	0,7	
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,2	
Tatsächliche Ertragsteuer	–7,2	–38,3	
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–1,1	–0,3	
Sonstige Anpassungen	–2,6	–1,6	
Sonstige Anpassungen FFO II	0,0	33,8	
<b>FFO II</b>	<b>86,6</b>	<b>50,3</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 3.649.477 Tsd. € auf (86% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 2.910.230 Tsd. € (2015: 2.714.305 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.09.2016 bei 459.919 Tsd. € (2015: 408.979 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.433.512 Tsd. €.

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, das sich zum Stichtag auf 160.711 Tsd. € belief (2015: 172.286 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel von 289.141 Tsd. € zum Bilanzstichtag verzeichnete einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Stand zum 31.12.2015 (207.112 Tsd. €).

## Bilanz – Passivseite

### Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.166.437 Tsd. € (31.12.2015: 2.120.450 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 51,2% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 53,2%, zum Jahresende 2015.

### Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.543.299 Tsd. € (31.12.2015: 1.403.989 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich um 4,9% zum Wert bei Jahresbeginn (1.191.446 Tsd. €) und stand Ende September 2016 bei 1.249.839 Tsd. €.

Nach Erhalt eines Investment Grade Ratings durch die Ratingagentur Moody's im Dezember 2015 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe im Februar 2016, mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,75%. Im Juli 2016 wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 140 Mio. €, einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Zinssatz von 1,875% emittiert. Beide Emissionen wurden analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dieser beiden Transaktionen diente zur Refinanzierung der im September 2016 fälligen Anleihe 2006-2016 (186 Mio. €) sowie zur Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns, unter anderem durch die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.09.2016 36,4% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 37,2% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 57,7% (31.12.2015: 56,2%).

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.09.2016 bei 2.166.437 Tsd. € (23,09 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2015 von 2.120.410 Tsd. € (21,90 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 5,4%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung im Mai 2016 in Höhe von 47.904 Tsd. € lag das Wachstum des NAV je Aktie über das erste Halbjahr 2016 bei 7,7%.

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 26,25 € je Aktie (31.12.2015: 24,32 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.09.2016 auf 24,08 € je Aktie (31.12.2015: € 22,69 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch Aktienrückkäufe über das Jahr 2016 weiter reduziert und belief sich zum Stichtag auf 93.808.336 Stück (31.12.2015: 96.808.336).

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

Mio. €	30.09.2016	31.12.2015
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.166,4</b>	<b>2.120,5</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>2.166,4</b>	<b>2.120,5</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>23,09</b>	<b>21,90</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbstgenutzte Immobilien	5,8	5,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	47,2	24,3
- Finanzinstrumente	3,6	5,1
Latente Steuern	239,1	199,4
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.462,0</b>	<b>2.354,4</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>26,25</b>	<b>24,32</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-3,6	-5,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-26,4	-8,9
Latente Steuern	-173,2	-144,1
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.258,9</b>	<b>2.196,3</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>24,08</b>	<b>22,69</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	6,1%	
Kurs (30.09.)/NNNAV per Aktie -1	-29,5	-25,8
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.808.336	96.808.336

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

## RISIKOBERICHT

### CHANCEN-/ RISIKOLAGE

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie allgemeinen konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Bau- und rechtsschaffungen, Projektrealisierungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 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 unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2015 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

#### Prognose

Laut jüngstem OECD-Ausblick wird für 2016 und 2017 ein geringeres Wirtschaftswachstum prognostiziert. Dar-

über hinaus warnt die OECD vor einer zu starken Abhängigkeit der Länder von den Notenbanken und deren Geldpolitik sowie außergewöhnlich niedrigen bzw. negativen Zinsniveaus, welche auf die Finanzmärkte „verzerrend“ wirken und Risiken erhöhen würden. Die gestiegene Erwartung hinsichtlich einer Zinserhöhung in den USA und einer darauffolgenden möglichen Zinswende in Europa hat zu einer deutlichen Volatilität im gelisteten Immobiliensektor geführt. Ein Zinsanstieg könnte zur Folge haben, dass die Renditen für Immobilien ebenfalls wieder nach oben korrigieren – und damit die Immobilienpreise fallen, was sich wiederum negativ auf die Bewertung und in weiterer Folge auf Deinvestitionsvorhaben der CA Immo auswirken kann. Auch die Eigen- bzw. Fremdkapitalbeschaffung könnte sich erheblich erschweren, wodurch Wachstumsaspekte nicht oder nur teilweise umsetzbar wären.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015	3. Quartal 2016	3. Quartal 2015
Mieterlöse	122.647	111.687	41.305	42.907
Weiterverrechnete Betriebskosten	34.795	28.674	9.854	9.597
Betriebskostenaufwand	– 40.225	– 33.924	– 10.584	– 11.014
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 8.377	– 8.317	– 3.855	– 3.860
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>108.841</b>	<b>98.120</b>	<b>36.720</b>	<b>37.630</b>
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	0	1.681	0	0
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	0	– 1.429	0	0
<b>Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung</b>	<b>0</b>	<b>252</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.011	– 1.501	– 549	– 788
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen	15.526	1.510	9.216	411
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	– 10.686	– 1.551	– 4.933	– 406
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>4.840</b>	<b>– 41</b>	<b>4.283</b>	<b>4</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>19.418</b>	<b>727</b>	<b>17.023</b>	<b>– 126</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	9.857	12.884	3.707	4.011
Indirekte Aufwendungen	– 29.937	– 30.763	– 11.133	– 10.231
Sonstige betriebliche Erträge	825	795	400	– 275
<b>EBITDA</b>	<b>111.833</b>	<b>80.473</b>	<b>50.451</b>	<b>30.225</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	– 1.608	– 2.072	48	– 722
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	29	0	0	0
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>– 1.580</b>	<b>– 2.072</b>	<b>48</b>	<b>– 722</b>
Neubewertungsgewinn	118.086	103.342	– 6.520	36.599
Neubewertungsverlust	– 17.778	– 24.878	– 6.222	– 4.546
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>100.308</b>	<b>78.464</b>	<b>– 12.742</b>	<b>32.052</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	7.259	30.659	4.513	24.704
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>217.821</b>	<b>187.524</b>	<b>42.270</b>	<b>86.260</b>
Finanzierungsaufwand	– 32.172	– 46.643	– 10.244	– 15.330
Sonstiges Finanzergebnis	0	178	0	178
Kursdifferenzen	– 533	– 1.746	– 498	– 2.364
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 2.081	– 15.288	– 141	– 7.676
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.909	10.507	4.025	792
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 14.946	0	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 1.375	0	– 188	– 436
<b>Finanzergebnis</b>	<b>– 45.198</b>	<b>– 52.992</b>	<b>– 7.045</b>	<b>– 24.836</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>172.623</b>	<b>134.531</b>	<b>35.225</b>	<b>61.424</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	– 7.229	– 38.257	– 3.427	– 36.614
Latente Steuern	– 38.974	– 7.580	– 4.240	8.888
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 46.203</b>	<b>– 45.837</b>	<b>– 7.668</b>	<b>– 27.726</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>126.420</b>	<b>88.694</b>	<b>27.557</b>	<b>33.698</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	1	0
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>126.420</b>	<b>88.694</b>	<b>27.556</b>	<b>33.698</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€ 1,32</b>	<b>€ 0,90</b>	<b>€ 0,29</b>	<b>€ 0,34</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€ 1,32</b>	<b>€ 0,90</b>	<b>€ 0,29</b>	<b>€ 0,34</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015	3. Quartal 2016	3. Quartal 2015
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>126.420</b>	<b>88.694</b>	<b>27.557</b>	<b>33.698</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Bewertung Cash-flow Hedges	1.899	1.129	824	823
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	25.725	0	6.746
Währungsdifferenzen	503	– 1.493	339	2.165
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	13.962	– 10.185	9.775	– 2.049
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 1.053	– 6.642	– 393	– 2.522
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>15.488</b>	<b>8.535</b>	<b>10.544</b>	<b>5.162</b>
Neubewertung IAS 19	– 312	21	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	100	– 7	0	0
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>– 213</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>15.275</b>	<b>8.549</b>	<b>10.544</b>	<b>5.162</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>141.695</b>	<b>97.243</b>	<b>38.102</b>	<b>38.859</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	1	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	141.695	97.243	38.100	38.859

## KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2016	31.12.2015
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	2.910.230	2.714.305
Immobilienvermögen in Entwicklung	459.919	408.979
Selbst genutzte Immobilien	6.731	7.016
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.615	5.710
Immaterielle Vermögenswerte	10.276	11.567
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	160.711	172.286
Finanzielle Vermögenswerte	94.118	134.824
Aktive latente Steuern	1.877	2.376
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.649.477</b>	<b>3.457.063</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,2%	86,8%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	28.578	54.048
Zum Handel bestimmte Immobilien	29.848	22.069
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	237.495	243.691
Liquide Mittel	289.141	207.112
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>585.062</b>	<b>526.920</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.234.539</b>	<b>3.983.983</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	826.038	921.746
Sonstige Rücklagen	11.529	- 3.746
Einbehaltene Ergebnisse	610.493	484.074
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>2.166.397</b>	<b>2.120.410</b>
Nicht beherrschende Anteile	40	40
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.166.437</b>	<b>2.120.450</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,2%	53,2%
Rückstellungen	15.146	15.980
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.287.308	858.776
Sonstige Verbindlichkeiten	97.597	84.911
Passive latente Steuern	236.078	197.365
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.636.129</b>	<b>1.157.032</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.142	16.382
Rückstellungen	74.582	69.177
Verzinsliche Verbindlichkeiten	255.991	545.214
Sonstige Verbindlichkeiten	87.184	75.728
Schulden in Veräußerungsgruppen	1.074	0
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>431.973</b>	<b>706.501</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>4.234.539</b>	<b>3.983.983</b>

## KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	172.623	134.531
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	– 100.009	– 81.407
Abschreibungen und Wertänderungen	1.580	2.072
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	– 19.458	– 730
Gezahlte/Rückstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	3.211	– 2.925
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	26.263	35.958
Kursdifferenzen	533	1.746
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	2.081	15.288
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	9.062	– 30.659
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>95.886</b>	<b>73.874</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	– 7.750	– 3.334
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	– 751	8.418
Rückstellungen	1.641	– 1.449
Sonstige Verbindlichkeiten	– 6.610	633
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlauvermögen</b>	<b>– 13.470</b>	<b>4.268</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>82.415</b>	<b>78.142</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	– 72.687	– 68.270
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.602 Tsd. € (2015: 26.080 Tsd. €)	– 159.849	18.549
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	– 980	– 1.118
Erwerb von Finanzvermögen	0	– 36.798
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	– 12.073	– 94.093
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	– 2.425	– 3.023
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	154.993	132.205
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 31 Tsd. € (2015: 799 Tsd. €)	5.656	11.312
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	34.615	24.092
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	– 587	– 2.790
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.176	119.564
Gezahlte/Rückstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	8.511	5.053
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	25.358	2.701
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	– 2.657	0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	6.093	13.486
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>– 14.854</b>	<b>120.870</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	138.881	42.398
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	288.149	174.387
Erwerb von eigenen Anteilen	– 45.643	– 26.899
Ausschüttung an Aktionäre	– 47.904	– 44.464
Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	– 1.675	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	– 97.918	– 299.719
Tilgung von Anleihen	– 185.992	0
Übrige gezahlte Zinsen	– 31.692	– 40.250
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>16.207</b>	<b>– 194.547</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>83.768</b>	<b>4.465</b>
Liquide Mittel 1.1.	207.112	163.638
Fremdwährungskursänderungen	– 171	265
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	– 1.568	– 4.877
<b>Liquide Mittel 30.9.</b>	<b>289.141</b>	<b>163.491</b>

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2015</b>	<b>718.337</b>	<b>998.839</b>	<b>0</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 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 44.464	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 26.899
<b>Stand am 30.9.2015</b>	<b>718.337</b>	<b>954.376</b>	<b>- 26.899</b>
<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>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktiö-näre des Mutter-unternehmens	Nicht beherr-schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>263.235</b>	<b>– 27.503</b>	<b>– 1.202</b>	<b>1.951.707</b>	<b>0</b>	<b>1.951.707</b>
0	21.728	0	21.728	0	21.728
0	0	– 1.493	– 1.493	0	– 1.493
0	0	– 11.701	– 11.701	0	– 11.701
0	0	14	14	0	14
88.694	0	0	88.694	0	88.694
<b>88.694</b>	<b>21.728</b>	<b>– 13.179</b>	<b>97.243</b>	<b>0</b>	<b>97.243</b>
0	0	0	– 44.464	0	– 44.464
0	0	0	– 26.899	0	– 26.899
<b>351.928</b>	<b>– 5.774</b>	<b>– 14.382</b>	<b>1.977.586</b>	<b>0</b>	<b>1.977.586</b>
<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>

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich				Deutschland	
1. – 3. Quartal 2016	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	24.356	0	24.356	44.207	12.016	56.223	60.858	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	390	0	390	548	0	548	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.896	0	5.896	11.041	2.145	13.186	21.058	
Betriebskostenaufwand	– 6.728	0	– 6.728	– 12.275	– 2.979	– 15.254	– 23.217	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.349	0	– 2.349	– 2.700	– 731	– 3.431	– 4.441	
<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>54.258</b>	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0	
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	– 7.388	
Sonstige betriebliche Erträge	25	0	25	303	421	725	118	
<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>48.408</b>	
Abschreibungen und Wertänderungen	– 392	0	– 392	– 94	– 432	– 526	– 203	
Ergebnis aus Neubewertung	2.109	21	2.130	42.827	62.635	105.462	2.639	
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>50.844</b>	

## 30.9.2016

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	566.161	20.039	586.200	1.164.069	877.629	2.041.698	1.403.294
Sonstiges Vermögen	23.191	9.841	33.031	247.781	457.291	705.072	197.821
Aktive latente Steuern	0	0	0	771	108	879	1.094
<b>Segmentvermögen</b>	<b>589.352</b>	<b>29.880</b>	<b>619.232</b>	<b>1.412.621</b>	<b>1.335.028</b>	<b>2.747.649</b>	<b>1.602.209</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	252.409	20.618	273.027	685.016	348.215	1.033.231	809.310
Sonstige Verbindlichkeiten	15.730	3.872	19.602	24.732	266.419	291.150	37.752
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	47.579	1.299	48.877	120.423	98.623	219.047	48.477
<b>Schulden</b>	<b>315.717</b>	<b>25.788</b>	<b>341.506</b>	<b>830.171</b>	<b>713.257</b>	<b>1.543.428</b>	<b>895.539</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>273.635</b>	<b>4.091</b>	<b>277.726</b>	<b>582.450</b>	<b>621.771</b>	<b>1.204.221</b>	<b>706.670</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	2.802	3.118	5.920	6.994	100.096	107.091	177.781

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

<sup>2)</sup> Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 9.161 Tsd. € (31.12.2015: 6.610 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen		Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsoli- dierung	Summe
	Summe	Summe			Summe	Summe				
1.266	62.124	12.529	0		12.529	155.232	0	0	-32.585	122.647
0	0	0	0		0	938	0	0	-938	0
522	21.581	4.346	0		4.346	45.009	0	0	-10.213	34.795
-482	-23.699	-4.933	0		-4.933	-50.615	0	0	10.390	-40.225
-69	-4.510	-345	0		-345	-10.635	0	0	2.257	-8.377
<b>1.238</b>	<b>55.496</b>	<b>11.597</b>	<b>0</b>		<b>11.597</b>	<b>139.930</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31.089</b>	<b>108.841</b>
0	0	0	0		0	0	0	0	0	0
-99	-99	0	-36		-36	-2.927	0	0	916	-2.011
0	0	0	0		0	13.577	0	0	-8.737	4.840
425	1.140	0	0		0	16.770	0	0	2.648	19.418
0	704	0	0		0	8.755	6.949	6.949	-5.848	9.857
-570	-7.957	-1.008	-67		-1.075	-24.610	-14.121	-14.121	8.794	-29.937
4	123	3	0		3	875	216	216	-266	825
<b>999</b>	<b>49.407</b>	<b>10.592</b>	<b>-103</b>		<b>10.489</b>	<b>152.371</b>	<b>-6.956</b>	<b>-6.956</b>	<b>-33.581</b>	<b>111.833</b>
-4	-207	-1	0		-1	-1.125	-396	-396	-59	-1.580
-1.037	1.601	1.170	-100		1.070	110.263	0	0	-9.955	100.308
0	0	0	0		0	0	0	0	7.258	7.259
-42	50.802	11.761	-203		11.558	261.509	-7.352	-7.352	-36.337	217.821

76.079	1.479.373	233.030	3.300	236.330	4.343.601	0	-910.089	3.433.512
10.495	208.317	7.830	7.875	15.705	962.125	725.198	-888.174	799.150
72	1.166	0	0	0	2.045	40.122	-40.291	1.877
<b>86.647</b>	<b>1.688.856</b>	<b>240.860</b>	<b>11.175</b>	<b>252.035</b>	<b>5.307.772</b>	<b>765.321</b>	<b>-1.838.554</b>	<b>4.234.539</b>
81.476	890.786	145.701	13.341	159.042	2.356.085	594.763	-1.407.548	1.543.299
4.747	42.499	6.382	5	6.387	359.638	14.241	-98.297	275.582
2.445	50.922	8.378	0	8.378	327.225	2.556	-80.560	249.221
<b>88.668</b>	<b>984.207</b>	<b>160.461</b>	<b>13.346</b>	<b>173.807</b>	<b>3.042.948</b>	<b>611.560</b>	<b>-1.586.405</b>	<b>2.068.102</b>
<b>-2.021</b>	<b>704.649</b>	<b>80.399</b>	<b>-2.170</b>	<b>78.228</b>	<b>2.264.825</b>	<b>153.761</b>	<b>-252.149</b>	<b>2.166.437</b>
9.691	187.473	6.558	0	6.558	307.041	386	-51.805	255.622

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

**31.12.2015**

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

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

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

## ANHANG

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.9.2016 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2015 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2016 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2016 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC-Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2016 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2016 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten <sup>1)</sup>
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010– 2012)	diverse	1.2.2015
Änderung zu IFRS 11	Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit	1.1.2016
Änderung zu IAS 16 und IAS 38	Klarstellung akzeptabler Abschreibungs-methoden	1.1.2016
Änderungen zu IAS 27	Einzelabschlüsse (Equity Methode)	1.1.2016
IAS 1	Anhangangaben	1.1.2016
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2012– 2014)	diverse	1.1.2016
Änderung zu IAS 16 und IAS 41	Landwirtschaft: Produzierte Pflanzen	1.1.2016
IFRS 10, 12 und IAS 28	Konsolidierungsausnahme Investmentgesellschaften	1.1.2016

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

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

### KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den ersten drei Quartalen 2016 wurden Anteile an diversen Gemeinschaftsunternehmen in Polen (PPP IT-Services Sp.z.o.o., Poleczki Amsterdam Office Sp.z.o.o., Poleczki Berlin Office Sp.z.o.o., Poleczki Development Sp.z.o.o., Poleczki Lisbon Office Sp.z.o.o., Poleczki Warsaw Office Sp.z.o.o. und Poleczki Vienna Office Sp.z.o.o.) und die Anteile an einem vollkonsolidierten Unternehmen (Entwicklungsprojekt) in der Slowakei veräußert.

Im September 2016 erwarb die CA Immo Gruppe den Bürokomplex Millennium Towers in Budapest. Der Kaufpreis für die voll vermieteten Immobilien liegt bei rund 172.350 Tsd. €. Es liegt kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vor. Die in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Neubewertung des Bürokomplexes beträgt 7.233 Tsd. €, die im Wesentlichen aus dem Nichtansatz von latenten Steuern gemäß IAS 12 resultiert. Das Closing der Transaktion fand am 30.9.2016 statt.

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

**Bilanz**

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

	30.9.2016	31.12.2015
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.002	6.162
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	11.453	12.827
übrige Beteiligungen	59.966	58.660
übrige finanzielle Vermögenswerte	18.697	57.174
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>94.118</b>	<b>134.824</b>

Zum 30.9.2016 wird eine Immobilie in Tschechien (Osteuropa Kernregion) und sonstige Aktiva unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 28.578 Tsd. € ausgewiesen. Die Schulden in Veräußerungsgruppen betreffen mit rund 655 Tsd. € Rückstellungen und mit rund 418 Tsd. € sonstige Verbindlichkeiten in Veräußerungsgruppen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2016 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 289.141 Tsd. €, die in Höhe von 19.315 Tsd. € (31.12.2015: 8.178 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

Generell dienen die verfügbungsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.9.2016	31.12.2015
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	7.405	9.026
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	10.493	9.322
<b>Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>17.898</b>	<b>18.349</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

Das Neubewertungsergebnis in den ersten drei Quartalen 2016 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 118.086 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund – 17.778 Tsd. € (im Wesentlichen aus den Segmenten Osteuropa Kernregionen und Osteuropa übrige Regionen).

Die CA Immo Gruppe weist im Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von – 14.946 Tsd. € aus dem ersten Quartal 2016 aus. Die Wertaufholung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere im zweiten bzw. dritten Quartal 2016 in Höhe von insgesamt 12.167 Tsd. € wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	– 1.915	10.432
Ineffektivität von Zinsswaps	11	4
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 177	– 25.725
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>– 2.081</b>	<b>– 15.288</b>

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

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 7.824	– 4.989
Ertragsteuer (Vorjahre)	595	– 33.268
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>– 7.229</b>	<b>– 38.257</b>
Veränderung der latenten Steuern	– 39.067	– 7.735
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	93	155
<b>Ertragsteuern</b>	<b>– 46.203</b>	<b>– 45.837</b>
Steuerquote (gesamt)	26,8%	34,1%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 4.549 Tsd. € aus dem Segment Deutschland.

### Ergebnis je Aktie

		1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	95.422.964	98.293.400
Konzernergebnis	Tsd. €	126.420	88.694
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>1,32</b>	<b>0,90</b>

---

## AKTIENRÜCKKAUFPARAMM 2016

Zu Beginn des Jahres 2016 hat die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu eine Million Aktien (rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchgeführt. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden insgesamt 1.000.000 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem Gesamtkaufpreis von 15.392.916,72 € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,3929 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,385 €.

Zudem wurde im März 2016 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rund 2% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Emittentin) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie beschlossen. Im Zeitraum vom 25.3.2016 bis 30.9.2016 wurden insgesamt 2.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von 32.347.069,75 € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie beträgt somit 16,1735 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie beträgt 17,50 € bzw. 14,655 €.

Per 30.9.2016 hält die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.000.000 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies 5,0603% der stimmberechtigten Aktien.

---

## FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert 30.9.2016	Beizulegender Zeitwert 30.9.2016	Buchwert 31.12.2015	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015
Tsd. €				
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	7.405	7.405	9.026	9.026
Derivative Finanzinstrumente	15	15	238	238
Originäre Finanzinstrumente	86.698		125.560	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>94.118</b>		<b>134.824</b>	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	10.493	10.493	9.322	9.322
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	77.859		79.097	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	34.600		50.022	
Wertpapiere	114.544	114.544	105.250	105.250
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>237.495</b>		<b>243.691</b>	
<b>Liquide Mittel</b>	<b>289.141</b>		<b>207.112</b>	
	<b>620.754</b>		<b>585.627</b>	

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

In den nicht finanziellen Vermögenswerten sind Forderungen aus Ertragsteuern gegenüber Finanzämtern in Höhe von 16.337 Tsd. € (31.12.2015: 37.882 Tsd. €) enthalten.

Klasse	Buchwert 30.9.2016	Beizulegender Zeitwert 30.9.2016	Buchwert 31.12.2015	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015
Tsd. €				
Anleihen	468.682	499.869	366.506	369.876
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.074.618	1.075.466	1.037.483	1.037.658
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1.543.299</b>		<b>1.403.989</b>	
Derivative Finanzinstrumente	12.538	12.538	12.743	12.743
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	54.706		51.341	
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	117.537		96.555	
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>184.781</b>		<b>160.639</b>	
	<b>1.728.080</b>		<b>1.564.628</b>	

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

#### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2016	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps	275.790	– 12.538	– 12.538	243.227	– 12.743	– 12.743
Swaption	39.600	8	8	139.600	189	189
Zinscaps	44.468	6	6	45.277	48	48
<b>Summe</b>	<b>359.857</b>	<b>– 12.523</b>	<b>– 12.523</b>	<b>428.104</b>	<b>– 12.506</b>	<b>– 12.506</b>
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	93.159	– 5.032	– 5.032	95.555	– 6.942	– 6.942
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	266.699	– 7.491	– 7.491	332.549	– 5.563	– 5.563

#### Zinsswaps

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2016	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015
			Buchwert			Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	91.725	– 4.948	– 4.948	94.484	– 6.846	– 6.846
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.434	– 85	– 85	1.071	– 96	– 96
- Fair Value Derivate (HFT)	182.631	– 7.505	– 7.505	147.672	– 5.801	– 5.801
<b>Zinsswaps</b>	<b>275.790</b>	<b>– 12.538</b>	<b>– 12.538</b>	<b>243.227</b>	<b>– 12.743</b>	<b>– 12.743</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2016 in Tsd. €
EUR (Nominalen jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	93.159	11/2007	9/2018	2,253% – 4,495%	3M-Euribor	– 5.032
EUR (Nominalen jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	182.631	9/2013	12/2023	– 0,175% – 2,279%	3M-Euribor	– 7.505
<b>Summe = variabel in fix</b>	<b>275.790</b>					<b>– 12.538</b>

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

**Swaption**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2016 in Tsd. €
Swaption	39.600	11/2015	11/2017	1,250% – 1,750%	3M-Euribor / 6M-Euribor	8
<b>Summe</b>	<b>39.600</b>					<b>8</b>

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

**Zinscaps**

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.9.2016 in Tsd. €
Caps	44.468	3/2014	9/2019	1,500% – 2,000%	3M-Euribor	6
<b>Summe</b>	<b>44.468</b>					<b>6</b>

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Caps	45.277	3/2014	09/2019	1,500% – 2,000%	3M-Euribor	48
<b>Summe</b>	<b>45.277</b>					<b>48</b>

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

Tsd. €	2016	2015
<b>Stand 1.1.</b>	<b>– 5.131</b>	<b>– 27.503</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.909	1.134
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	– 11	– 4
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	25.725
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 545	– 5.126
<b>Stand 30.9.</b>	<b>– 3.601</b>	<b>– 5.774</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 3.601	– 5.774

#### 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 Börsekurs 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. €	30.9.2016	31.12.2015
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.287.308	858.776
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	255.991	545.214
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	– 289.141	– 207.112
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	– 4.319	– 5.432
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.249.839</b>	<b>1.191.446</b>
Eigenkapital	2.166.437	2.120.450
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>57,7%</b>	<b>56,2%</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. €	30.9.2016	31.12.2015
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	160.711	172.286
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	2.982
Ausleihungen	4.002	6.162
Forderungen	6.462	39.779
Verbindlichkeiten	32.856	37.637
Rückstellungen	15.966	19.528

	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	6.372	29.908
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	886	751
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>7.259</b>	<b>30.659</b>
Sonstige Erlöse	2.415	4.386
Sonstige Aufwendungen	– 1.217	– 963
Zinserträge	291	4.962
Zinsaufwendungen	0	– 539
Aufzinsung von Ausleihungen	0	2.772

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. €	30.9.2016	31.12.2015
Ausleihungen	11.453	12.827
	1. – 3. Quartal 2016	1. – 3. Quartal 2015
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 1.375	0
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>– 1.375</b>	<b>0</b>
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	789

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung von Liegenschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 10.949 Tsd. € (31.12.2015: 9.575 Tsd. €).

**IMMOFINANZ AG, Wien**

Nach der Zustimmung des Vorstands der CA Immo AG zur Übertragung der 4 Namensaktien an die IMMOFINANZ AG hat diese am 2.8.2016 mitgeteilt, dass die IMMOFINANZ den Erwerb von 25.690.163 Inhaberaktien (entspricht einer Beteiligung an der CA Immo von ca. 27 %) an der CA Immobilien Anlagen AG von Terim Limited (Zypern) sowie von vier Namensaktien von O1 Group Limited (Zypern), abgeschlossen hat. Zu diesem Stichtag hat die IMMOFINANZ AG als neuer Kernaktionär der CA Immobilien Anlagen AG von ihren Entsendungsrechten aus den Namensaktien teilweise Gebrauch gemacht und Dr. Wolfgang Renner und Marina Rudneva als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Für die beiden vakanten Aufsichtsratsmandate wurden Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer jeweils mit sofortiger Wirkung und bis auf Wider- ruf entsandt.

**O1 Group Ltd., Zypern**

Vom 20.2.2015 bis zum 2.8.2016 war die O1 Group größter Aktionär der CA Immo AG mit einem Anteil von zuletzt ca. 27 % der Stimmrechte. Die CA Immo Gruppe wurde von O1 Group Limited informiert, dass sie mit Aktienkaufvertrag vom 17.4.2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien sowie die direkt von O1 gehaltenen 4 Namensaktien der CA Immo Gruppe an die IMMOFINANZ AG veräußert hat. Der Kaufpreis belaufe sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Das Closing der Trans- aktion erfolgte am 2.8.2016.

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

## SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWINNTE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2016 Haftungsverhältnisse in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2015: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 566 Tsd. € (31.12.2015: 491 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2015: 2.000 Tsd. € für ein Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 13.650 Tsd. € (31.12.2015: 12.150 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2015: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 11.299 Tsd. € (31.12.2015: 13.483 Tsd. €) übernommen.

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

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 17.196 Tsd. € (31.12.2015: 2.103 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 47.092 Tsd. € (31.12.2015: 32.922 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 33.564 Tsd. € (31.12.2015: 10.381 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.9.2016 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 44.611 Tsd. € (31.12.2015: 52.943 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 30.9.2016 6.421 Tsd. € (31.12.2015: 5.021 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.9.2016 718 Tsd. € (31.12.2015: 450 Tsd. €).

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

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2016 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.9.2016 betraf dies keine Kredite (31.12.2015: keine Kredite).

---

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara Knoflach und Dr. Maria Doralt teilten der CA Immo Gruppe am 12.10.2016 mit, ihre Aufsichtsratsmandate im Einklang mit der Frist gemäß Satzung der Gesellschaft mit Wirkung zum 10.11.2016 zurückzulegen.

Das Closing des Verkaufs des Prager Einkaufszentrums Sestka, das eine vermietbare Fläche von rund 27.300 m<sup>2</sup> aufweist, fand am 20.10.2016 statt.

Wien, 18.11.2016

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Dr. Hans Volkert 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  
Marion Naderer  
Tel. +43 1 532 59 07-0  
Fax +43 1 532 59 07-550  
presse@caimmo.com

## BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

## DISCLAIMER

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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen nicht berücksichtigt werden konnten, um den durchgängigen Lesefluss in komplexen Wirtschaftsmaterien nicht zu gefährden.

## IMPRESSUM

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

---