



URBAN  
BENCHMARKS.

---

FINANZBERICHT  
ZUM 31. MÄRZ 2017

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

### ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.3.2017	1.1.-31.3.2016
Mieterlöse	Mio. €	43,8	40,2
EBITDA	Mio. €	30,4	28,8
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	43,4	46,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	31,2	19,1
Konzernergebnis	Mio. €	23,2	13,2
Operativer Cash-flow	Mio. €	24,5	34,4
Investitionen	Mio. €	31,9	22,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	23,6	20,9
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	20,2	14,9

### BILANZKENNZAHLEN

		31.3.2017	31.12.2016
Gesamtvermögen	Mio. €	4.437,0	4.309,1
Eigenkapital	Mio. €	2.228,4	2.204,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.663,0	1.565,6
Nettoverschuldung	Mio. €	1.225,2	1.167,7
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.518,2	2.497,5
Substanzwert (EPRA NNAV)	Mio. €	2.314,9	2.294,4
Gearing	%	55,0	53,0
Eigenkapitalquote	%	50,2	51,2
LTV (Brutto)	%	47,0	45,9
LTV (Netto)	%	34,6	34,2

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

		31.3.2017	31.12.2016
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) <sup>3)</sup>	m <sup>2</sup>	1.569.855	1.609.242
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,0	6,1
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.887,5	3.819,9
wirtschaftl. Vermietungsgrad	%	91,1	92,7

### AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-31.03.2017	1.1.-31.03.2016
Mieterlöse/Aktie	€	0,47	0,42
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,26	0,36
Ergebnis/Aktie	€	0,25	0,14
FFO 1 / Aktie	€	0,25	0,22
		<b>31.3.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
NAV/Aktie	€	23,87	23,60
EPRA NAV/Aktie	€	26,97	26,74
EPRA NNAV/Aktie	€	24,79	24,56

### AKTIEN

		31.3.2017	31.12.2016
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.438.046	5.403.319
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.370.290	93.405.017
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.433.036	3.813.021
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.375.300	94.995.315
Ø Kurs/Aktie	€	18,65	16,40
Ultimokurs (31.3.)	€	20,60	17,47
Höchstkurs	€	20,60	19,50
Tiefstkurs	€	17,30	14,35

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

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

<sup>3)</sup> Inkl. Superädfikate und vermietbare Freiflächen

## VORWORT DES VORSTANDES



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

### SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo konnte die positive Ergebnisdynamik der Vorquartale aufrechterhalten und erfolgreich in das Geschäftsjahr 2017 starten.

#### Ergebnisse des ersten Quartals 2017

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 9% auf 43,8 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligung von Joint Venture Partner Union Investment und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das Nettomieterergebnis belief sich auf 38,2 Mio. € (2016: 35,3 Mio. €). Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um rund 6% auf 30,4 Mio. € (2016: 28,8 Mio. €).

Das Neubewertungsergebnis summierte sich auf 9,5 Mio. € zum Stichtag (2016: 16,7 Mio. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Liegenschaften in München und Berlin bei. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 43,4 Mio. € rund 7% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 46,5 Mio. €), im Wesentlichen bedingt durch das geringe-

re Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich. Das Finanzergebnis stand nach den ersten drei Monaten bei -12,2 Mio. €, eine signifikante Verbesserung zum Vorjahreswert in Höhe von -27,4 Mio. €. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um rund 9% gegenüber 2016 und stand mit -10,2 Mio. € zu Buche.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 31,2 Mio. €, ein Anstieg von rund 63% zum Vorjahreswert in Höhe von 19,1 Mio. €. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis kompensieren. Das Periodenergebnis lag mit 23,2 Mio. € um rund 76% substanziell über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,25 € je Aktie (2016: 0,14 € je Aktie).

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, summierte sich im Auftaktquartal 2017 auf 23,6 Mio. € (2016: 20,9 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,25 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um über 16% gesteigert werden (2016: 0,22 € je Aktie). Dies untermauert analog zu den

Vorquartalen die robuste 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 20,2 Mio. € (2016: 14,9 Mio. €). Der FFO II je Aktie stand bei 0,22 € (2016: 0,15 € je Aktie).

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 50% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 35%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 23,87 € (31.3.2016: 22,12 € je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 26,97 € (31.3.2016: 24,61 € je Aktie).

#### **Erfolgreiche Anleihenemission**

Im Februar 2017 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 1,875%. Der Emissionserlös dieser Transaktion diente zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur, welche eine Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns nach sich ziehen wird.

#### **Änderungen im Aufsichtsrat**

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wurden in der diesjährigen Hauptversammlung die beiden vormals mittels Namensaktien entsendeten Aufsichtsräte Prof. Dr. Sven Bienert und Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler sowie Dipl. BW Gabriele Düker als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Die Mandate laufen bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung über das Geschäftsjahr 2021 beschließt.

#### **Dividende von 0,65 € je Aktie**

Der Vorschlag des Vorstands, auf Basis des starken operativen Ergebnisses die Dividende zum vierten Mal in Folge zu erhöhen und für das Geschäftsjahr 2016 65 Cent je Aktie auszuschütten (2015: 50 Cent), wurde in der 30. Hauptversammlung von den Aktionären angenommen. Dies entsprach der langfristigen Zielsetzung des Unter-

nehmens, rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) auszuschütten.

#### **Dynamische Umsetzung der Wachstumsstrategie**

Die Expansion der Immobilienportfolien in den Kernstädten bildet den strategischen Fokus, um das zentrale Ziel der CA Immo weiter zu verfolgen: die kontinuierliche Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft und – damit verbunden – der Dividende für unsere Aktionäre. Die eigene Entwicklung von hochqualitativen Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber mit Schwerpunkt Deutschland wurde in den letzten Quartalen beschleunigt. Die Monetarisierung der vorhandenen Landreserven, im Wesentlichen in innerstädtischen Lagen in München, Frankfurt und Berlin situiert, soll weiter an Dynamik gewinnen. Das Unternehmen prüft derzeit auch für Wohnen gewidmete Flächen zukünftig eigenständig zu realisieren und damit verbundene Gewinne aus dem Abverkauf vollständig selber zu generieren. Das signifikante organische Wachstumspotenzial könnte damit um eine sehr ertragsstarke Komponente erweitert werden.

Mit Übernahme des 49%-Anteils von Joint Venture Partner Union Investment im Osteuropa-Portfolio wurde die strategische Zielsetzung der Bereinigung von Minderheitsbeteiligungen im Bestandsgeschäft der CA Immo konsequent fortgeführt. Im Rahmen dieser Strategieumsetzung hat CA Immo gemeinsam mit den beiden Joint Venture-Partnern die Entscheidung getroffen, einen Verkauf des Büroturms Tower 185 in Frankfurt (CA Immo-Anteil 33%) in einem aktuell idealen Marktumfeld zu evaluieren. Gleichzeitig wurden in Bezug auf das Projekt Tower ONE sämtliche internen Genehmigungen für die Realisierung dieses weiteren qualitativ hochwertigen Büroturms in Frankfurt erteilt.

#### **Ausblick**

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I gegenüber dem Vorjahreswert von 91,7 Mio. € auf über 100 Mio. € (> 1,05 € je Aktie), wird bestätigt.

Wien, im Mai 2017

Der Vorstand



Frank Nickel  
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstands)

## AKTIE

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

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2017 mit einem Kurs von 17,51 € und zeigte im 1. Quartal kontinuierlich eine starke Performance. Zum Stichtag 31. März 2017 schloss sie mit einem Kurs von 20,60 € (Jahreshoch) bzw. einem Plus von rund 18% seit Jahresbeginn. Das Jahrestief lag bei 17,30 €. Im Vergleich dazu verzeichnete der europäische Immobilien-Index EPRA einen Zuwachs von knapp über 2%. Durch diese positive Kursentwicklung konnte auch der Abschlag zum NAV (innerem Wert) seit Ende 2016 halbiert werden; er lag per Ultimo bei rund -14% (31.12.2016: -26%).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum Bilanzstichtag auf rund 2,0 Mrd. € (31.12.2016: 1,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich seit Ende 2016 leicht auf 367,0 Tsd. Stück Aktien versus 360,2 Tsd. Stück per 31. Dezember 2016. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie belief sich in den ersten drei Monaten auf 6.862,6 Tsd. € (31.12.2016: 5.885,5 Tsd. €).

### EIGENE AKTIEN

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2. November 2018. Im 1. Quartal 2017 wurden aus diesem Programm weitere 34.727 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,49 € je Aktie erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit insgesamt 5.438.046 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 6% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeführten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

### EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (31.3.2016 BIS 31.3.2017)

CA Immo-Aktie	19,22%
ATX	24,60%
IATX	15,56%
EPRA Developed Europe	-1,32%

Quelle: Wiener Börse

### ANALYSTEN COVERAGE

CA Immo wird von acht Investmenthäusern bewertet. Nach Vorlage des Jahresergebnisses 2016 bestätigten die Analysten von Erste Group, Kepler Cheuvreux sowie SRC Research ihre Kaufempfehlung und erhöhten ihr Kursziel auf 23,50 € bzw. 24,00 €. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 17,70 € und 24,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 21,80 €.

### ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

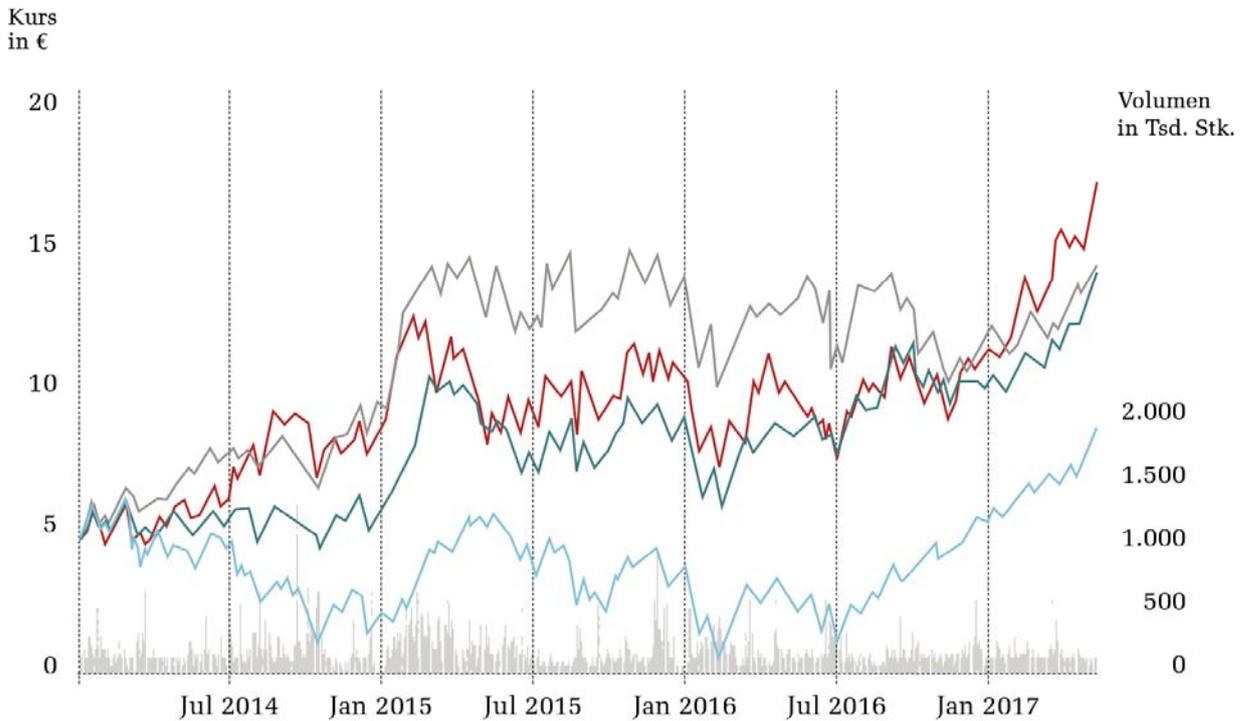
Baader-Helvec Bank	14.5.2017	23,00	Buy
Erste Group	30.3.2017	24,00	Buy
Goldman Sachs	25.1.2017	19,20	Neutral
HSBC	12.10.2016	19,60	Neutral
Kepler Cheuvreux	23.3.2017	23,50	Buy
Raiffeisen Centrobank	13.3.2017	20,60	Hold
SRC Research	22.3.2017	24,00	Buy
Wood & Company	3.5.2017	17,70	Neutral
<b>Average</b>		<b>21,45</b>	
<b>Median</b>		<b>21,80</b>	

### ANLEIHEN

Im Februar 2017 emittierte die Gesellschaft eine weitere 7-jährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einem Kupon von 1,875%. Die Anleihe wurde von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd („Moody's“) mit einem Investment Grade Rating von Baa2 und einem negativen Ausblick bewertet. Per 31. März 2017 notieren somit insgesamt vier Anleihen der CA Immo im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. im Geregeltten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg).

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2014 bis 12.5.2017)

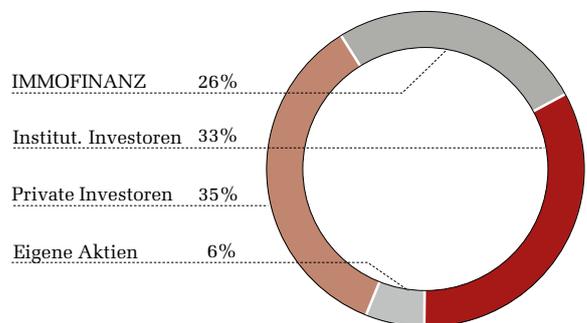
■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Die Namensaktien werden von der IMMOFINANZ Gruppe – mit einer Beteiligung von 26% 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



## AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2017	31.12.2016
EPRA NNNAV/Aktie	€	24,79	24,56
NAV/Aktie	€	23,87	23,60
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	-13,70	-26,00
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 <sup>1)</sup>	%	-16,93	-28,90
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.438.046	5.403.319
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.370.290	93.405.017
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.433.036	3.813.021
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.375.300	94.995.315
Ø Kurs/Aktie	€	18,65	16,40
Börskapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.035	1.726
Höchstkurs	€	20,60	19,50
Tiefstkurs	€	17,30	14,35
Ultimokurs	€	20,60	17,47

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

## BESCHLÜSSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die 30. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 11. Mai 2017 statt. Gemessen am Grundkapital der Gesellschaft lag die Präsenz bei rd. 52% (rund 530 Aktionäre bzw. Aktionärsvertreter). Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien (5.438.046 Stückaktien), aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 55%.

**Veränderungen im Aufsichtsrat**

Auf Vorschlag des Aufsichtsrates wurden in der diesjährigen Hauptversammlung die beiden vormals mittels Namensaktien entsendeten Aufsichtsräte Prof. Dr. Sven Bienert und Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler sowie Dipl. BW Gabriele Düker als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt. Die Mandate laufen bis zur Hauptversammlung, die über die Entlastung über das Geschäftsjahr 2021 beschließt. Die Zahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder wurde

von derzeit neun auf künftig acht Mitglieder verringert. Derzeit setzt sich der Aufsichtsrat der CA Immo aus acht von der Hauptversammlung gewählten und zwei durch die IMMOFINANZ Gruppe mittels Namensaktien entsendeten Mitgliedern sowie vier Arbeitnehmervertretern zusammen.

**Erhöhung der Dividende um 30%**

Für das Geschäftsjahr 2016 wurde die Ausschüttung einer Dividende von 0,65 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Im Jahresvergleich bedeutet dies eine Erhöhung um 30%. Die Ausschüttung des Bilanzgewinns wurde teilweise (d.h. in Höhe von 0,22 € je Aktie) nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung gemäß § 4 Abs. 12 EStG (Einkommensteuergesetz) qualifiziert. Dividenden-Zahltag war der 17. Mai 2017.

Die Abstimmungsergebnisse sind im Detail auf der Website unter [www.caimmo.com/hauptversammlung](http://www.caimmo.com/hauptversammlung) abrufbar.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR 250, WBI
Spezialist:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	<a href="mailto:ir@caimmo.com">ir@caimmo.com</a>
Website:	<a href="http://www.caimmo.com">www.caimmo.com</a>

**Investor Relations Kontakt:**

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

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

## FINANZKALENDER 2017

**22. MÄRZ**

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016  
BILANZPRESSEKONFERENZ

**24. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2017

**1. MAI**

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 30. 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

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

Die Weltwirtschaft und insbesondere Europa sah sich 2016 mit verschiedenen Herausforderungen, so etwa geopolitischen Spannungen, Terroranschlägen, unter Druck geratenen Banken und dem britischen Referendum über den Ausstieg aus der Europäischen Union konfrontiert. Dennoch hat sich die Konjunktur in Europa als belastbar herausgestellt und war von Wirtschaftswachstum sowie einer starken Dynamik bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze geprägt. Gegen Ende 2016 hat das BIP zugelegt und soll seine Dynamik bis ins Jahr 2017 beibehalten. Die Wirtschaft in der Eurozone bekam Rückenwind durch günstige Faktoren wie den niedrigen Ölpreis, einen (vor allem gegenüber dem US-Dollar) abwertenden Euro sowie insbesondere die expansive Geldpolitik. Laut Europäischer Kommission war der private Konsum der wichtigste Wachstumstreiber in Europa, während die Investitionstätigkeit anhaltend gedämpft war, was „die Nachhaltigkeit der Erholung und ein mögliches Wachstum der Wirtschaft zweifelhaft erscheinen lässt“.

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

Die Geldmarktpolitik ist weiterhin stark expansiv und von einem historisch niedrigen Zinsniveau geprägt. Im März 2016 gab die Europäische Zentralbank (EZB) unter Mario Draghi ein Maßnahmenpaket bekannt, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Sen-

kung des Einlagenzinssatzes auf  $-0,4\%$  wurde die Politik der quantitativen Lockerung ausgeweitet. Seit April wurden 80 Mrd. € (statt zuvor 60 Mrd. €) in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Das Programm wurde bis mindestens Ende 2017 verlängert. Die EZB reagierte wiederholt auf kritische Stimmen zu dieser Politik aus Deutschland mit der Bekanntgabe, dass die Zeit für ein Zurückfahren des Konjunkturprogrammes noch nicht gekommen sei.

Die Europäische Zentralbank (EZB) beschloss anlässlich ihrer Strategiesitzung im April 2017, ihre Zinssätze auf einem Rekordtief zu belassen. Der Satz für Hauptrefinanzierungsgeschäfte beträgt  $0,0\%$ , während der Satz für Spitzenfinanzierungsfazilitäten bei  $0,25\%$  liegt. Der Zinssatz für Einlagefazilitäten (Einlagensatz) für den Euroraum beträgt  $-0,4\%$ . Der Zinssatz blieb im gesamten Jahr negativ, um die Kreditvergabe für die Banken attraktiver zu machen.

Der 3-Monats-Euribor bewegte sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen  $-0,32\%$  und  $-0,33\%$ . 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 weiterhin auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Die 10-jährige Deutsche Bundesanleihe rentierte im 2. Quartal 2016 erstmals im negativen Bereich. Im 3. Quartal 2016 wurden erstmals Unternehmensanleihen mit einer negativen Rendite von  $-0,05\%$  begeben.

<sup>1)</sup> Europäische Kommission, Bloomberg, Financial Times, The Economist

<sup>2)</sup> Quellen: Eurostat, Statistische Zentralämter, Bloomberg

### WIRTSCHAFTSDATEN DER CA IMMO KERNMÄRKTE

	Wachstumsrate des realen BIP <sup>1)</sup>		Jährliche Inflationsraten <sup>2)</sup>	Arbeitslosenquote <sup>3)</sup>	Öffentlicher Haushaltssaldo	Brutto- Staatsverschuldung	Handelsbilanzsaldo
	2016	2017	in %	in %	in % des BIP 2016	in % des BIP 2016	in % des BIP 2016
EU –28	1,9	1,8	2,0	8,0	-1,9	85,1	2,1
Euro raum –19	1,7	1,6	1,9	9,5	-1,7	91,5	3,6
AT	1,5	1,6	2,3	5,9	-1,4	83,5	2,4
GER	1,9	1,6	2,0	3,9	0,6	68,2	8,7
PL	2,8	3,2	1,8	5,3	-2,3	53,6	0,2
CZ	2,4	2,6	2,1	3,2	0,3	37,8	-0,2
HU	1,9	3,5	2,3	4,3	-1,8	73,5	5,4
RO	4,9	4,4	2,3	5,4	-2,8	39,1	-2,2

Quelle: Europäische Kommission, Eurostat, Bloomberg

<sup>1)</sup> Prognose, Veränderung gegenüber Vorjahr (in %); <sup>2)</sup> per April 2017; <sup>3)</sup> per März 2017 (saisonbereinigt)

---

#### AUSBLICK <sup>1)</sup>

Die Europäische Kommission hat ihre Wachstumsprognose für die Eurozone mit 1,6% für 2017 und 1,8% für 2018 leicht angehoben. Gleichzeitig verwies sie auf „außergewöhnliche Risiken“ rund um ihre Prognose, darunter den Beginn der „Brexit“- Verhandlungen zwischen Großbritannien und der Europäischen Union und „noch abzuklärende“ Absichten der neuen Regierung der Vereinigten Staaten in wesentlichen Politikbereichen. Mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosenquote im Euroraum von 10,0% im Jahr 2016 auf 9,6% im Jahr 2017

wird gerechnet. Infolge steigender Energiekosten, welche die Diskussion über ein Zurückfahren der expansiven Geldpolitik der EZB weiter befeuern könnten, hat die Inflation in der Eurozone im Frühjahr 2017 den höchsten Stand seit vier Jahren erreicht (über dem EZB-Zielwert). Die jährliche Inflation von bis zu 2,5% in den USA im Januar 2017 (Dezember: 2,1%) hat im März zu einer weiteren Zinserhöhung um 0,25 Punkte und somit zu einer Änderung der Politik der Federal Reserve in Richtung einer restriktiveren Geldmarktpolitik geführt. Ein abgeschwächtes BIP-Wachstum von 0,7% im ersten Quartal 2017 hat jedoch dazu geführt, dass die FED den Zielkorridor für die Federal Funds Rate zwischen 0,75% und 1% konstant gehalten hat.

---

<sup>1)</sup> Quellen: Europäische Kommission Winterprognose 2017, Bloomberg, Financial Times, The Economist

## IMMOBILIENMÄRKTE

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

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag im 1. Quartal 2017 mit 56,1 Mrd. € in etwa auf Vorjahresniveau (+1%). Rund 40% des Volumens flossen in den Büroimmobilien-sektor (-2% zum Q1 2016). Während UK Abschlüsse zum Vorjahresquartal verzeichnen musste, zeigten die Investmentmärkte in Kontinentaleuropa – trotz Neuwahlen in diversen wichtigen Immobilienmärkten – stabiles Wachstum. Vor allem Deutschland, Tschechien, Ungarn, Spanien und Schweden verzeichneten im 1. Quartal Rekordergebnisse.

**Deutschland** verbuchte mit 12,6 Mrd. € Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien das höchste Ergebnis in einem Auftaktquartal seit Aufzeichnungsbeginn (+49% zu Q1 2016). Büros waren weiterhin das am stärksten nachgefragte Segment; der Anteil ausländischer Investoren stieg deutlich auf 43% (1. Quartal 2016: 32%). Der Renditerückgang setzte sich weiter fort: Die Büro-Spitzenrendite wird im 1. Quartal für Frankfurt mit 3,80% (Q1 2016: 4,40%) angegeben, Berlin steht bei 3,25% (4,00%) und München liegt bei 3,20% (3,65%).

In **Wien** lag die Büro-Spitzenrendite Ende 2016 bei 4,0% und bleibt unter Druck. Für 2017 wird eine weiterhin starke Nachfrage und ein Transaktionsvolumen von 3,5 Mrd. € (2016: 2,8 Mrd. €) erwartet.

Die gewerblichen Immobilienmärkte im **CEE-Raum** erzielten 2016 mit 12,6 Mrd. € das historisch höchste Investmentvolumen. Den größten Anteil verzeichnete nach wie vor Polen (46%), gefolgt von Tschechien (29%) und Ungarn (13%), die eine hohe Dynamik und starke Zuwachsraten verbuchen konnten. Auch der Start ins Jahr 2017 war dynamisch: gemäß Schätzungen von Colliers International erreichten die CEE-6 im 1. Quartal ein Transaktionsvolumen von 2,3 Mrd. €, was einem Anstieg von 41% zum Vorjahresquartal entspricht. Rund 40% hiervon entfielen auf Büroimmobilien. Die Büro-Spitzenrenditen standen zum Jahresende 2016 in Warschau bei 5,35%, Prag lag bei 5,0%, Budapest bei 6,75% und Bukarest bei 7,5%, wobei für Prag und Budapest weitere Rückgänge erwartet werden.

### Büroimmobilienmärkte<sup>2)</sup>

Die deutschen Bürovermietungsmärkte starteten mit einem leichten Umsatzplus ins neue Jahr – eingebremst durch das limitierte Angebot an top ausgestatteten Büroflächen. Auf den CA Immo-Kernmärkten Berlin, Frankfurt und München wurden im 1. Quartal weiter sinkende Leerstände verzeichnet. Gleichzeitig stagnierte das Fertigstellungsvolumen in den Big7 gegenüber dem 1. Quartal 2016 mit knapp über 200.000 m<sup>2</sup>. Dieses geringe Volumen war durch einen hohen Eigennutzeranteil gekennzeichnet, was die Verfügbarkeit von Flächen zusätzlich limitierte und die Büromärkte weiter in den Bereich der Vollvermietung bringt. Die Vermietungsleistung in **Berlin** ging mit knapp 216.000 m<sup>2</sup> um 13% zum Vorjahresquartal zurück, die Leerstandsrate sank trotzdem weiter auf 4,2% (Q1 2016: 5,1%). In **Frankfurt** lag der Flächenumsatz mit 116.300 m<sup>2</sup> im 1. Quartal um 10% niedriger als im Vorjahresquartal; die Leerstandsrate liegt stabil bei 9% (Q1 2016: 8,9%; Q4 2016: 9,1%). **München** eroberte seinen Platz als dynamischster Büromarkt zurück und verzeichnete mit einem Büroflächenumsatz von 260.000 m<sup>2</sup> ein Plus von 39% gegenüber dem 1. Quartal 2016. Die Leerstandsquote liegt mit 4,2% (5,3% im Q1 2016) historisch niedrig.

In **Wien** wird sich laut Prognose von CBRE die 2016 sehr starke Vermietungsleistung (329.000 m<sup>2</sup>) auch 2017 auf hohem Niveau fortsetzen. Die Leerstandsrate stand Ende 2016 bei 5,3%.

Der Büromarkt in **Warschau** bleibt von extensiver Bau-tätigkeit sowie stabil hoher Vermietungsleistung geprägt. Der Büroflächenumsatz lag im 1. Quartal mit 140.000 m<sup>2</sup> in etwa auf dem Niveau der Vorjahresperiode. Die Leerstandsrate stand Ende 2016 bei 14,2%. In **Budapest** ist die Leerstandsrate weiter auf 9,2% gesunken – ein Rekordtief gemessen am Langzeitdurchschnitt von 16%. Der Flächenumsatz lag nach einem überaus starken 4. Quartal 2016 auf knapp 67.000 m<sup>2</sup> (-21% zum Q1 2016). In **Prag** wurde im 1. Quartal eine Vermietungsaktivität von rd. 90.100 m<sup>2</sup> registriert; das für 2017 erwartete Fertigstellungsvolumen liegt bei 151.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate sank weiter auf 9,4%. In **Bukarest** setzte sich die starke Vermietungsleistung im 1. Quartal fort (94.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsrate sank aufgrund des geringen Fertigstellungsvolumens weiter auf 9,5%.

<sup>1)</sup> CBRE: European Investment Market Snapshot, Q1 2017; Snapshot Investmentmarkt Deutschland, Q1 2017; Austria Investment Market View Q4 2016; JLL: CEE Investment Pulse H2 2016; Colliers International: CEE Real Estate Investment Compass 2017

<sup>2)</sup> JLL: Büromarktüberblick Deutschland Q1 2017; CEE Investment Pulse H2 2016; Prague, Budapest Office Pulse Q1 2017; CBRE: Vienna Office Market View 2016; Bucharest Office Q1 2017; C&W: Poland Office Market Snapshot Q1 2017

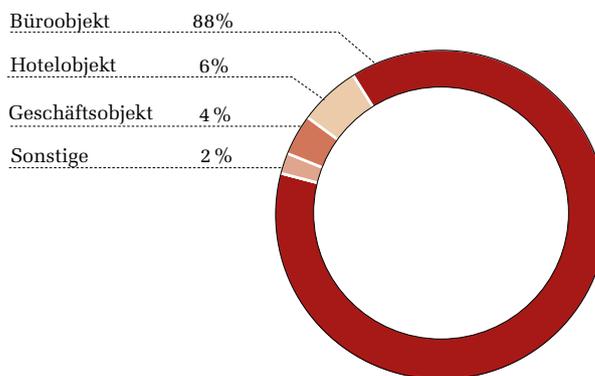
## DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 31.3.2017 bei 3,9 Mrd. € (31.12.2016: 3,8 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (84% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 4% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 31.3.2017 einen Bilanzwert von rund 3,3 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 3,0 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 36% auf Deutschland und zu 17% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2017 **Mieterlöse** in Höhe von 47,3 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,0% und ist per 31.3.2017 zu 91,1% vermietet (31.12.2016: 92,4%). Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

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



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 475,8 Mio. € entfallen 88% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 11% auf Osteuropa und 1% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 417,5 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (150,0 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 267,5 Mio. €.

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

### DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2017

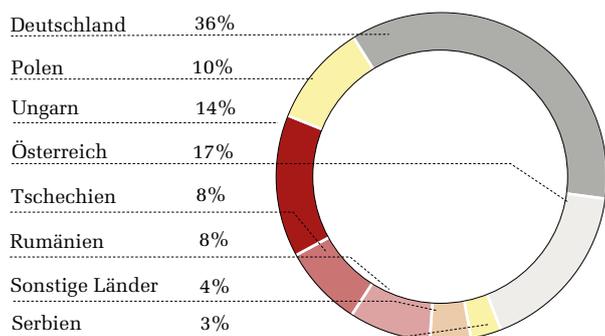
in Mio. €	Bestandsimmobilien <sup>1)</sup>			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen <sup>2)</sup>			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ
Österreich	551	0	551	7	0	7	0	13	13	558	13	572	16	4	15
Deutschland	994	196	1.190	417	0	417	48	79	127	1.459	275	1.734	41	79	45
Tschechien	265	0	265	14	0	14	0	0	0	278	0	278	8	0	7
Ungarn	469	0	469	1	0	1	0	0	0	470	0	470	13	0	12
Polen	288	16	304	0	0	0	0	0	0	288	16	304	8	4	8
Rumänien	259	0	259	25	5	30	0	0	0	284	5	289	8	2	7
Serbien	96	0	96	0	0	0	0	0	0	96	0	96	3	0	2
Sonstige	101	37	137	6	0	4	0	0	0	107	37	144	3	11	4
<b>Summe</b>	<b>3.023</b>	<b>248</b>	<b>3.271</b>	<b>470</b>	<b>5</b>	<b>476</b>	<b>48</b>	<b>93</b>	<b>140</b>	<b>3.541</b>	<b>347</b>	<b>3.888</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
Anteil am Gesamtportfolio			84%			12%			4%			100%			

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

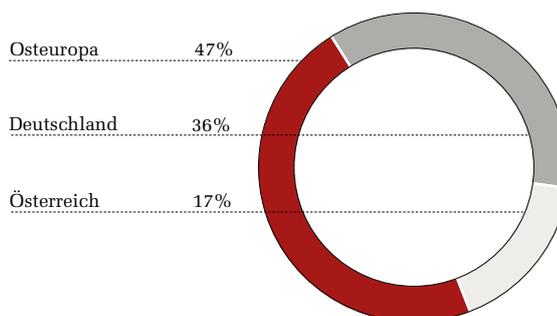
<sup>1)</sup> inkl. selbst genutzte Immobilien

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

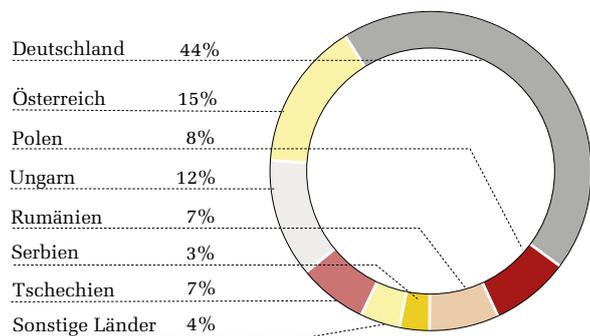
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,3 Mrd. €)



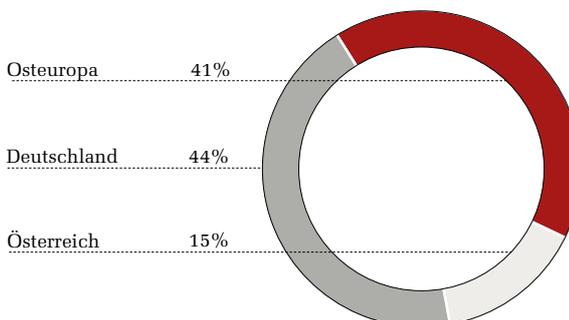
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,3 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH LÄNDERN (Basis: 3,9 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN  
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,9 Mrd. €)



## VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM 1. QUARTAL 2017

### DEUTSCHLAND

#### Bestandsportfolio

Per 31.3.2017 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.187,7 Mio. €<sup>1)</sup> (31.12.2016: 1.173,2 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 93,1% (31.12.2016: 93,9%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 14,9 Mio. € lukriert.

Von Jänner bis Ende März wurden in Deutschland rd. 3.700 m<sup>2</sup> Bürofläche neu vermietet. Davon entfielen rd. 1.400 m<sup>2</sup> Mietfläche auf Neuvermietungen im Tower 185 in Frankfurt. Die Vermietungsquote des Gebäudes liegt mit diesen Mietvertragsabschlüssen bei rund 92%.

#### Projektentwicklungen

Zum Stichtag 31.3.2017 hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von 639,7 Mio. € (Wert nach Fertigstellung) in Bau. Der Bi-

lanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung liegt bei 417,5 Mio. €, davon entfallen 267,5 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 150,0 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch die Tabelle auf der nächsten Seite).

Anfang März erhielt CA Immo die Baugenehmigung für das 21.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche große **Büro- und Hotelhochhaus NEO** in im Münchner Stadtquartier Baumkirchen Mitte. Der Baustart erfolgte im März. Zuvor hatte CA Immo für das in den ersten sechs Geschossen angesiedelte Hotel einen langfristigen Pachtvertrag mit der tristar GmbH abgeschlossen. Weiters erwarb sie die bislang von Joint-Venture-Partner Patrizia an der Projektentwicklung gehaltenen 50% und ist nun alleinige Eigentümerin. Das Gesamtinvestment der CA Immo für den Gebäudekomplex liegt bei 86 Mio. €.

Im ersten Quartal beschloss CA Immo die Realisierung eines weiteren Bürogebäudes in der Berliner Europacity. Das rund 16.500 m<sup>2</sup> BGF fassende MY.B wird direkt an der Heidestraße errichtet.

#### Verkäufe

In Summe wurden in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 6,10 Mio. € erzielt.

<sup>1)</sup> Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity, proportionaler Anteil); exkl. selbst genutzte Immobilien

### ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2017 <sup>1)</sup>

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterlös			Rendite		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	547,0	0,0	547,0	332.076	0	332.076	94,5	0,0	94,5	30,6	0,0	30,6	5,6	0,0	5,6
Deutschland	991,8	195,9	1187,7	297.154	34.158	331.312	94,8	85,2	93,1	48,3	9,4	57,7	4,9	4,8	4,9
Tschechien	264,6	0,0	264,6	105.866	0	105.866	95,1	0,0	95,1	17,9	0,0	17,9	6,7	0,0	6,7
Ungarn	468,7	0,0	468,7	248.340	0	248.340	86,4	0,0	86,4	33,2	0,0	33,2	7,1	0,0	7,1
Polen	288,3	15,8	304,1	93.663	7.047	100.710	89,1	97,5	89,6	19,0	1,2	20,2	6,6	7,4	6,6
Rumänien	258,9	0,0	258,9	105.781	0	105.781	92,6	0,0	92,6	19,8	0,0	19,8	7,6	0,0	7,6
Serbien	96,3	0,0	96,3	46.680	0	46.680	79,2	0,0	79,2	6,8	0,0	6,8	7,0	0,0	7,0
Sonstige	100,7	36,7	137,5	69.305	23.591	92.896	88,1	94,0	89,8	7,2	3,2	10,4	7,1	8,8	7,6
<b>Gesamt</b>	<b>3.016,4</b>	<b>248,5</b>	<b>3.264,8</b>	<b>1.298.865</b>	<b>64.796</b>	<b>1.363.661</b>	<b>91,4</b>	<b>88,1</b>	<b>91,1</b>	<b>182,7</b>	<b>13,8</b>	<b>196,5</b>	<b>6,1</b>	<b>5,6</b>	<b>6,0</b>

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

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

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

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

## ÖSTERREICH

### Bestandsportfolio

Per 31.3.2017 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 547,0 Mio. €<sup>1)</sup> mit einem Vermietungsgrad von 94,5% (31.12.2016: 94,8%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 7,7 Mio. €. Von Jänner bis Ende März wurden in Österreich rd. 2.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon rd. 1.000 m<sup>2</sup> Bürofläche) neu vermietet; zusätzlich wurden für rd. 440 m<sup>2</sup> Nutzfläche Vertragsverlängerungen abgeschlossen.

### Projektentwicklungen

Ende März legte CA Immo den symbolischen Grundstein für ihr jüngstes Bauprojekt an der Wiener Erdberger Lände. Das rund 14.700 m<sup>2</sup> große Bürogebäude ViE wird direkt am Donaukanal, vis-a-vis zum Prater, errichtet und ist der letzte Baustein der Quartiersentwicklung Lände 3. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €; die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 vorgesehen.

### Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 18,5 Mio. € erzielt.

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

## PROJEKTE IN UMSETZUNG

Projekte (eigener Bestand)										
in Mio. €	Gesamtes Investitionsvolumen <sup>1)</sup>	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil <sup>2)</sup> in %	Vorwertungsgrad in %	Baustart	Geplante Fertigstellung
VIE	37,8	30,4	14.727	6,3	Wien	Wohnen	100	6	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	96,0	77,2	26.183	6,0	München	Büro	100	0	Q2 2017	Q4 2019
KPMG-Gebäude	56,3	24,3	12.705	5,8	Berlin	Büro	100	90	Q4 2015	Q2 2018
Rieck 1, BT 2	10,4	8,9	2.786	6,4	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
ZigZag	16,3	13,0	4.389	5,7	Mainz	Büro	100	0	Q3 2017	Q1 2019
Steigenberger <sup>3)</sup>	57,5	40,2	17.347	6,3	Frankfurt	Hotel	100	94	Q3 2016	Q3 2018
NEO	60,6	45,5	12.662	5,4	München	Büro	100	26	Q1 2017	Q3 2019
Orhideea Towers	73,9	55,4	36.918	8,3	Bukarest	Büro	100	22	Q4 2015	Q1 2018
<b>Summe</b>	<b>408,8</b>	<b>294,7</b>	<b>127.717</b>	<b>6,2</b>						
Projekte (für Verkauf)										
Cube	99,2	72,4	16.990	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Rieck I/ABDA	25,7	21,3	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
Rheinallee III	59,2	42,2	19.668	n.m.	Mainz	Wohnen	100	95	Q3 2016	Q3 2018
Baumkirchen WA 2	66,1	14,7	11.232	n.m.	München	Wohnen	50	99	Q2 2015	Q3 2017
Baumkirchen WA 3	66,4	39,6	13.631	n.m.	München	Wohnen	50	82	Q3 2016	Q4 2018
Baumkirchen Wohnen	26,0	19,5	5.426	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q3 2019
Laendyard Living	58,1	32,1	18.834	n.m.	Wien	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q3 2018
Wohnbau Süd	32,9	13,1	14.023	n.m.	Wien	Wohnen	100	100	Q2 2016	Q2 2018
<b>Summe</b>	<b>433,7</b>	<b>254,8</b>	<b>105.020</b>							
<b>Gesamt</b>	<b>842,4</b>	<b>549,5</b>	<b>232.737</b>							

<sup>1)</sup> Inkl. Grundstück <sup>2)</sup> Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Anteil <sup>3)</sup> Der dem Hotel benachbarte, mittlerweile fertig gestellte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,2 Mio. € ist dem Immobilienvermögen in Entwicklung noch als Zwischennutzung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten

**OSTEUROPA****Bestandsportfolio**

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 31.3.2017 bei rd. 1.530,2 Mio. € (davon voll konsolidiert: 1.477,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 700.273 m<sup>2</sup> erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 24,7 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 89,3% (31.12.2016: 91,0%).

In Summe wurden in Osteuropa in den ersten drei Monaten rd. 9.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt 27.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche verlängert.

**Zukäufe**

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

**NACHTRAGSBERICHT**

Nach dem Stichtag 31.3.2017 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

**Veränderungen im Aufsichtsrat**

In der 30. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft wurde die Zahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Auf-

sichtsratsmitglieder von neun auf acht Mitglieder verringert. Zusätzlich wurden Prof. Dr. Sven Bienert, Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler und Dipl. BW Gabriele Düker bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gewählt.

Die 30. ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 11.5.2017 die Ausschüttung einer Dividende von 0,65 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Am 19.5.2017 übertrug die IMMOFINANZ AG ihre 25.690.163 Inhaberaktien sowie die vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG an ihre 100 %ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH.

**Verkäufe**

Anfang April erfolgte das Closing für den Verkauf des 51%-Anteils von CA Immo am Logistikpark Aerozone in Budapest. Mit dieser Transaktion ist der seit 2012 laufende strategische Rückzug aus dem Logistik-Segment abgeschlossen. In Summe hat CA Immo in den vergangenen Jahren knapp 500.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche in Polen, Rumänien, Ungarn und Deutschland veräußert. Am zuletzt verkauften, rund 65.000 m<sup>2</sup> fassenden Logistikpark Aerozone hielt CA Immo einen 51% Anteil im Joint Venture mit Union Investment Real Estate. Nach dem im Januar 2017 finalisierten Ankauf der 49%-Minderheitsbeteiligungen an je einem Bürogebäude in Prag und Budapest war der Logistikpark Aerozone in Budapest die letzte verbleibende Immobilie im gemeinsam mit Joint-Venture Partner Union gehaltenen C1-Portfolio. Das seit 2005 bestehende Joint Venture wurde mit Closing dieser Transaktion aufgelöst.

## ERGEBNISSE

### Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2017 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 8,9% auf 43.781 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition der Millennium Towers in Budapest sowie den Erwerb der Minderheitsbeteiligungen von Joint Venture Partner Union Investment und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – erhöhten sich im Jahresvergleich auf –5.531 Tsd. € (2016: –4.940 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Monaten auf 38.249 Tsd. € (2016: 35.253 Tsd. €). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 87,4% etwas unter dem Niveau des Vorjahreswerts von 87,7%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach dem ersten drei Monaten bei –982 Tsd. € (2016: –960 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 2.715 Tsd. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 3.077 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

### Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienvermögen stand nach dem ersten Quartal bei 390 Tsd. € (2016: – 584 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2017 auf 358 Tsd. € (2016: 1.202 Tsd. €).

### Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten drei Monaten mit – 10.460 Tsd. € 10,4% über dem Vorjahresniveau (2016: – 9.474 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 177 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 285 Tsd. €.

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

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 5,7% auf 30.447 Tsd. € (2016: 28.799 Tsd. €).

### Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 17.264 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 7.732 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 9.532 Tsd. € zum Stichtag 31.03.2017 geringer ausgefallen als der Referenzwert des Vorjahres (16.743 Tsd. €). Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Liegenschaften in München und 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 Ergebnis in Höhe von 4.190 Tsd. € (2016: 1.796 Tsd. €) reflektiert unter anderem den Verkauf des 51%-Anteils am Logistikpark Aerozone in Budapest, mit dem der strategische Rückzug aus dem Logistik-Segment erfolgreich abgeschlossen wurde.

### Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 43.370 Tsd. € – 6,8% unter dem Vorjahresergebnis (2016: 46.543 Tsd. €), im Wesentlichen bedingt durch ein geringeres Neubewertungsergebnis im Jahresvergleich.

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten drei Monaten auf – 12.192 Tsd. € (2016: – 27.405 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um – 8,6% gegenüber 2016 und stand mit – 10.217 Tsd. € zu Buche. Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr auf 1.007 Tsd. € (2016: – 1.557 Tsd. €). Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 544 Tsd. € etwas geringer aus als in der Referenzperiode (2016: 858 Tsd. €).

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf – 3.526 Tsd. € (2016: – 15.525 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält eine Wertminderung aus der Folgebewer-

tung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von – 3.398 Tsd. €, die im ersten Quartal gebucht wurde.

#### Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 31.177 Tsd. €, ein Anstieg von 62,9% zum Vorjahreswert in Höhe von 19.139 Tsd. €. Neben dem gesteigerten operativen Ergebnis konnte ein signifikant verbessertes Finanzergebnis das rückläufige Bewertungsergebnis kompensieren. Der Ertragssteueraufwand belief sich nach drei Monaten auf – 7.955 Tsd. € (2016: – 5.926 Tsd. €).

#### Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 23.222 Tsd. € um 75,7% substantiell über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,25 € je Aktie (2016: 0,14 € je Aktie).

#### FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2017 wurde ein FFO I in Höhe von 23.622 Tsd. € generiert, der 13,1% über dem Vorjahreswert von 20.982 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 0,25 € – eine Steigerung von 16,4% zum Vorjahreswert (2016: 0,22 € je Aktie). FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 20.242 Tsd. €, 35,9% über dem Wert 2016 in Höhe von 14.897 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei 0,22 € je Aktie (2016: 0,15 € je Aktie).

#### FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
Nettomietergebnis (NRI)	38,2	35,3
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,0
Erlöse aus Dienstleistungen	2,7	3,1
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1,0	-1,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,3
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	1,9	2,4
Indirekte Aufwendungen	-10,5	-9,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen <sup>1)</sup>	1,5	2,3
Finanzierungsaufwand	-10,2	-11,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	0,5	0,9
Sonstige Anpassungen <sup>2)</sup>	2,1	0,8
<b>FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)</b>	<b>23,6</b>	<b>20,9</b>
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,4	-0,6
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0,4	1,2
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,8	0,6
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	-0,1	-1,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,4	-0,3
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	-2,6	-3,8
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	-0,1	-1,0
Sonstige Anpassungen	-2,2	-0,9
Sonstige Anpassungen FFO II	0,0	0,0
<b>FFO II</b>	<b>20,2</b>	<b>14,9</b>

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

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

**Bilanz – Aktivseite**

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.754.821 Tsd. € auf (85% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.016.396 Tsd. € (2016: 2.923.676 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.3.2017 bei 470.369 Tsd. € (2016: 433.049 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.540.877 Tsd. € (31.12.2016: 3.424.269 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 158.386 Tsd. € belief (2016: 191.369 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel von 433.671 Tsd. € zum Bilanzstichtag verzeichnete einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Stand zum 31.12.2016 (395.088 Tsd. €).

**Bilanz – Passivseite****Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.228.377 Tsd. € (31.12.2016: 2.204.541 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 50,2% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 51,2% zum Jahresende 2016.

**Verzinsliche Verbindlichkeiten**

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.663.018 Tsd. € (31.12.2016: 1.565.639 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich um 4,9% zum Wert bei Jahresbeginn (1.167.656 Tsd. €) und stand Ende März 2017 bei 1.225.234 Tsd. €. 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Im Februar 2017 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 175 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 1,875%. Die Emission wurde analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dieser Transaktion diente zur weiteren Optimierung der Finanzierungsstruktur, welche eine Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns nach sich ziehen wird.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31.3.2017 34,6% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 34,2% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 55,0% (31.12.2016: 53,0%).

**Net Asset Value**

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.03.2017 bei 2.228.377 Tsd. € (23,87 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2016 von 2.204.541 Tsd. € (23,60 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 1,1%.

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 26,97 € je Aktie (31.12.2016: 26,74 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.3.2017 auf 24,79 € je Aktie (31.12.2016: € 24,56 je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien belief sich zum Stichtag auf 93.370.290 Stück (31.12.2016: 93.405.017).

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

Mio. €	31.3.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2.228,4</b>	<b>2.204,5</b>
Optionsausübungen	0,0	0,0
<b>NAV nach Optionsausübungen</b>	<b>2.228,3</b>	<b>2.204,5</b>
<b>NAV/Aktie in €</b>	<b>23,87</b>	<b>23,60</b>
Wertanpassung für <sup>1)</sup>		
- Selbst genutzte Immobilien	6,1	6,0
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	35,2	39,9
- Finanzinstrumente	2,5	3,2
Latente Steuern	246,1	243,9
<b>EPRA NAV nach Anpassungen</b>	<b>2.518,2</b>	<b>2.497,5</b>
<b>EPRA NAV je Aktie in €</b>	<b>26,97</b>	<b>26,74</b>
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-2,5	-3,2
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-24,5	-24,2
Latente Steuern	-176,3	-175,7
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>2.314,9</b>	<b>2.294,4</b>
<b>EPRA NNNAV je Aktie in €</b>	<b>24,79</b>	<b>24,56</b>
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,9%	8,3%
Kurs (31.03.)/NNNAV per Aktie -1	-16,9	-28,9
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.370.290	93.405.017

<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 insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße

hat im 1. Quartal 2017 zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2016 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

#### **Prognose**

In 2017 werden vor allem die weltweiten politischen Herausforderungen das wirtschaftliche Umfeld prägen. Die aktuellen Spannungen können zu außergewöhnlich hohen Unsicherheiten in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa führen. Es ist nicht auszuschließen, dass die daraus resultierende höhere Volatilität an den Kapital- und Finanzmärkten sich auch auf wirtschaftlich starke Länder wie z. B. Österreich und Deutschland sowie deren Finanz- und Immobilienmärkte ausbreitet. Viele dieser Risiken sind nicht aktiv steuerbar. Für den Fall ihres Eintritts hat CA Immo eine Reihe an Vorkehrungen zur Risikominimierung getroffen.

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
Mieterlöse	43.781	40.193
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.227	13.821
Betriebskostenaufwand	- 18.258	- 16.496
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 3.499	- 2.265
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>38.249</b>	<b>35.253</b>
<b>Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen</b>	<b>- 982</b>	<b>- 960</b>
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	3.538	168
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	- 3.148	- 752
<b>Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen</b>	<b>390</b>	<b>- 584</b>
<b>Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen</b>	<b>358</b>	<b>1.202</b>
Erlöse aus Dienstleistungen	2.715	3.077
Indirekte Aufwendungen	- 10.460	- 9.474
Sonstige betriebliche Erträge	177	285
<b>EBITDA</b>	<b>30.447</b>	<b>28.799</b>
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	- 799	- 823
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	29
<b>Abschreibungen und Wertänderungen</b>	<b>- 799</b>	<b>- 794</b>
Neubewertungsgewinn	17.264	20.493
Neubewertungsverlust	- 7.732	- 3.750
<b>Ergebnis aus Neubewertung</b>	<b>9.532</b>	<b>16.743</b>
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	4.190	1.796
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>43.370</b>	<b>46.543</b>
Finanzierungsaufwand	- 10.217	- 11.182
Kursdifferenzen	- 67	- 143
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	1.007	- 1.557
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	544	858
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	- 3.459	- 14.946
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	0	- 435
<b>Finanzergebnis</b>	<b>- 12.192</b>	<b>- 27.405</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>31.177</b>	<b>19.139</b>
Tatsächliche Ertragsteuer	- 2.551	- 3.786
Latente Steuern	- 5.403	- 2.140
<b>Ertragsteuern</b>	<b>- 7.955</b>	<b>- 5.926</b>
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>23.222</b>	<b>13.213</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	- 5
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>23.222</b>	<b>13.217</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)</b>	<b>€ 0,25</b>	<b>€ 0,14</b>
<b>Ergebnis je Aktie in € (verwässert)</b>	<b>€ 0,25</b>	<b>€ 0,14</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
<b>Ergebnis der Periode</b>	<b>23.222</b>	<b>13.213</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Bewertung Cash-flow Hedges	936	419
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	177
Währungsdifferenzen	130	571
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	600	571
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 446	- 286
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>1.221</b>	<b>1.452</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>	<b>1.221</b>	<b>1.452</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>24.443</b>	<b>14.665</b>
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	- 5
<b>davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>24.442</b>	<b>14.669</b>



## KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2017	31.12.2016
<b>VERMÖGEN</b>		
Bestandsimmobilien	3.016.396	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	470.369	433.049
Selbst genutzte Immobilien	6.554	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.400	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	7.822	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	158.386	191.369
Finanzielle Vermögenswerte	88.099	89.713
Aktive latente Steuern	1.796	1.563
<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>3.754.821</b>	<b>3.659.806</b>
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,6%	84,9%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	47.558	34.147
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	86.228	76.235
Ertragsteuerforderungen	16.592	15.552
Wertpapiere	98.157	101.555
Liquide Mittel	433.671	395.088
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>682.206</b>	<b>649.332</b>
<b>Summe Vermögen</b>	<b>4.437.027</b>	<b>4.309.138</b>
<b>EIGENKAPITAL UND SCHULDEN</b>		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	818.460	819.068
Sonstige Rücklagen	327	- 894
Einbehaltene Ergebnisse	691.206	667.984
<b>Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>2.228.330</b>	<b>2.204.495</b>
Nicht beherrschende Anteile	47	46
<b>Eigenkapital</b>	<b>2.228.377</b>	<b>2.204.541</b>
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,2%	51,2%
Rückstellungen	12.375	13.242
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.502.884	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	83.756	87.180
Passive latente Steuern	245.666	239.969
<b>Langfristige Schulden</b>	<b>1.844.682</b>	<b>1.753.026</b>
Ertragsteuerverbindlichkeiten	17.130	16.736
Rückstellungen	92.002	84.766
Verzinsliche Verbindlichkeiten	160.135	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	94.702	97.064
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>363.969</b>	<b>351.571</b>
<b>Summe Eigenkapital und Schulden</b>	<b>4.437.027</b>	<b>4.309.138</b>

## KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
<b>Operative Geschäftstätigkeit</b>		
Ergebnis vor Steuern	31.177	19.139
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	- 9.564	- 17.055
Abschreibungen und Wertänderungen	799	794
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	- 385	- 1.206
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	- 1.974	6.115
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	9.673	10.324
Kursdifferenzen	67	143
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 1.007	1.557
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	- 731	13.585
<b>Cash-flow aus dem Ergebnis</b>	<b>28.056</b>	<b>33.396</b>
Zum Handel bestimmte Immobilien	- 4.404	- 2.489
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	- 2.988	- 133
Rückstellungen	1.309	1.797
Sonstige Verbindlichkeiten	2.525	1.792
<b>Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>	<b>- 3.558</b>	<b>967</b>
<b>Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit</b>	<b>24.498</b>	<b>34.363</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	- 22.749	- 23.434
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.387 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €)	- 27.536	0
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	- 229	- 179
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	- 208	0
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	0	- 9.073
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	- 295	- 1.250
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	9.745	12.708
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2016: 0 Tsd. €)	- 1.972	- 52
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	11.983	1.900
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	- 267	- 412
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.607	0
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	- 1.392	815
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	5.799	408
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	- 789	0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	788	166
<b>Cash-flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 25.516</b>	<b>- 18.403</b>

Tsd. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
<b>Finanzierungstätigkeit</b>		
Geldzufluss aus Darlehen	2.998	0
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.447	149.318
Erwerb von eigenen Anteilen	- 1.496	- 15.393
Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	0	- 1.394
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	- 119.411	- 65.640
Übrige gezahlte Zinsen	- 16.215	- 10.899
<b>Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>39.323</b>	<b>55.992</b>
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>38.306</b>	<b>71.952</b>
Liquide Mittel 1.1.	395.088	207.112
Fremdwährungskursänderungen	277	- 8
<b>Liquide Mittel 31.3.</b>	<b>433.671</b>	<b>279.056</b>

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Quartal 2017 – 17.004 Tsd. € (1. Quartal 2016: – 10.899 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten bzw. rückerstatteten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2017 – 3.366 Tsd. € (1. Quartal 2016: 6.930 Tsd. €).

## KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
<b>Stand am 1.1.2016</b>	<b>718.337</b>	<b>954.052</b>	<b>- 32.306</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 15.393
<b>Stand am 31.3.2016</b>	<b>718.337</b>	<b>954.052</b>	<b>- 47.699</b>
<b>Stand am 1.1.2017</b>	<b>718.337</b>	<b>906.148</b>	<b>- 87.080</b>
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
<b>Gesamtergebnis 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 608
<b>Stand am 31.3.2017</b>	<b>718.337</b>	<b>906.148</b>	<b>- 87.687</b>

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
<b>484.074</b>	<b>- 5.131</b>	<b>1.385</b>	<b>2.120.410</b>	<b>40</b>	<b>2.120.450</b>
0	470	0	470	0	470
0	0	571	571	0	571
0	0	412	412	0	412
13.217	0	0	13.217	- 5	13.213
<b>13.217</b>	<b>470</b>	<b>982</b>	<b>14.669</b>	<b>- 5</b>	<b>14.665</b>
0	0	0	- 15.393	0	- 15.393
<b>497.291</b>	<b>- 4.661</b>	<b>2.367</b>	<b>2.119.686</b>	<b>35</b>	<b>2.119.722</b>
<b>667.984</b>	<b>- 3.201</b>	<b>2.307</b>	<b>2.204.495</b>	<b>46</b>	<b>2.204.541</b>
0	667	0	667	0	667
0	0	130	130	0	130
0	0	423	423	0	423
23.222	0	0	23.222	1	23.222
<b>23.222</b>	<b>667</b>	<b>553</b>	<b>24.442</b>	<b>1</b>	<b>24.443</b>
0	0	0	- 608	0	- 608
<b>691.206</b>	<b>- 2.533</b>	<b>2.860</b>	<b>2.228.330</b>	<b>47</b>	<b>2.228.377</b>

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. Quartal 2017	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	7.693	0	7.693	17.636	1.362	18.998	22.211
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	131	0	131	214	3	216	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.216	0	2.216	6.126	130	6.256	9.907
Betriebskostenaufwand	- 2.451	0	- 2.451	- 6.696	- 285	- 6.982	- 11.134
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 796	0	- 796	- 1.509	- 77	- 1.586	- 1.833
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>6.793</b>	<b>0</b>	<b>6.793</b>	<b>15.770</b>	<b>1.132</b>	<b>16.903</b>	<b>19.152</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 147	- 147	0	- 1.042	- 1.042	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	622	622	0	- 478	- 478	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	109	0	109	145	27	172	828
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	82	2.637	2.719	177
Indirekte Aufwendungen	- 325	- 176	- 501	- 1.769	- 4.442	- 6.211	- 2.463
Sonstige betriebliche Erträge	8	0	8	67	29	97	56
<b>EBITDA</b>	<b>6.584</b>	<b>300</b>	<b>6.884</b>	<b>14.295</b>	<b>- 2.137</b>	<b>12.159</b>	<b>17.751</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 379	0	- 379	- 31	- 138	- 169	- 108
Ergebnis aus Neubewertung	- 1.167	1	- 1.166	11.809	6.858	18.667	- 3.954
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>5.038</b>	<b>301</b>	<b>5.339</b>	<b>26.073</b>	<b>4.583</b>	<b>30.657</b>	<b>13.689</b>

31.3.2017

Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	551.196	33.838	585.034	1.643.835	563.245	2.207.080	1.376.855
Sonstiges Vermögen	38.307	20.215	58.521	293.083	467.063	760.146	177.294
Aktive latente Steuern	0	0	0	802	609	1.411	739
<b>Segmentvermögen</b>	<b>589.503</b>	<b>54.053</b>	<b>643.556</b>	<b>1.937.720</b>	<b>1.030.917</b>	<b>2.968.637</b>	<b>1.554.888</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	227.981	39.635	267.616	916.058	147.702	1.063.760	674.698
Sonstige Verbindlichkeiten	17.624	6.438	24.062	44.319	292.127	336.446	42.323
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.462	1.917	46.379	188.971	52.564	241.535	32.379
<b>Schulden</b>	<b>290.067</b>	<b>47.990</b>	<b>338.057</b>	<b>1.149.349</b>	<b>492.394</b>	<b>1.641.742</b>	<b>749.401</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>299.436</b>	<b>6.063</b>	<b>305.499</b>	<b>788.372</b>	<b>538.523</b>	<b>1.326.895</b>	<b>805.488</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	1.211	4.455	5.666	5.328	30.231	35.559	3.374

<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 4.404 Tsd. € (31.12.2016: 14.906 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsolidierung	
538	22.750	3.280	0	3.280	52.721	0	- 8.940	43.781
0	0	0	0	0	347	0	- 347	0
237	10.143	1.266	0	1.266	19.881	0	- 3.655	16.227
- 210	- 11.343	- 1.357	0	- 1.357	- 22.133	0	3.875	- 18.258
- 36	- 1.868	- 165	0	- 165	- 4.415	0	916	- 3.499
<b>530</b>	<b>19.681</b>	<b>3.024</b>	<b>0</b>	<b>3.024</b>	<b>46.401</b>	<b>0</b>	<b>- 8.152</b>	<b>38.249</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0
- 47	- 47	0	- 14	- 14	- 1.250	0	268	- 982
0	0	0	0	0	144	0	246	390
0	828	0	0	0	1.110	0	- 752	358
0	177	0	0	0	2.897	1.700	- 1.881	2.715
- 171	- 2.635	- 208	- 33	- 241	- 9.588	- 3.939	3.066	- 10.460
0	56	0	0	0	161	81	- 65	177
<b>311</b>	<b>18.062</b>	<b>2.816</b>	<b>- 47</b>	<b>2.769</b>	<b>39.874</b>	<b>- 2.158</b>	<b>- 7.269</b>	<b>30.447</b>
- 1	- 109	0	0	0	- 657	- 143	2	- 799
146	- 3.808	- 336	0	- 336	13.357	0	- 3.825	9.532
0	0	0	0	0	0	0	4.190	4.190
<b>456</b>	<b>14.145</b>	<b>2.480</b>	<b>- 47</b>	<b>2.433</b>	<b>52.573</b>	<b>- 2.301</b>	<b>- 6.903</b>	<b>43.370</b>
77.709	1.454.564	175.350	5.830	181.180	4.427.859	0	- 886.981	3.540.877
13.616	190.911	8.493	8.823	17.315	1.026.894	796.472	- 929.012	894.354
43	782	223	0	223	2.416	36.712	- 37.332	1.796
<b>91.368</b>	<b>1.646.256</b>	<b>184.066</b>	<b>14.653</b>	<b>198.719</b>	<b>5.457.168</b>	<b>833.184</b>	<b>- 1.853.325</b>	<b>4.437.027</b>
64.254	738.953	127.879	14.837	142.716	2.213.045	835.782	- 1.385.808	1.663.018
6.709	49.032	4.141	15	4.157	413.697	11.299	- 142.160	282.836
2.276	34.655	2.782	561	3.343	325.912	1.671	- 64.787	262.796
<b>73.239</b>	<b>822.639</b>	<b>134.802</b>	<b>15.414</b>	<b>150.216</b>	<b>2.952.654</b>	<b>848.752</b>	<b>- 1.592.755</b>	<b>2.208.650</b>
<b>18.130</b>	<b>823.617</b>	<b>49.264</b>	<b>- 761</b>	<b>48.503</b>	<b>2.504.514</b>	<b>- 15.567</b>	<b>- 260.569</b>	<b>2.228.377</b>
1.716	5.090	852	0	852	47.167	40	- 15.284	31.922

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. Quartal 2016	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand angepasst
Mieterlöse	8.209	0	8.209	15.037	3.568	18.605	20.841
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	130	0	130	154	0	154	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.461	0	2.461	4.723	985	5.708	8.271
Betriebskostenaufwand	- 2.648	0	- 2.648	- 5.677	- 1.449	- 7.125	- 9.398
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 572	0	- 572	- 861	- 338	- 1.200	- 1.050
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>7.581</b>	<b>0</b>	<b>7.581</b>	<b>13.376</b>	<b>2.766</b>	<b>16.142</b>	<b>18.663</b>
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 89	- 89	- 35	- 727	- 762	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	39	39	0	- 553	- 553	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	0	- 71	- 71	1.510	- 3.235	- 1.725	574
Erlöse aus Dienstleistungen	19	0	19	64	2.661	2.725	93
Indirekte Aufwendungen	- 339	- 113	- 452	- 1.225	- 3.241	- 4.466	- 2.281
Sonstige betriebliche Erträge	8	0	8	160	- 215	- 55	78
<b>EBITDA</b>	<b>7.269</b>	<b>- 234</b>	<b>7.035</b>	<b>13.850</b>	<b>- 2.544</b>	<b>11.306</b>	<b>17.128</b>
Abschreibungen und Wertänderungen	- 445	0	- 445	- 19	- 123	- 142	- 85
Ergebnis aus Neubewertung	2.961	67	3.028	15.852	1.520	17.373	- 3.163
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>9.785</b>	<b>- 166</b>	<b>9.619</b>	<b>29.683</b>	<b>- 1.146</b>	<b>28.537</b>	<b>13.880</b>
<b>31.12.2016</b>							
Immobilienvermögen <sup>1)</sup>	566.323	29.382	595.705	1.205.942	946.504	2.152.446	1.413.305
Sonstiges Vermögen	23.287	15.928	39.215	259.594	463.588	723.181	212.373
Aktive latente Steuern	0	0	0	499	692	1.191	660
<b>Segmentvermögen</b>	<b>589.610</b>	<b>45.311</b>	<b>634.920</b>	<b>1.466.034</b>	<b>1.410.784</b>	<b>2.876.819</b>	<b>1.626.338</b>
Verzinsliche Verbindlichkeiten	230.104	34.051	264.154	676.212	336.364	1.012.576	745.618
Sonstige Verbindlichkeiten	14.402	4.669	19.071	33.129	277.335	310.464	43.191
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	48.025	1.690	49.715	129.673	106.471	236.144	39.691
<b>Schulden</b>	<b>292.531</b>	<b>40.409</b>	<b>332.941</b>	<b>839.014</b>	<b>720.170</b>	<b>1.559.184</b>	<b>828.500</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>297.078</b>	<b>4.902</b>	<b>301.980</b>	<b>627.021</b>	<b>690.614</b>	<b>1.317.635</b>	<b>797.837</b>
Investitionen <sup>2)</sup>	3.081	12.095	15.176	10.918	133.609	144.528	189.953

	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung	Summe	
Development angepasst	Summe angepasst	angepasst	angepasst	Summe angepasst	angepasst	Holding	Konsolidierung angepasst	
418	21.259	3.228	7	3.234	51.308	0	- 11.115	40.193
0	0	0	0	0	284	0	- 284	0
245	8.516	1.159	0	1.159	17.845	0	- 4.024	13.821
- 205	- 9.603	- 1.276	0	- 1.276	- 20.652	0	4.156	- 16.496
- 9	- 1.059	- 182	- 4	- 186	- 3.016	0	751	- 2.265
<b>450</b>	<b>19.113</b>	<b>2.929</b>	<b>2</b>	<b>2.931</b>	<b>45.768</b>	<b>0</b>	<b>- 10.515</b>	<b>35.253</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0
- 70	- 70	0	- 14	- 14	- 935	0	- 25	- 960
0	0	0	0	0	- 514	0	- 70	- 584
0	574	0	0	0	- 1.222	0	2.424	1.202
0	93	0	0	0	2.837	1.522	- 1.282	3.077
- 208	- 2.489	- 277	- 29	- 306	- 7.713	- 3.527	1.767	- 9.474
1	79	0	0	0	32	64	189	285
<b>173</b>	<b>17.300</b>	<b>2.652</b>	<b>- 41</b>	<b>2.611</b>	<b>38.253</b>	<b>- 1.942</b>	<b>- 7.512</b>	<b>28.799</b>
0	- 85	0	0	0	- 671	- 125	2	- 794
53	- 3.110	- 411	- 52	- 463	16.828	0	- 86	16.743
0	0	0	0	0	0	0	1.796	1.796
<b>226</b>	<b>14.106</b>	<b>2.241</b>	<b>- 93</b>	<b>2.148</b>	<b>54.410</b>	<b>- 2.067</b>	<b>- 5.800</b>	<b>46.543</b>
75.829	1.489.134	174.860	5.830	180.690	4.417.975	0	- 1.005.397	3.412.579
11.809	224.183	7.707	8.870	16.576	1.003.156	655.295	- 763.455	894.997
88	747	277	0	277	2.215	40.182	- 40.834	1.563
<b>87.726</b>	<b>1.714.064</b>	<b>182.844</b>	<b>14.700</b>	<b>197.543</b>	<b>5.423.346</b>	<b>695.477</b>	<b>- 1.809.686</b>	<b>4.309.138</b>
62.861	808.480	128.436	14.796	143.232	2.228.443	653.677	- 1.316.480	1.565.639
6.428	49.619	3.685	15	3.699	382.854	12.177	- 112.778	282.253
2.227	41.919	2.735	561	3.296	331.074	1.401	- 75.770	256.705
<b>71.517</b>	<b>900.018</b>	<b>134.856</b>	<b>15.372</b>	<b>150.229</b>	<b>2.942.370</b>	<b>667.255</b>	<b>- 1.505.028</b>	<b>2.104.597</b>
<b>16.209</b>	<b>814.047</b>	<b>47.988</b>	<b>- 672</b>	<b>47.315</b>	<b>2.480.976</b>	<b>28.223</b>	<b>- 304.658</b>	<b>2.204.541</b>
12.429	202.382	1.859	52	1.911	363.995	472	- 72.824	291.644



---

## ANHANG

---

### ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 31.3.2017 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2016 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 31.3.2017 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

---

### ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 31.3.2017 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards) beachtet. Für ab dem 1.1.2017 beginnende Geschäftsjahre sind in der Europäischen Union bisher keine überarbeiteten bzw. neuen Standards anzuwenden.

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

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

Tsd. €			Osteuropa Kern- regionen			Osteuropa übrige Regionen		
1. Quartal 2016	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand (wie berichtet)	Development (wie berichtet)	Summe (wie berichtet)	Bestand Änderung	
Mieterlöse	20.299	425	20.724	3.769	0	3.769	542	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	0	0	0	0	0	0	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	7.541	245	7.787	1.889	0	1.889	730	
Betriebskostenaufwand	- 8.623	- 205	- 8.828	- 2.051	0	- 2.051	- 775	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.172	- 13	- 1.185	- 59	0	- 59	122	
<b>Nettomietergebnis</b>	<b>18.045</b>	<b>452</b>	<b>18.497</b>	<b>3.547</b>	<b>0</b>	<b>3.547</b>	<b>618</b>	
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 71	- 71	0	- 12	- 12	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	574	0	574	0	0	0	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	93	0	93	0	0	0	0	
Indirekte Aufwendungen	- 2.235	- 215	- 2.450	- 323	- 23	- 346	- 46	
Sonstige betriebliche Erträge	78	1	78	0	0	0	0	
<b>EBITDA</b>	<b>16.554</b>	<b>167</b>	<b>16.722</b>	<b>3.225</b>	<b>- 35</b>	<b>3.190</b>	<b>573</b>	
Abschreibungen und Wertänderungen	- 84	0	- 84	0	0	0	- 1	
Ergebnis aus Neubewertung	- 2.926	1	- 2.925	- 648	0	- 648	- 237	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)</b>	<b>13.544</b>	<b>168</b>	<b>13.713</b>	<b>2.577</b>	<b>- 35</b>	<b>2.542</b>	<b>335</b>	
<b>31.12.2016</b>								
Immobilienvermögen	1.358.965	79.739	1.438.704	229.200	1.920	231.120	54.340	
Sonstiges Vermögen	255.894	11.859	267.753	7.624	8.820	16.444	- 43.521	
Aktive latente Steuern	936	88	1.024	0	0	0	- 276	
<b>Segmentvermögen</b>	<b>1.615.795</b>	<b>91.686</b>	<b>1.707.481</b>	<b>236.824</b>	<b>10.740</b>	<b>247.564</b>	<b>10.543</b>	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	780.914	62.861	843.775	136.578	14.796	151.374	- 35.296	
Sonstige Verbindlichkeiten	41.740	6.435	48.175	5.135	8	5.143	1.451	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	34.806	2.789	37.594	7.621	0	7.621	4.885	
<b>Schulden</b>	<b>857.460</b>	<b>72.085</b>	<b>929.545</b>	<b>149.334</b>	<b>14.804</b>	<b>164.138</b>	<b>- 28.960</b>	
<b>Eigenkapital</b>	<b>758.335</b>	<b>19.601</b>	<b>777.936</b>	<b>87.490</b>	<b>- 4.064</b>	<b>83.426</b>	<b>39.502</b>	
Investitionen	184.696	12.481	197.177	7.115	0	7.115	5.257	

	Osteuropa Kern- regionen			Osteuropa übrige Regionen			Osteuropa Kern- regionen			Osteuropa übrige Regionen		
Development Änderung	Summe Änderung	Bestand Änderung	Development Änderung	Summe Änderung	Bestand angepasst	Development angepasst	Summe angepasst	Bestand angepasst	Development angepasst	Summe angepasst		
-7	535	-541	7	-535	20.841	418	21.259	3.228	7	3.234		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	730	-730	0	-730	8.271	245	8.516	1.159	0	1.159		
0	-775	775	0	775	-9.398	-205	-9.603	-1.276	0	-1.276		
4	126	-123	-4	-127	-1.050	-9	-1.059	-182	-4	-186		
-2	<b>616</b>	<b>-619</b>	<b>2</b>	<b>-617</b>	<b>18.663</b>	<b>450</b>	<b>19.113</b>	<b>2.929</b>	<b>2</b>	<b>2.931</b>		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
1	1	0	-2	-2	0	-70	-70	0	-14	-14		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0	0	0	0	0	574	0	574	0	0	0		
0	0	0	0	0	93	0	93	0	0	0		
7	-39	46	-6	40	-2.281	-208	-2.489	-277	-29	-306		
0	0	0	0	0	78	1	79	0	0	0		
<b>6</b>	<b>578</b>	<b>-573</b>	<b>-6</b>	<b>-579</b>	<b>17.128</b>	<b>173</b>	<b>17.300</b>	<b>2.652</b>	<b>-41</b>	<b>2.611</b>		
0	-1	0	0	0	-85	0	-85	0	0	0		
52	-185	237	0	237	-3.163	53	-3.110	-411	-52	-463		
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>58</b>	<b>393</b>	<b>-336</b>	<b>-6</b>	<b>-342</b>	<b>13.880</b>	<b>226</b>	<b>14.106</b>	<b>2.241</b>	<b>-93</b>	<b>2.148</b>		
-3.910	50.430	-54.340	3.910	-50.430	1.413.305	75.829	1.489.134	174.860	5.830	180.690		
-50	-43.570	83	50	133	212.373	11.809	224.183	7.707	8.870	16.577		
0	-277	277	0	277	660	88	747	277	0	277		
<b>-3.960</b>	<b>6.583</b>	<b>-53.980</b>	<b>3.960</b>	<b>-50.021</b>	<b>1.626.338</b>	<b>87.726</b>	<b>1.714.064</b>	<b>182.844</b>	<b>14.700</b>	<b>197.543</b>		
0	-35.295	-8.142	0	-8.142	745.618	62.861	808.480	128.436	14.796	143.232		
-7	1.444	-1.450	7	-1.444	43.191	6.428	49.619	3.685	15	3.699		
-562	4.324	-4.886	561	-4.325	39.691	2.227	41.919	2.735	561	3.296		
<b>-568</b>	<b>-29.527</b>	<b>-14.478</b>	<b>568</b>	<b>-13.910</b>	<b>828.500</b>	<b>71.517</b>	<b>900.018</b>	<b>134.856</b>	<b>15.372</b>	<b>150.228</b>		
<b>-3.392</b>	<b>36.111</b>	<b>-39.502</b>	<b>3.392</b>	<b>-36.110</b>	<b>797.837</b>	<b>16.209</b>	<b>814.047</b>	<b>47.988</b>	<b>-672</b>	<b>47.316</b>		
-52	5.205	-5.256	52	-5.204	189.953	12.429	202.382	1.859	52	1.911		

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### Bilanz

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

	31.3.2017	31.12.2016
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.343	3.608
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	8.750	8.750
übrige Beteiligungen	56.629	57.774
übrige finanzielle Vermögenswerte	19.377	19.581
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>88.099</b>	<b>89.713</b>

Zum 31.3.2017 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 433.671 Tsd. €, die in Höhe von 18.813 Tsd. € (31.12.2016: 20.260 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen bzw. Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte dienen.

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

Tsd. €	31.3.2017	31.12.2016
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	7.932	8.288
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	5.065	7.800
<b>Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen</b>	<b>12.997</b>	<b>16.088</b>

### Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im ersten Quartal 2017 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 17.264 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund – 7.732 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen).

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

Die CA Immo Gruppe weist im Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von -3.398 Tsd. € aus.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	1.007	- 1.380
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	0	- 177
<b>Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften</b>	<b>1.007</b>	<b>- 1.557</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 waren grundsätzlich auf die Umfinanzierung von variabel auf fix verzinste Kredite oder auf die vorzeitige Beendigung und die dadurch nicht mehr gegebene Sicherungsbeziehung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	- 2.072	- 3.276
Ertragsteuer (Vorjahre)	- 479	- 510
<b>Tatsächliche Ertragsteuer</b>	<b>- 2.551</b>	<b>- 3.786</b>
Veränderung der latenten Steuern	- 5.583	- 2.171
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	180	31
<b>Ertragsteuern</b>	<b>- 7.955</b>	<b>- 5.926</b>
Steuerquote (gesamt)	25,5%	31,0%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 904 Tsd. € aus dem Segment Deutschland und in Höhe von 830 Tsd. € aus dem Segment Osteuropa Kernregionen.

### Ergebnis je Aktie

		1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.375.300	96.144.993
Konzernergebnis	Tsd. €	23.222	13.217
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>€</b>	<b>0,25</b>	<b>0,14</b>

## AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1 % des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie. Im Übrigen hat sich der beim Rückwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30 % unter und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Bis zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm weitere 34.727 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 17,49 € je Aktie erworben.

Per 31.3.2017 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.438.046 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,5% der stimmberechtigten Aktien.

## FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender	Buchwert	Beizulegender
	31.3.2017	Zeitwert 31.3.2017	31.12.2016	Zeitwert 31.12.2016
Tsd. €				
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	7.932	7.932	8.288	8.288
Derivative Finanzinstrumente	10	10	12	12
Originäre Finanzinstrumente	80.157		81.413	
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>88.099</b>		<b>89.713</b>	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	5.065	5.065	7.800	7.800
Derivative Finanzinstrumente	14	14	17	17
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	47.468		44.031	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	33.681		24.387	
<b>Forderungen und sonstige Vermögenswerte</b>	<b>86.228</b>		<b>76.235</b>	
<b>Ertragsteuerforderungen</b>	<b>16.592</b>		<b>15.552</b>	
<b>Wertpapiere</b>	<b>98.157</b>	<b>98.157</b>	<b>101.555</b>	<b>101.555</b>
<b>Liquide Mittel</b>	<b>433.671</b>		<b>395.088</b>	
	<b>722.746</b>		<b>678.144</b>	

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

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.3.2017	31.3.2017	31.12.2016	31.12.2016
Anleihen	639.513	667.700	471.658	498.201
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.023.505	1.020.077	1.093.981	1.092.266
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>	<b>1.663.018</b>		<b>1.565.639</b>	
Derivative Finanzinstrumente	9.637	9.637	11.583	11.583
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	168.822		172.661	
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>178.458</b>		<b>184.244</b>	
	<b>1.841.477</b>		<b>1.749.883</b>	

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

#### Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.3.2017 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2016 Buchwert
Zinsswaps	425.314	- 9.637	- 9.637	397.766	- 11.583	- 11.583
Swaption	20.000	14	14	20.000	17	17
Zinsscaps	43.919	10	10	44.196	12	12
<b>Summe</b>	<b>489.233</b>	<b>- 9.613</b>	<b>- 9.613</b>	<b>461.962</b>	<b>- 11.554</b>	<b>- 11.554</b>
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	91.561	- 3.370	- 3.370	92.360	- 4.151	- 4.151
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	397.672	- 6.242	- 6.242	369.602	- 7.403	- 7.403

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

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.3.2017 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2016 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	89.432	- 3.294	- 3.294	90.626	- 4.069	- 4.069
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	2.129	- 76	- 76	1.734	- 82	- 82
- Fair Value Derivate (HFT)	333.753	- 6.266	- 6.266	305.406	- 7.432	- 7.432
<b>Zinsswaps</b>	<b>425.314</b>	<b>- 9.637</b>	<b>- 9.637</b>	<b>397.766</b>	<b>- 11.583</b>	<b>- 11.583</b>

Währung	Nominale	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per	Referenzzinssatz	Beizulegender Zeitwert
	in Tsd. €			31.3.2017		31.3.2017 in Tsd. €
Zinsswaps						
EUR - CFH	91.561	11/2007	9/2018	2,25%– 4,50%	3M-Euribor	– 3.370
EUR - freistehend	333.753	9/2013	12/2024	– 0,18%– 2,28%	3M-Euribor	– 6.266
<b>Summe Zinsswaps = variabel in fix</b>	<b>425.314</b>					<b>– 9.637</b>
Swaption	20.000	11/2015	11/2017	1,25%	6M-Euribor	14
Zinscaps	43.919	3/2014	9/2019	1,50%– 2,00%	3M-Euribor	10
<b>Summe</b>	<b>489.233</b>					<b>– 9.613</b>

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

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

Tsd. €	2017	2016
<b>Stand 1.1.</b>	<b>– 3.201</b>	<b>– 5.131</b>
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	936	419
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	177
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 269	– 126
<b>Stand am 31.3.</b>	<b>– 2.533</b>	<b>– 4.661</b>
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 2.533	– 4.661

#### 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-Termin Kurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Wertpapiere werden mit dem Börsenkurs bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Sonstige nicht börsennotierte Beteiligungen werden entsprechend interner Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechen somit Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

**Kapitalstruktur**

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.3.2017	31.12.2016
<b>Verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.502.884	1.412.635
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	160.135	153.004
<b>Verzinsliche Vermögenswerte</b>		
Liquide Mittel	- 433.671	- 395.088
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	- 4.114	- 2.894
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.225.234</b>	<b>1.167.656</b>
Eigenkapital	2.228.377	2.204.541
<b>Gearing (Nettoverschuldung / EK)</b>	<b>55,0%</b>	<b>53,0%</b>

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

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

Tsd. €	31.3.2017	31.12.2016
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	158.386	191.369
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	11.690
Ausleihungen	3.343	3.608
Forderungen	5.411	6.970
Verbindlichkeiten	22.855	35.145
Rückstellungen	19.211	18.406
	<b>1. Quartal 2017</b>	<b>1. Quartal 2016</b>
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	3.361	1.227
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	828	569
<b>Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen</b>	<b>4.190</b>	<b>1.796</b>
Sonstige Erlöse	572	558
Sonstige Aufwendungen	- 265	- 282
Zinserträge	44	194

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

**Beziehungen mit assoziierten Unternehmen**

Tsd. €	31.3.2017	31.12.2016
Ausleihungen	8.750	8.750
	1. Quartal 2017	1. Quartal 2016
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	- 435
<b>Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>0</b>	<b>- 435</b>

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 13.652 Tsd. € (31.12.2016: 13.652 Tsd. €).

**IMMOFINANZ AG, Wien**

Die IMMOFINANZ AG hält seit 2.8.2016 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von rund 26 % des Grundkapitals größter Einzelaktionär.

Zwischen der IMMOFINANZ AG und der CA Immo AG besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 5,6 % am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

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

**O1 Group Ltd., Zypern**

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

---

## SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.3.2017 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 616 Tsd. € (31.12.2016: 566 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2016: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (2016: vier) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2016: 10.650 Tsd.€) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 11.066 Tsd. € (31.12.2016: 11.066 Tsd. €) beschränken.

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

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

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

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften 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.

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 8.342 Tsd. € (31.12.2016: 13.300 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 50.162 Tsd. € (31.12.2016: 50.400 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 28.731 Tsd. € (31.12.2016: 31.716 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.3.2017 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 42.947 Tsd. € (31.12.2016: 44.136 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 31.3.2017 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2016: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 5.500 Tsd. € (31.12.2016: 6.471 Tsd.€) und in Osteuropa 457 Tsd. € (31.12.2016: 191 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 31.3.2017 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 31.3.2017 betraf dies keine Kredite (31.12.2016: keine Kredite).

---

**WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

In der 30. ordentlichen Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft wurde die Zahl der von der Hauptversammlung zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder von neun auf acht Mitglieder verringert. Zusätzlich wurden Prof. Dr. Sven Bienert, Univ.-Prof. MMag. Dr. Klaus Hirschler und Dipl. BW Gabriele Düker bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 beschließt, in den Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft gewählt.

Die 30. ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 11.5.2017 die Ausschüttung einer Dividende von 0,65 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Am 19.5.2017 übertrug die IMMOFINANZ AG ihre 25.690.163 Inhaberaktien sowie die vier Namensaktien an der CA Immobilien Anlagen AG an ihre 100 %ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH.

Wien, 19.5.2017



Frank Nickel  
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



Dr. Hans Volckens  
(Mitglied des Vorstandes)

## KONTAKT

### CA Immobilien Anlagen AG

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

### Investor Relations

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

### Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck  
Marion Nedbal  
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

---