



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. SEPTEMBER 2018

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.9.2018	1.1.-30.9.2017 angepasst
Mieterlöse	Mio. €	141,5	133,5
EBITDA	Mio. €	113,4	120,7
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	224,1	203,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	182,5	181,2
Konzernergebnis	Mio. €	135,9	147,3
Operativer Cashflow	Mio. €	88,5	98,4
Investitionen	Mio. €	256,3	233,8
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	93,7	84,2
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	88,3	95,3

BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2018	31.12.2017 angepasst
Gesamtvermögen	Mio. €	5.092,8	4.743,4
Eigenkapital	Mio. €	2.478,1	2.419,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.880,3	1.749,3
Nettoverschuldung	Mio. €	1.399,4	1.365,1
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.896,2	2.805,1
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.616,5	2.543,8
Gearing	%	56,5	56,4
Eigenkapitalquote	%	48,7	51,0
LTV (Brutto)	%	46,1	45,9
LTV (Netto)	%	34,3	35,8

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.9.2018	31.12.2017 angepasst
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.505.571	1.466.057
Bruttorendite Bestandsimmobilien ³⁾	%	6,1	6,1
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	4.078,7	3.813,8
wirtschaftl. Vermietungsgrad ³⁾	%	95,3	95,2

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.9.2018	1.1.-30.9.2017 angepasst
Mieterlöse/Aktie	€	1,52	1,43
Operativer Cashflow/Aktie	€	0,95	1,05
Ergebnis/Aktie	€	1,46	1,58
FFO I / Aktie	€	1,01	0,90
FFO II / Aktie	€	0,95	1,02
		30.9.2018	31.12.2017 angepasst
NAV/Aktie	€	26,64	25,95
EPRA NAV/Aktie	€	31,13	30,09
EPRA NNNAV/Aktie	€	28,13	27,29
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	0,65
Dividendenrendite	%	2,60	2,52

AKTIEN

		30.9.2018	31.12.2017
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.582.054
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.226.282
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.747.129	5.479.394
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.061.207	93.328.942
Ø Kurs/Aktie	€	28,13	21,80
Ultimokurs	€	30,78	25,81
Höchstkurs	€	32,94	26,00
Tiefstkurs	€	21,40	17,30

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

²⁾ Inkl. Superädifikate und vermietbare Freiflächen

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und die kürzlich fertig gestellten Bürogebäude Visionary (Prag) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

VORWORT DES VORSTANDES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo bleibt auf dynamischen Wachstumskurs und präsentiert zum 30. September 2018 einmal mehr eine sehr positive Zwischenbilanz.

Ergebnisse der ersten neun Monate 2018

Das nachhaltige Ergebnis (FFO I) konnte zum Vorjahreswert (84,2 Mio. €) um 11,4% auf 93,7 Mio. € gesteigert werden. Der FFO I je Aktie summierte sich auf 1,01 € – eine Steigerung von 11,6% zum Referenzwert 2017. Dies unterstreicht analog zu den Vorquartalen die robuste und vom Bewertungsergebnis unabhängige, sehr starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. FFO II lag bei 88,3 Mio. € (2017: 95,3 Mio. €). FFO II je Aktie stand bei 0,95 € je Aktie (2017: 1,02 € je Aktie).

CA Immo verbuchte nach den ersten drei Quartalen 2018 eine Steigerung der Mieterlöse um 6,0% auf 141,5 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des Warsaw Spire Building B in Warschau und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Darüber hinaus sorgten die Fertigstellung des KPMG-Gebäudes sowie eine großflächige Neuvermietung in Berlin für Wachstumsimpulse. Die Nettomieterlöse beliefen sich zum Stichtag 30.09.2018 auf 130,5 Mio. € (2017: 121,8 Mio. €), ein Zuwachs von 7,1% im Jahresvergleich.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 113,4 Mio. € (-6,0%), im Wesentlichen bedingt durch einen geringeren Beitrag aus Immobilienverkäufen, unter dem Vorjahresniveau.

Das Neubewertungsergebnis stellte sich zum Stichtag 30.09.2018 mit 92,5 Mio. € überaus positiv dar und lag deutlich über dem Vorjahreswert (2017: 32,7 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Wertanpassungen des deutschen Immobilienportfolios auf Basis von gestiegenen Bodenwerten bei. Darüber hinaus führte eine im vierten Quartal vertraglich fixierte Neuvermietung im österreichischen Portfolio zu einem signifikant positiven Bewertungseffekt. Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen belief sich nach den ersten neun Monaten auf 19,9 Mio. € (2017: 52,4 Mio. €).

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 224,1 Mio. € um 10,1% über dem entsprechenden Vorjahreswert (2017: 203,6 Mio. €). Das Finanzergebnis summierte sich auf -41,6 Mio. € gegenüber -22,5 Mio. € im

Vorjahr und beinhaltete einen unbaren Bewertungseffekt im Zusammenhang mit der ausstehenden Wandelanleihe in Höhe von -23,6 Mio. €. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 182,5 Mio. € lag im Jahresvergleich 0,8% im Plus (2017: 181,2 Mio. €). Bereinigt um den Wandelanleihe-Bewertungseffekt steht ein Zuwachs von 13,0% zu Buche.

Das Periodenergebnis summierte sich auf 135,9 Mio. € bzw. 1,46 € je Aktie (2017: 147,3 Mio. € bzw. 1,58 € je Aktie).

Robuste Bilanzkennzahlen

Die Bilanzstärke der CA Immo – mit einer Eigenkapitalquote von 48,7% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 34,3% – stellt eine äußerst solide Basis für die Umsetzung der Wachstumsstrategie des Konzerns dar. Der Net Asset Value (NAV = IFRS Eigenkapital) stand bei 26,64 € je Aktie zum Stichtag (31.12.2017: 25,95 € je Aktie). Der EPRA NAV lag zum 30.09.2018 bei 31,13 € je Aktie (2017: 30,09 € je Aktie), ein Zuwachs von 3,5%. Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 80 Cent je Aktie im Mai 2018, verzeichnete der EPRA NAV ein Wachstum von 6,1% seit Jahresbeginn.

Starkes Portfoliowachstum im Jahr 2018

Die eigene Entwicklung von hochqualitativen Immobilien in den Kernmärkten und anschließende Übernahme in das Bestandsportfolio stellt auch in Zukunft einen signifikanten organischen Wachstumshebel für die CA Immo Gruppe dar, mit dem die nachhaltige Ertragskraft und somit die Dividende für die Aktionäre weiterhin kontinuierlich gesteigert werden soll. Nach der Fertigstellung des KPMG-Gebäudes in der Berliner Europacity wurde im dritten Quartal 2018 das Bürogebäude ViE in Wien in den eigenen Bestand übernommen. Mit dem Bürogebäude Orhideea in Bukarest sowie dem Steigenberger Hotel (Intercity) am Frankfurter Hauptbahnhof werden im Schlussquartal zwei weitere Gebäude in den eigenen Bestand übergehen.

Ergänzt wird diese starke organische Wachstumsdynamik durch selektive Zukäufe in den osteuropäischen Kernmärkten der CA Immo. Nach erfolgreichen Akquisitionen in Prag und Bukarest in den Vorquartalen konnte zu Anfang des vierten Quartals 2018 ein weiterer wertschaffender Ankauf in Warschau getätigt werden. Die Akquisition der neu entwickelten Bürogebäude Visionary in Prag (Transaktionsvolumen rund 65 Mio. €, Brutto-

mietfläche 23.000 m²), Campus 6.1 in Bukarest (Transaktionsvolumen rund 53 Mio. €, Bruttomietfläche 22.000 m²) sowie des Spire C Bürogebäude in Warschau (Transaktionsvolumen rund 100 Mio. €, Bruttomietfläche von 21.700 m²) führt – bei Vollvermietung – zu einer Steigerung der jährlichen Mieteinnahmen in Höhe von jeweils rund 4 Mio. € (Prag, Bukarest) sowie 5,4 Mio. € (Warschau).

Ende Oktober unterzeichnete die Volksbank Wien einen ab Ende 2019 laufenden Mietvertrag über rund 14.000 m² Bürofläche in einem Bestandsgebäude des Quartiers „Lände 3“. Das Büroobjekt verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 50.000 m², mit der Volksbank als langfristiger Mieter ist das Gebäude zu rund 95% vermietet.

Personelle Änderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Vor dem Hintergrund der beendeten Fusionsgespräche mit der IMMOFINANZ AG und der anschließenden Veräußerung der von dieser an CA Immo gehaltenen Beteiligung haben sich der Aufsichtsrat und Dr. Hans Volckens auf eine einvernehmliche Beendigung seiner Vorstandstätigkeit geeinigt. Das Mandat des Vorstandsvorsitzenden Andreas Quint, der interimistisch die Agenden des Finanzvorstands übernommen hat, wurde vorzeitig bis zum 31. Dezember 2021 verlängert. Darüber hinaus beendete Keegan Viscius, langjähriger Senior Vice President von

Starwood Capital Group, seine Funktion bei Starwood und wechselte mit 1. November 2018 in den Vorstand von CA Immo, um als Chief Investment Officer (CIO) den Bereich Investment und Asset Management zu übernehmen.

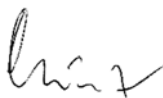
Im Zuge des Wechsels des Kernaktionärs wurden auch die seitens der IMMOFINANZ Gruppe auf Basis der Namensaktien entsandten Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer mit Wirkung zum Ablauf des 27. September 2018 als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Gleichzeitig machte der neue Kernaktionär von seinen Entsendungsrechten aus den Namensaktien Gebrauch und entsandte mit Sarah Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey Dishner drei Mitglieder in den Aufsichtsrat von CA Immo. Die Aufsichtsratsmitglieder Dipl. BW Gabriele Düker und Prof. Dr. Sven Bienert legten ihre Mandate per Ende Oktober 2018 nieder.

Ausblick

Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis – eine Steigerung des FFO I gegenüber dem Vorjahreswert von 106,8 Mio. € auf über 115 Mio. € – wird bestätigt.

Wien, im November 2018

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2018 mit einem Kurs von 25,80 € und setzte ihren positiven Trend bis Mitte September fort. Zum Stichtag 30. September 2018 schloss die Aktie mit einem Kurs von 30,78 € bzw. mit einem Plus von rund 19%. Im Vergleich dazu verzeichnete der ATX ein Minus von rund 2% und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) einen Zuwachs von 0,4%. Ihr Jahreshoch von 32,94 € erreichte die Aktie im August; das Jahrestief lag bei 21,40 €. Die CA Immo-Aktie notiert derzeit mit einem Aufschlag von rd. 16% zum NAV (inneren Wert).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2018 auf rund 3,0 Mrd. € (31.12.2017: 2,5 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief seit Ende 2017 mit einem Minus von 13% rückläufig; er lag bei 238,3 Tsd. Stück Aktien versus 272,6 Tsd. Stück per 31. Dezember 2017. Demgegenüber stieg die durchschnittliche Liquidität der Aktie seit Jahresende 2017 um rund 14% und lag bei 6.624,0 Tsd. € (31.12.2017: 5.823,1 Tsd. €).

AKTIENRÜCKKAUF

Im Rahmen des bereits im November 2016 gestarteten Aktienrückkaufprogramms für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) wurden aufgrund des festgelegten Höchstlimits von 24,20 € je Aktie im 3. Quartal keine weiteren Aktien erworben. Das Rückkaufprogramm endete planmäßig am 2. November 2018. Zum Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft insgesamt 5.780.037 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 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/aktien-rueckkauf/>.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.9.2017 BIS 30.9.2018)

CA Immo-Aktie	28,4%
ATX	1,6%
IATX	15,8%
EPRA Developed Europe	5,6%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Nach der Wiederaufnahme der Coverage durch die Deutsche Bank (mit einer Kaufempfehlung und einem Kursziel von 40,00 €) wird CA Immo aktuell von neun Investmenthäusern bewertet. Im 3. Quartal bestätigten Erste Group, HSBC, Kepler Cheuvreux, RCB und SRC Research ihre Empfehlungen und hoben ihre Kursziele an. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 27,50 € bis 40,00 €; der Schätzungsmedian liegt bei 33,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum Bilanzstichtag 30. September 2018 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 7%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader-Helvetia Bank	17.8.2018	33,00 €	Hold
Deutsche Bank	17.10.2018	40,00 €	Buy
Erste Group	28.9.2018	38,00 €	Buy
Goldman Sachs	2.7.2018	27,50 €	Neutral
HSBC	29.10.2018	37,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	23.8.2018	35,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	5.9.2018	32,60 €	Hold
SRC Research	24.8.2018	33,00 €	Hold
Wood & Company	23.8.2018	29,00 €	Hold
Average		33,90 €	
Median		33,00 €	

ANLEIHEN

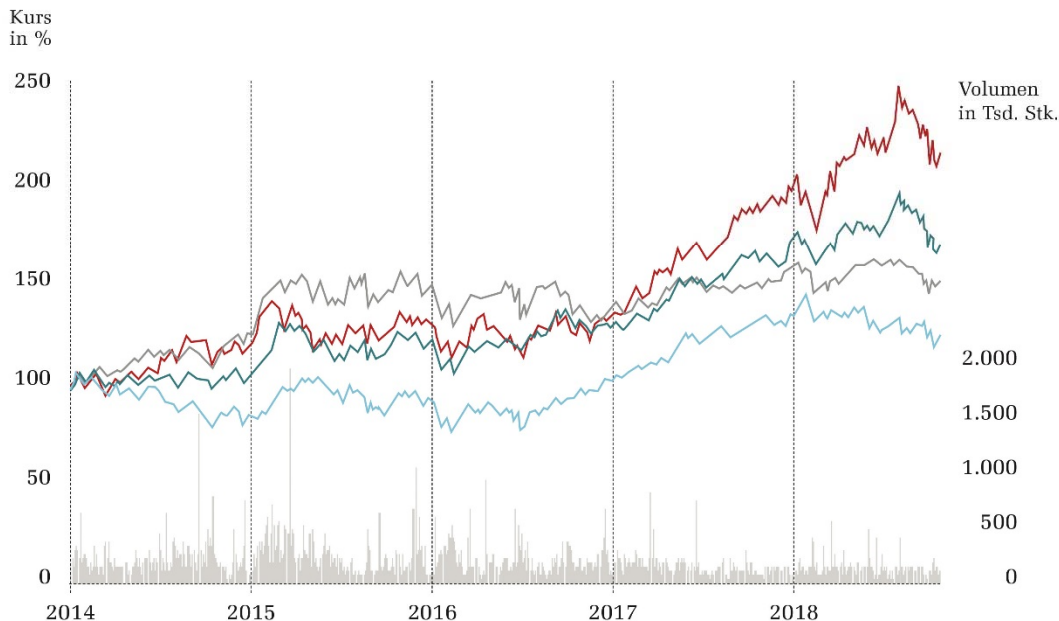
Weitere Unternehmensanleihe platziert

Im September 2018 begab die Gesellschaft eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7,5 Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875%, die Stückelung bei 1.000 €. Die Anleihe notiert im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse und wurde von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd. mit einem Investment Grade Rating von Baa2 bewertet.

Zum Bilanzstichtag notierten damit fünf Unternehmensanleihen von CA Immo im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Geregeltten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die im 4. Quartal 2017 begebenen Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im ungeregelten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2014 bis 31.10.2018)

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).

Paketverkauf über 26% Anteil an Starwood abgeschlossen

Nach Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden und der Zustimmung des Vorstands von CA Immo zur Übertragung der vier Namensaktien wurde Ende des 3. Quartals der Paketverkauf der rund 26%-Beteiligung der IMMOFINANZ Gruppe an der CA Immo abgeschlossen. Erwerber der 25.690.163 Stück Inhaberaktien und vier Namensaktien an der CA Immo ist die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine von der Starwood Capital Group („Starwood“) verwaltete Gesellschaft. Der Paket-Verkaufspreis belief sich auf insgesamt 757,9 Mio. €, das entspricht durchgerechnet einem Wert je Aktie von 29,50 €. Mit einer Beteiligung von rund 26% sowie den vier Namensaktien ist Starwood nunmehr größter Aktionär von

CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor mit einer exzellenten Reputation.

Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen AXA S.A., BlackRock Inc. (mit jeweils rund 4%) sowie die S IMMO Gruppe (mit rund 6%). Darüber hinaus hielt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

Personelle Änderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Vor dem Hintergrund der beendeten Fusionsgespräche mit der IMMOFINANZ AG und der anschließenden Veräußerung der von dieser an CA Immo gehaltenen Beteiligung haben sich der Aufsichtsrat und Dr. Hans Volckens auf eine einvernehmliche Beendigung seiner Vorstandstätigkeit geeinigt. Dr. Volckens hat mit Ablauf des 10. Oktober 2018 sein Vorstandsmandat niedergelegt, nachdem er Ende September 2016 die Aufgabe übernommen hatte, neben der üblichen Verantwortung für die Ressorts eines Finanzvorstands zusätzlich alle fusionsbedingten Sonderaufgaben wahrzunehmen, um die Interessen der CA Immo im Zuge der Fusionsgespräche mit der IMMOFINANZ AG bestmöglich zu vertreten und zu wahren. Über seine Nachfolge wird der Aufsichtsrat in naher Zukunft beraten.

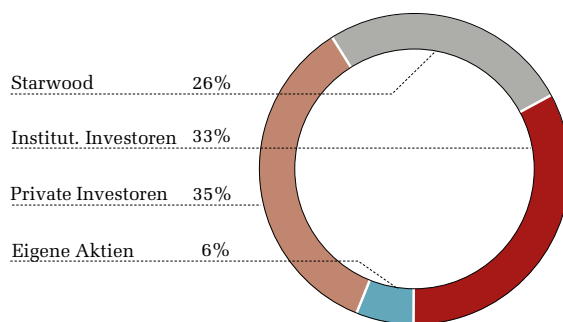
Das Mandat des Vorstandsvorsitzenden Andreas Quint, der interimistisch die Agenden des Finanzvorstands übernommen hat, wurde vorzeitig bis zum 31. Dezember 2021 verlängert.

Darüber hinaus beendete Keegan Viscius, langjähriger Senior Vice President von Starwood Capital Group, seine Funktion bei Starwood und wechselte mit 1. November 2018 in den Vorstand von CA Immo, um als Chief Investment Officer (CIO) den Bereich Investment und Asset Management zu übernehmen. Keegan Viscius war mehr als sechs Jahre als Senior Vice President von Starwood für Immobilieninvestitionen in Europa zuständig.

Im Zuge des Wechsels des Kernaktionärs wurden auch die seitens der IMMOFINANZ Gruppe auf Basis der Namensaktien entsandten Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer mit Wirkung zum Ablauf des 27. September 2018 als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Gleichzeitig machte der neue Kernaktionär von seinen Entsendungsrechten aus den Namensaktien Gebrauch und entsandte mit Sarah

Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey Dishner drei Mitglieder in den Aufsichtsrat von CA Immo. Die Aufsichtsratsmitglieder Dipl. BW Gabriele Düker und Prof. Dr. Sven Bienert legten ihre Aufsichtsratsmandate per Ende Oktober 2018 nieder.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.9.2018	31.12.2017 angepasst
EPRA NNNAV/Aktie	€	28,13	27,29
NAV/Aktie	€	26,64	25,95
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	15,55	–0,56
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	9,44	–5,43
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.582.054
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.226.282
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.747.129	5.479.394
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.061.207	93.328.942
Ø Kurs/Aktie	€	28,13	21,80
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.041,32	2.549,75
Höchstkurs	€	32,94	26,00
Tiefstkurs	€	21,40	17,30
Ultimokurs	€	30,78	25,81
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	0,65
Dividendenrendite	%	2,60	2,52

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR IPCM LFFS Sustainable GRES, WBI
Spezialist:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Société Générale S.A., Tower Research Capital Europe Limited
Börsenkürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

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

Claudia Höbart
T: +43 1 532 59 07-502
F: +43 1 532 59 07-550
Claudia.Hoebart@caimmo.com

FINANZKALENDER 2019

27. MÄRZ / 28. MÄRZ

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2018 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

22. MAI

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2019

29. APRIL

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE
32. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

21. AUGUST / 22. AUGUST

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2019 /
PRESSEKONFERENZ HALBJAHRESERGEBNIS

9. MAI

32. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

21. NOVEMBER

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2019

13. MAI / 14. MAI / 15. MAI

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

25. MÄRZ / 26. MÄRZ (2020)

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2019 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

KONJUNKTURTREND¹⁾

Die jüngsten Wirtschaftsdaten und Umfrageergebnisse unterstreichen die konjunkturelle Erholung in der Europäischen Union, die in den vergangenen Quartalen an Dynamik gewonnen hat. Mit einem Zuwachs von 2,3% über das Jahr 2017 verzeichnete die Eurozone die höchste Wachstumsrate seit 2007. Die Wachstumsaussichten wurden trotz anhaltender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten auf globaler Ebene nach oben korrigiert; die Arbeitslosenquote hat in der Region EU28 den niedrigsten Stand seit 2008 erreicht. Dennoch warnte der IWF davor, dass die von Präsident Donald Trump und seinen Handelspartnern angedrohten Importzölle zu einem Rückgang der jährlichen Wachstumsrate der Weltwirtschaft um 0,5% bis 2020 führen könnten. Der Fonds beließ seine Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 unverändert.

Das Wachstum in der Eurozone betrug im dritten Quartal 2018 1,7% im Vergleich zum Vorjahr sowie in der gesamten EU 1,9% (nach +2,2% bzw. +2,1% im Vorquartal). Im Vergleich zu den vorangegangenen drei Monaten wuchs das BIP in der Eurozone im dritten Quartal 2018 um 0,2% bzw. in der EU um 0,3%.

Die (saisonbereinigte) Arbeitslosenquote bewegte sich in der Eurozone mit 8,1% (stabil zum Vorquartal bzw. unter dem Wert von September 2017 von 8,9%) bzw. in der EU insgesamt mit 6,7% (ebenso stabil zum Vorquartal und unter dem Wert von September 2017 von 7,5%) auf dem niedrigsten Stand seit November 2008. Die Staatsverschuldung betrug zum Ende des 2. Quartals 2018 86,3% in der Eurozone (81,0% in den EU28); die Jahresinflation lag mit 2,2% im Oktober 2018 leicht über dem Zielwert der EZB von unter, aber nahe 2,0% (September 2018: 2,0%).

Laut der jüngsten Veröffentlichung von Eurostat (September 2018) steht die Arbeitslosenrate in **Deutschland** mit 3,4% weiterhin auf einem Rekordtief. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete 2017 ein BIP-Wachstum von 2,2% (3. Quartal 2018: 1,7%). Starke Exportzahlen aufgrund der weltweiten Konjunkturerholung, steigende Steuereinnahmen und eine Kombination aus Reallohnwachstum und einem historisch niedrigen Zinsniveau haben auch den privaten Konsum in Europas größter Volkswirtschaft angekurbelt. Die Inflationsrate für Deutschland wurde im Oktober 2018 mit 2,4% angegeben. Die Wirtschaft **Österreichs** ist mit einem Anstieg des realen BIP 2017 um 2,9% (3. Quartal 2018: 2,6%) weiter

gewachsen. Die Inflationsrate lag im Oktober 2018 bei 2,4%, die Arbeitslosenquote bei 4,7%.

Der bereits in den Vorjahren zu beobachtende positive konjunkturelle Trend auf den Kernmärkten der CA Immo in der **CEE-Region** konnte über das Jahr 2017 weiter an Dynamik zulegen und hat sich bis ins Jahr 2018 fortgesetzt. Mit dem Rückenwind der starken deutschen Volkswirtschaft verzeichnete Osteuropa das größte Wachstum seit 9 Jahren. Ein starkes Beschäftigungswachstum und damit verbundene Reallohnzuwächse stimulieren den privaten Konsum. Hinzu kommt ein deutlicher Effekt durch hohe Zuflüsse von EU-Fonds, die einen wesentlichen Hebel für die osteuropäischen Volkswirtschaften darstellen.

Innerhalb der CEE-Kernmärkte verzeichnete Rumänien 2017 mit 7,0% das größte BIP-Wachstum und übertraf damit die Erwartungen deutlich (3. Quartal 2018: 4,1%). Auch die Wirtschaft Polens entwickelte sich mit einem Anstieg des BIP um 4,6% (3. Quartal 2018: 5,7%) außerordentlich gut. In der Tschechischen Republik wuchs das BIP 2017 um 4,3% (3. Quartal 2018: 2,3%), in Ungarn im selben Zeitraum um 4,0% (5,0%). Die Arbeitslosenquote in den CEE-Ländern liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Eurozone; sie lag im September 2018 in der Tschechischen Republik bei 2,3%, in Ungarn bei 3,8%, in Polen bei 3,4% und in Rumänien bei 4,1%.

GELDMARKT UND ZINSUMFELD²⁾

Nach der Konjunkturerholung in Europa bestätigte die Europäische Zentralbank (EZB) auf ihrer Sitzung im Oktober 2018, dass sie ihre Politik der quantitativen Lockerung bis Ende 2018 trotz der zuletzt aufgetretenen Marktvolatilität schrittweise beenden wird (im Oktober wurde das monatliche Kaufvolumen bereits auf 15 Mrd. € halbiert). EZB-Präsident Mario Draghi bekräftigte seine optimistische Einschätzung der Aussichten für die Eurozone („breitbasiertes Wachstum“), sprach jedoch von einer abnehmenden Dynamik. Zuvor hatte Draghi betont, dass die Zinsen bis mindestens September 2019 extrem niedrig bleiben würden. Auf seiner letzten Sitzung hatte der EZB-Rat beschlossen, den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungs- und die Einlagefazilität unverändert bei 0,00%, 0,25% und -0,40% zu belassen. Der 3-Monats-Euribor handelte auch in den ersten neun Monaten 2018 im negativen Bereich.

¹⁾ Internationaler Währungsfonds, Bloomberg, Financial Times, The Economist, Eurostat

²⁾ Quellen: EZB, Eurostat, Financial Times, Bloomberg

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien lag nach neun Monaten mit rund 216 Mrd. € im Wesentlichen auf dem hohen Niveau des Vorjahres.

Deutschland verzeichnet weiterhin sehr dynamische Investmentaktivitäten. Das Transaktionsvolumen summierte sich nach drei Quartalen auf rd. 56,2 Mrd. €, 12% über dem Wert des Vorjahres. Der Renditerückgang setzte sich weiter fort: Die Büro-Spitzenrendite wird im 3. Quartal für Frankfurt mit 3,20% (Q3 2017: 3,30%) angegeben, Berlin steht bei 3,10% (3,10%) und München liegt bei 2,90% (3,00%). Die positive Entwicklung auf den Bürovermietungsmärkten führt zu einer ungebremst hohen Investorennachfrage. In den ersten neun Monaten wurden rund 20,1 Mrd. € in deutsche Büroimmobilien investiert (+5% zum Vorjahr).

In **Wien** lag die Büro-Spitzenrendite im 3. Quartal 2018 unverändert bei 3,80%. In **CEE** deutet die aktuelle Marktaktivität auf ein neues Rekord-Investitionsvolumen im Jahr 2018 hin. Die Büro-Spitzenrenditen lagen zum Stichtag in Warschau bei 4,75%, Prag lag bei 4,75%, Budapest bei 6,00% und Bukarest bei 7,20%.

Büroimmobilienmärkte²⁾

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

Der Büroflächenumsatz in **Berlin** summierte sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf rd. 586.000 m². Die anhaltend positive Nachfrage führt in Kombination mit geringen Fertigstellungszahlen zu einer sinkenden Leerstandsrate, die aktuell mit 2,4% angegeben wird. Innerhalb eines Jahres ist nach Angaben von CBRE der Leerstand um 31% auf rund 442.000 m² gesunken. Die zunehmende Flächenknappheit unterstützt den Aufwärtstrend der Spitzenmiete, die aktuell mit 32,50 €/m²/Monat angegeben wird. Das Bürofertigungsvolumen ist vergleichsweise gering und lag im dritten Quartal 2018 bei rund 70.000 m². Für das Gesamtjahr ist auf dem Vermietungsmarkt gemäß CBRE mit einem Umsatzvolumen von 800.000 m² bis 850.000 m² zu rechnen.

In **Frankfurt** lag der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten bei rund 442.000 m². Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich um 210 Basispunkte auf aktuell 8,1%.

CBRE sieht weiterhin eine positive Marktentwicklung mit anhaltend hoher Nachfrage nach zentral gelegenen und erstklassig ausgestatteten Büroflächen. Die Spitzenmiete stieg im Jahresvergleich nur geringfügig auf 41,0 €/m²/Monat (+4%).

München verzeichnete bis zum dritten Quartal 2018 einen Büroflächenumsatz von rund 698.000 m² und damit die umsatzstärksten neun Monate. Der Standort ist weiterhin von Angebotsknappheit in Toplagen geprägt. Der weiter sinkende Leerstand steht aktuell bei 3,0%, 20 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Die erzielbare Spitzenmiete wird mit 37,0 €/m²/Monat angegeben (+4% im Jahresvergleich). Die Fertigstellungsprognose lässt in den nächsten beiden Jahren keine Entspannung erwarten.

Die Vermietungsleistung in **Wien** belief sich nach drei Quartalen auf rd 166.000 m². Für Q4 2018 wird eine ungebrochen hohe Nachfrage erwartet. Da noch 2018 die Fertigstellung weiterer Projekte erwartet wird, könnte die Leerstandsrate (aktuell bei 5,0%), trotzdem ansteigen. Die Spitzenmieten stehen stabil bei 25,5 €/m²/Monat.

Am Büromarkt in **Warschau** wurden in den ersten neun Monaten rund 635.000 m² vermietet. Für das Gesamtjahr rechnet CBRE mit einem Rekordwert von bis zu 860.000 m². Der Markt bleibt von extensiver Bautätigkeit geprägt, in den ersten drei Quartalen wurden rd. 190.000 m² fertig gestellt. Die Leerstandsrate sank im Vergleich zum Vorjahr um 290 bps auf 10,0%. Auch in **Budapest** wurde im 2. Quartal 2018 eine starke Nachfrage nach Büroflächen registriert (106.800 m², +64% zum Vorjahr). Die Leerstandsrate hat sich bei 7,6% stabilisiert. Die Entwicklungstätigkeit gewinnt mit rund 460.000 m² aktuell in Bau etwas stärker an Dynamik.

In **Prag** wurden in den ersten neun Monaten Vermietungsaktivitäten von rd. 341.700 m² registriert. Die Leerstandsrate sank weiter auf 6,1%. Das aktuelle Entwicklungsvolumen liegt bei rd. 354.000 m², wovon aktuell ca. 45% vorvermietet sind. In **Bukarest** summierte sich die Vermietungsleistung nach zwei Quartalen auf rund 149.000 m², wovon ca. 70% der Flächen schon vor Fertigstellung vermietet waren. Derzeit befinden sich ca. 158.000 m² im Bau, welche noch bis Ende 2018 fertiggestellt werden sollen. Die Leerstandsrate steht mit 8,0% auf dem niedrigsten Wert der jüngeren Vergangenheit.

¹⁾ CBRE: European Investment Market Snapshot Q3 2018; Marketview Deutschland Büroinvestmentmarkt Q3 2018 / Q3 2017

²⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView Q3 2018, Austria Office Market Snapshot Q3 2018, Germany Investment MarketView

Q3 2018, Germany Office Investment MarketView Q3 2018, Office Market View Vienna, Berlin, Frankfurt, Munich, Warsaw, Prague Q3 2018; Office Market View Budapest, Bukarest Q2 2018

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden

Im Zuge ihrer Portfoliooptimierung hat CA Immo den Anteil der Minderheitsbeteiligungen im Portfolio strategiekonform kontinuierlich reduziert. Diese **in Joint Ventures gehaltenen Immobilienbeteiligungen**, die at equity konsolidiert und in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet wurden, werden seit 2018 in den Kapiteln „Immobilienvermögen“ und „Portfolioentwicklung“ nicht mehr gesondert parallel zu den vollkonsolidierten (zu 100% im Eigentum der CA Immo stehenden) Immobilien ausgewiesen, sondern lediglich im Bedarfsfall als Fußnote ergänzend angeführt. Sämtliche Kennzahlen dieses Berichts beziehen sich somit – außer anderweitig angeführt – ausschließlich auf die vollkonsolidierten Liegenschaften. Zum 30.9.2018 beläuft sich der Portfoliowert der im anteiligen Eigentum gehaltenen Immobilien auf 89,7 Mio. €¹⁾ (31.12.2017: 390,4 Mio. €¹⁾), die Gebäude sind zu 95,3%¹⁾ vermietet; die Rendite liegt bei 7,5%¹⁾.

Die ab dem Geschäftsjahr 2018 verpflichtend anzuwendenden **Rechnungslegungsstandards** IFRS 9 und IFRS 15 haben wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss, die im Anhang ab Seite 34 erläutert werden. Die Vergleichswerte wurden entsprechend angepasst.

Das gesamte **Immobilienvermögen** weist zum Stichtag 30.9.2018 einen Portfoliowert von 4,1 Mrd. € (31.12.2017: 3,8 Mrd. €²⁾) auf. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf

Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (82% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (17% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.9.2018 einen Bilanzwert von rund 3,4 Mrd. € (31.12.2017: 3,2 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche³⁾ von 1,3 Mio. m². Rund 49% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 35% auf Deutschland und zu 16% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2018 **Mieterlöse** in Höhe von 141,5 Mio. € (30.9.2017: 133,5 Mio. €); das Portfolio rentiert nahezu unverändert zum 31.12.2017 mit 6,1%⁴⁾ und ist per 30.9.2018 zu 95,3%⁴⁾ vermietet (31.12.2017: 95,2%). Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 670,7 Mio. € entfallen 88% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 12% auf Osteuropa und 0% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 593,5 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (361,0 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 232,5 Mio. €.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2018

in Mio. €	Bestandsimmobilien ⁵⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ⁶⁾	Immobilienver- mögen	Immobilienver- mögen in %
Österreich	550	0	0	550	13
Deutschland	1.190	593	41	1.825	45
Tschechien	330	11	0	341	9
Ungarn	464	2	7	473	12
Polen	376	0	0	376	9
Rumänien	260	61	0	321	8
Serbien	96	0	0	96	2
Sonstige	93	4	0	97	2
Summe	3.360	671	48	4.079	100
Anteil am Gesamtportfolio	82%	17%	1%		

⁵⁾ inkl. selbst genutzte Immobilien ⁶⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

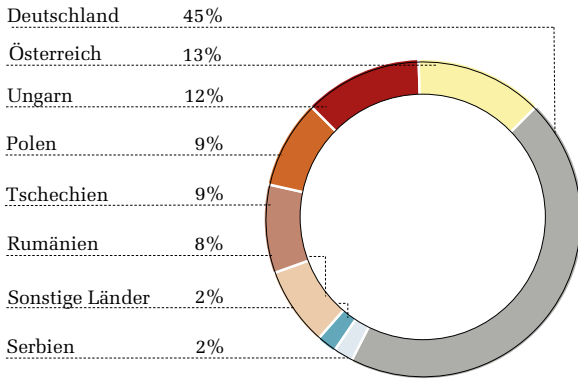
¹⁾ Kennzahlen inkl. zum Verkauf bestimmte Bestandsimmobilien (IFRS 5)

²⁾ Angepasst gemäß IFRS 9 und IFRS 15

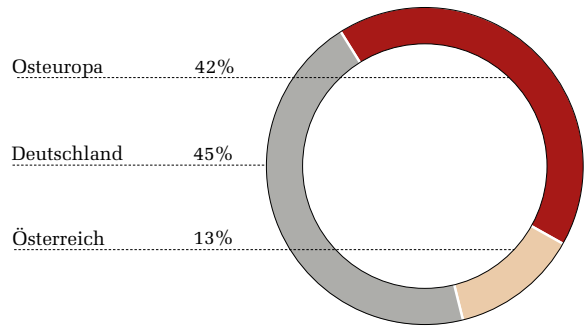
³⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superädifikate

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und die kürzlich fertig gestellten Bürogebäude Visionary (Prag) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

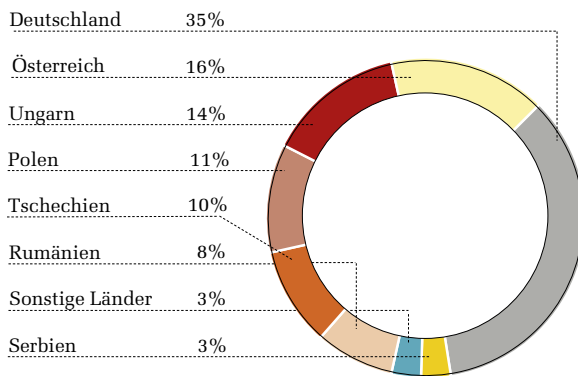
PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN (Basis: 4,1 Mrd. €)



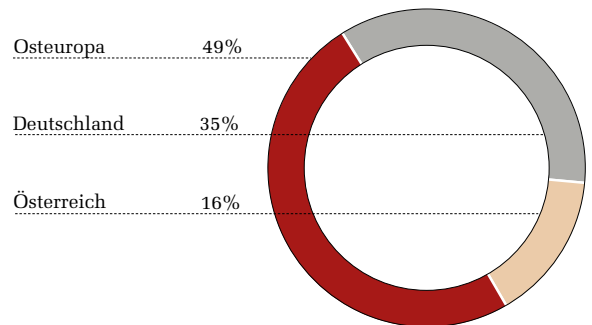
PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN (Basis: 4,1 Mrd. €)



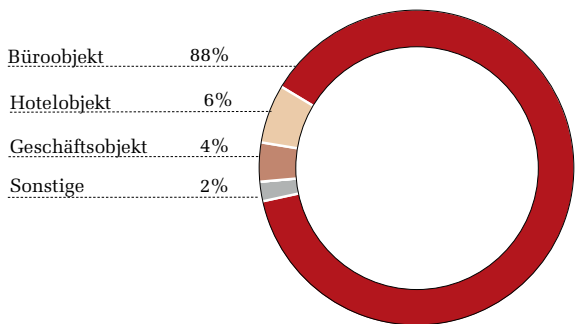
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN (Basis: 3,4 Mrd. €)



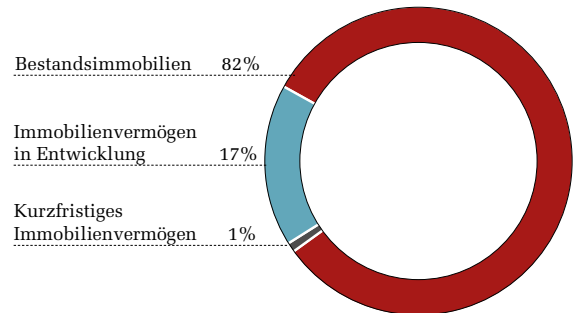
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN (Basis: 3,4 Mrd. €)



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



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



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM 1. BIS 3. QUARTAL 2018

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.9.2018 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte¹⁾ im Wert von 1.188,7 Mio. € (31.12.2017: 1.099,7 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,7% (31.12.2017: 98,2%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 42,8 Mio. € lukriert (30.9.2017: 39,1 Mio. €).

Von Januar bis Ende September wurden in Deutschland rd. 40.000 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert, davon entfielen rd. 17.000 m² auf die Vorvermietung von Projektentwicklungen.

Ende September hat CA Immo in Berlin für das noch im Bau befindliche Bürogebäude MY.B einen Mietvertrag über rd. 8.500 m² Mietfläche abgeschlossen. Mit Abschluss dieses Mietvertrages ist das Bürogebäude bereits ein Jahr vor Fertigstellung zu rd. 63 % vermietet.

Im März stellte CA Immo das Bürogebäude für den Mieter KPMG in der Berliner Europacity fertig. Das rd. 12.800 m² fassende, voll vermietete Gebäude mit einem Gesamtinvestment von rund 57 Mio. € ist nun Teil des CA Immo Bestandsportfolios.

Projektentwicklungen

Zum Stichtag 30.9.2018 hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von 938,3 Mio. € in Entwicklung (exkl. Landreserven). Der Bilanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung²⁾ (inkl. Landreserven) liegt zum Stichtag bei 593,5 Mio. €, davon entfallen 232,5 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 361,0 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch die Tabelle auf der nächsten Seite).

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten neun Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 54,2 Mio. € erzielt.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.9.2018 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte¹⁾ im Wert von 546,1 Mio. € (31.12.2017: 494,2 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 92,3% (31.12.2017: 96,2%). Der Rückgang der Auslastung ist bedingt durch den Auszug eines ehemaligen Ankermieters aus einem Bestandsgebäude am Areal Lände 3 – dieser Leerstand wird in den kommenden Monaten kontinuierlich kompensiert durch den Zuzug neuer Mieter; entsprechende Mietverträge wurden bereits unterzeichnet. Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 20,9 Mio. € (30.9.2017: 23,1 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2018 ³⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche ⁴⁾ in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	511,1	316.322	92,3	27,9	5,5
Deutschland	1.188,7	305.484	98,7	56,4	4,7
Tschechien	266,7	105.878	97,7	18,5	6,9
Ungarn	463,9	218.076	91,9	33,4	7,2
Polen	375,7	115.348	97,1	26,1	6,9
Rumänien	260,5	105.480	94,2	20,0	7,7
Serbien	96,4	46.130	91,9	7,6	7,9
Sonstige	93,5	69.305	92,1	7,5	8,1
Gesamt	3.256,4	1.282.021	95,3	197,4	6,1

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. den kürzlich fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäuden Visionary (Prag) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁴⁾ Inkl. Superädifikate in Österreich (rd. 106.000 m²)

¹⁾ Exkl. selbst genutzte sowie zum Handel oder Verkauf bestimmte Bestandsimmobilien

²⁾ Exkl. zum Handel oder Verkauf bestimmte Projekte und Grundstücksreserven

Von Jänner bis Ende September wurden in Österreich rd. 10.700 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert, davon entfielen 4.600 m² auf das Büroprojekt ViE am Wiener Donaukanal, das im Herbst 2018 fertig gestellt und in den Bestand übernommen wurde.

Projektentwicklungen

Im Jänner übergab CA Immo 220 Mietwohnungen im Kontext des Wohnprojekts Laendyard am Wiener Donaukanal an den Investor, die ESTRELLA Immobilien Invest AG. Auch die restlichen 270 Eigentums- und Vorsorge-

wohnungen, die CA Immo im Joint Venture mit JP Immobilien am Nachbargrundstück entwickelt hat, wurden im Sommer 2018 fertig gestellt. Als letzter Baustein dieses Gesamtprojekts in unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsräumen Lände und Grünem Prater entstand das Bürogebäude ViE, das im Herbst 2018 fertig gestellt und in den CA Immo Bestand übernommen wurde.

Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 25,1 Mio. € erzielt.

PROJEKTE IN UMSETZUNG ¹⁾

in € m	Gesamtes Investitionsvolumen ²⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoertragsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil ³⁾ in %	Vorverwertungsgrad ⁴⁾ in %	Bau-start	Gepl. Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)										
MY.O	96,0	57,3	26.986	6,4	München	Büro	100	19	Q2 2017	Q2 2020
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	13,2	7,2	2.719	5,7	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q4 2019
Europacity, MY.B	67,4	37,1	14.844	6,9	Berlin	Büro	100	63	Q3 2017	Q4 2019
Zollhafen Mainz, ZigZag	16,1	15,4	4.000	4,1	Mainz	Büro	100	0	Q2 2018	Q1 2020
Steigenberger ⁵⁾	58,2	7,7	17.347	6,2	Frankfurt	Hotel	100	99	Q3 2016	Q4 2018
Baumkirchen, NEO	64,3	37,2	13.490	4,9	München	Büro	100	28	Q1 2017	Q2 2020
Europaviertel, ONE	362,8	335,8	66.187	5,2	Frankfurt	Büro	100	27	Q3 2017	Q3 2021
Orhideea Towers	73,9	18,1	36.918	8,8	Bucharest	Büro	100	71	Q4 2015	Q4 2018
Summe	751,9	515,8	182.490	5,9						
Projekte (für Verkauf)										
Europacity, cube berlin	105,5	48,6	17.201	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	32,4	16,1	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
Rheinallee III	59,6	9,0	19.682	n.m.	Mainz	Wohnen	100	100	Q3 2016	Q4 2018
JV Baumkirchen WA 3	35,4	8,7	6.831	n.m.	München	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q2 2019
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	15,9	5.782	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q2 2020
Summe	260,4	98,3	54.711							
Gesamt	1.012,2	614,1	237.201							

¹⁾ Diese Tabelle enthält zum Handel oder Verkauf bestimmte Projekte sowie Projekte, die in Joint Ventures gehalten werden

²⁾ Inkl. Grundstück ³⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil ⁴⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand; Vorverwertung; Vorverwertung Projekte zum Verkauf; Verkauf ⁵⁾ Der dem Hotel benachbarte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 5,2 Mio. € ist dem Immobilienvermögen in Entwicklung noch als Zwischennutzung zugeordnet, aber nicht in der Tabelle enthalten

OSTEUROPA
Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios¹⁾ liegt zum 30.9.2018 bei rd. 1.619,7 Mio. € (31.12.2017: 1.561,8 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 702.753 m² erzielte in den ersten neun Monaten 2018 Mieterlöse in Höhe von 77,8 Mio. € (30.9.2017: 71,3 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 94,4%²⁾ (31.12.2017: 93,6%).

In Summe wurden in Osteuropa in den ersten neun Monaten rd. 41.100 m² Nutzfläche neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt rd. 47.000 m² Nutzfläche verlängert.

Ankäufe

Anfang Mai hat CA Immo das **Bürogebäude Campus 6.1 in Bukarest** von Skanska erworben; das Transaktionsvolumen beträgt rd. 53 Mio. €. Das Closing der Transaktion unterliegt den marktüblichen Bedingungen und wird für Ende 2018 erwartet. Campus 6.1 ist ein Class-A-Büroprojekt mit einer BGF von 22.000 m² und befindet sich im zentral-westlichen Bereich Bukarests. Die Fertigstellung erfolgte im 3. Quartal 2018, das Gebäude ist zum Stichtag zu rund 95% vorvermietet.

Ende Juni erwarb CA Immo ein weiteres Bürogebäude von Skanska; das Brutto-Transaktionsvolumen lag bei rund 65 Mio. €. Das **Class-A-Bürogebäude Visionary in Prag** wurde im April 2018 fertig gestellt und verfügt über eine Bruttomietfläche von 23.000 m². Das Gebäude befindet sich in Prag 7, einem sich dynamisch entwickelnden Prager Bezirk. Das Closing der Transaktion erfolgte zeitgleich mit der Vertragsunterzeichnung.

Verkäufe

Im Juli erfolgte das Closing des Verkaufs des 49%-Anteils am insgesamt rd. 48.000 m² vermietbare Nutzfläche fassenden Bürogebäude Megapark in Sofia, Bulgarien. Mit dem Verkauf dieser Beteiligung erreichte CA Immo den

Exit aus dem Sekundärmarkt sowie eine weitere Reduktion der Minderheitsbeteiligungen.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2018 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Personelle Änderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Details über die am 11.10.2018 publizierten personellen Veränderungen im CA Immo-Vorstand und Aufsichtsrat entnehmen Sie bitte dem Editorial.

Aktienrückkaufprogramm

Das Rückkaufprogramm endete planmäßig am 2. November 2018. Details zum Aktienrückkaufprogramm der CA Immobilien Anlagen AG entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Aktie“.

Ankäufe

Anfang Oktober hat CA Immo den Kaufvertrag zum Erwerb des zentral gelegenen **Bürogebäudes Warsaw Spire Building C** mit einer BGF von 21.700 m² im polnischen Warschau unterzeichnet. Das Transaktionsvolumen des komplett vermieteten Class A-Landmark-Objekts beträgt ca. 100 Mio. €, der jährliche Bruttomiettertrag liegt bei rund 5,4 Mio. €. Die Akquisition wird plangemäß bereits im vierten Quartal 2018 zum nachhaltigen Ergebnis (FFO) der CA Immo beitragen.

Vermietungen

Ende Oktober unterzeichnete die Volksbank Wien einen Mietvertrag über 14.000 m² Bürofläche ab Ende 2019 im CA Immo-Bestandsgebäude im Wiener Quartier Lände 3. Das Büro-Bestandsgebäude an der Dietrichgasse/Haidinberggasse fasst rund 50.000 m² Mietfläche sowie 1.450 PKW-Stellplätze. Mit der Volksbank Wien als langfristigen Mieter ist das Gebäude zu rund 95 % vermietet.

¹⁾ Exkl. selbst genutzte sowie zum Handel oder Verkauf bestimmte Immobilien

²⁾ Exkl. dem im April 2018 fertig gestellten und im Juni 2018 erworbenen Bürogebäude Visionary in Prag, das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet



Visionary, Prag



Visualisierung Campus 6.1, Bukarest



Warsaw Spire Building C, Warschau

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2018 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 6,0% auf 141.538 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des Warsaw Spire Building B in Warschau und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Darüber hinaus sorgten unter anderem die Fertigstellung des KPMG-Gebäudes sowie eine großflächige Neuvermietung in Berlin für Wachstumsimpulse.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – reduzierten sich im Jahresvergleich geringfügig auf –11.067 Tsd. € (2017: –11.682 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 130.471 Tsd. € (2017: 121.831 Tsd. €), ein Zuwachs von 7,1% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,2% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 91,3%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei –2.633 Tsd. € (2017: –2.525 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 9.312 Tsd. € und lagen damit über dem Vorjahreswert in Höhe von 7.596 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 zum Stichtag bei 4.739 Tsd. € (2017: 8.375 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.09.2018 auf 5.320 Tsd. € (2017: 14.364 Tsd. €). Der darin enthaltene größte Ergebnisbeitrag stammt aus dem Verkauf eines nicht-strategischen Grundstücks in München.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten neun Monaten mit –34.343 Tsd. € 15,7% über dem Vorjahresniveau (2017: –29.689 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen

sich auf 515 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2017 von 724 Tsd. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um –6,0% auf 113.382 Tsd. € (2017: 120.676 Tsd. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 112.733 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –20.236 Tsd. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei 92.498 Tsd. € zum Stichtag und lag damit über dem Referenzwert des Vorjahres (2017: 32.735 Tsd. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn stellten Wertanpassungen des deutschen Immobilienportfolios auf Basis von gestiegenen Bodenwerten bei. Darüber hinaus führte eine im vierten Quartal vertraglich fixierte Neuvermietung im österreichischen Portfolio zu einem signifikant positiven Bewertungseffekt.

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 19.914 Tsd. € (2017: 52.409 Tsd. €) beinhaltet einen positiven Effekt im Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt (Closing im ersten Quartal 2018) in Höhe von 10.166 Tsd. € (davon entfallen 8.531 Tsd. € auf die Auflösung von latenten Steuern).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 224.125 Tsd. € 10,1% über dem Vorjahresergebnis (2017: 203.637 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten neun Monaten auf –41.585 Tsd. € (2017: –22.466 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, blieb trotz eines höheren Finanzierungsvolumens stabil (–0,1%) gegenüber 2017 und stand mit –26.409 Tsd. € zu Buche.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet einen unbaren Bewertungseffekt in Zusammenhang mit der Wandelanleihe und belief sich auf –23.620 Tsd. € (2017:

–1.525 Tsd. €). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in Aktien der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Der beizulegende Zeitwert des Derivats entspricht im Belegungszeitpunkt der Residualgröße zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 6.682 Tsd. € über dem Referenzwert der Vorperiode (2017: 5.556 Tsd. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf 1.529 Tsd. € (2017: –60 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen des Vorjahres enthielt eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 182.540 Tsd. €, 0,8% über dem Vorjahreswert in Höhe von 181.171 Tsd. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –46.630 Tsd. € (2017: –33.882 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 135.905 Tsd. € um –7,7% unter dem Vorjahreswert (2017: 147.289 Tsd. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 1,46 je Aktie (2017: € 1,58 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten neun Monaten des Jahres 2018 wurde ein FFO I in Höhe von 93.741 Tsd. € generiert, der 11,4% über dem Vorjahreswert von 84.181 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 € 1,01 – eine Steigerung von 11,7% zum Vorjahreswert (2017: 0,91 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 88.262 Tsd. €, 7,3% unter dem Wert 2017 in Höhe von 95.250 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei € 0,95 je Aktie (2017: € 1,02 je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. –3. Quartal 2018	1. –3. Quartal 2017 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	130,5	121,8
Erlöse aus Dienstleistungen	9,3	7,6
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–2,6	–2,5
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,7
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	7,2	5,8
Indirekte Aufwendungen	–34,3	–29,7
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	3,9	4,1
Finanzierungsaufwand	–26,4	–26,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6,6	5,6
Sonstige Anpassungen ²⁾	6,4	3,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	93,7	84,2
Ergebnis aus Immobilienhandel	4,7	8,4
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	5,3	14,4
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,0	0,9
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	12,1	4,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	22,2	27,8
Tatsächliche Ertragsteuer	–35,5	–12,8
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,1	–0,1
Sonstige Anpassungen	–11,9	–3,9
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	19,8	0,0
FFO II	88,3	95,3

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.323.027 Tsd. € auf (85,0% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.354.564 Tsd. € (31.12.2017: 3.155.677 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.09.2018 bei 670.698 Tsd. € (31.12.2017: 579.274 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.078.693 Tsd. € (31.12.2017: 3.813.811 Tsd. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 193.877 Tsd. € belief (31.12.2017: 214.950 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 479.909 Tsd. € (31.12.2017: 383.288 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.478.091 Tsd. € (31.12.2017: 2.419.270 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 48,7% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 51,0%, zum Jahresende 2017.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.880.279 Tsd. € (31.12.2017: 1.749.330 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) blieben im Jahresvergleich stabil und standen Ende September 2018 bei 1.399.396 Tsd. € (31.12.2017: 1.365.068 Tsd. €). 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.09.2018 34,3% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 35,8% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 56,5% (31.12.2017: 56,4%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.09.2018 bei 2.478.091 Tsd. € (26,64 € je Aktie) und erhöhte sich damit um 2,4% im Vergleich zum Endjahreswert 2017 von 2.419.270 Tsd. € (25,95 € je Aktie). Der Wert zum 30.09.2018 reflektiert unter anderem die Ausschüttung der Dividende im Mai 2018 in Höhe von 74.423 Tsd. €.

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 31,13 € je Aktie (31.12.2017: 30,09 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.09.2018 auf 28,13 € je Aktie (31.12.2017: € 27,29 je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2017: 93.226.282).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.9.2018	31.12.2017 angepasst
Eigenkapital (NAV)	2.478,0	2.419,2
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.478,0	2.419,2
NAV/Aktie in €	26,64	25,95
Wertanpassung für 1)		
- Selbst genutzte Immobilien	6,5	6,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	110,2	79,8
- Finanzinstrumente	0,0	0,8
Latente Steuern	301,5	298,9
EPRA NAV nach Anpassungen	2.896,2	2.805,1
EPRA NAV je Aktie in €	31,13	30,09
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	-0,8
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-56,5	-41,8
Latente Steuern	-223,2	-218,6
EPRA NNNAV	2.616,5	2.543,8
EPRA NNNAV je Aktie in €	28,13	27,29
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	3,1%	10,9%
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1	1,5%	-5,4%
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	93.028.299	93.226.282

¹⁾ 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 2017 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2017 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. –3. Quartal 2018	1. –3. Quartal 2017 angepasst	3. Quartal 2018	3. Quartal 2017 angepasst
Mieterlöse	141.538	133.513	47.777	44.953
Weiterverrechnete Betriebskosten	41.698	38.755	12.352	11.312
Betriebskostenaufwand	-45.028	-41.538	-13.221	-12.011
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-7.737	-8.899	-3.233	-2.505
Nettomietergebnis	130.471	121.831	43.675	41.750
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.633	-2.525	-1.258	-667
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	37.248	35.156	13.458	18.381
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-32.509	-26.781	-13.793	-12.221
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	4.739	8.375	-336	6.160
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	5.320	14.364	937	10.142
Erlöse aus Dienstleistungen	9.312	7.596	1.979	1.837
Indirekte Aufwendungen	-34.343	-29.689	-11.002	-9.187
Sonstige betriebliche Erträge	515	724	70	344
EBITDA	113.382	120.676	34.066	50.378
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.669	-2.183	-518	-807
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.669	-2.183	-518	-807
Neubewertungsgewinn	112.733	77.728	50.703	-1.931
Neubewertungsverlust	-20.236	-44.994	-6.912	-5.233
Ergebnis aus Neubewertung	92.498	32.735	43.792	-7.165
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	19.914	52.409	-3.030	12.727
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	224.125	203.637	74.309	55.133
Finanzierungsaufwand	-26.409	-26.437	-8.079	-7.934
Kursdifferenzen	3.724	-785	-274	-430
Ergebnis aus Derivaten	-23.386	-1.525	-6.586	-2.298
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6.682	5.556	779	1.036
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	-3.459	0	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.195	4.183	-876	429
Finanzergebnis	-41.585	-22.466	-15.035	-9.197
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	182.540	181.171	59.274	45.936
Tatsächliche Ertragsteuer	-35.478	-12.766	-3.867	-5.021
Latente Steuern	-11.152	-21.117	-9.076	-368
Ertragsteuern	-46.630	-33.882	-12.943	-5.388
Ergebnis der Periode	135.910	147.289	46.330	40.548
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5	7	3	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	135.905	147.282	46.327	40.547
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€1,46	€1,58	€0,50	€0,44
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€1,46	€1,58	€0,50	€0,44

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. –3. Quartal 2018	1. –3. Quartal 2017 angepasst	3. Quartal 2018	3. Quartal 2017 angepasst
Ergebnis der Periode	135.910	147.289	46.330	40.548
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cashflow Hedges	0	1.386	0	–4
Reklassifizierung Cashflow Hedges	1.110	1.114	368	722
Währungsdifferenzen	–3.951	562	139	271
Bewertung übrige Beteiligungen	0	1.544	0	–258
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	–268	–1.188	–89	–234
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	–3.109	3.419	418	498
Neubewertung Wertpapiere	5.316	21.539	11.180	10.030
Neubewertung IAS 19	178	406	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	–389	–1.764	–511	–946
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	5.105	20.181	10.669	9.084
Sonstiges Ergebnis der Periode	1.996	23.601	11.087	9.583
Gesamtergebnis der Periode	137.905	170.889	57.417	50.130
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	5	7	3	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	137.901	170.883	57.414	50.130

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2018	31.12.2017 angepasst	1.1.2017 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.354.564	3.155.677	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	670.698	579.274	433.049
Selbst genutzte Immobilien	5.284	5.500	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.202	5.462	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	6.119	6.703	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	193.877	214.950	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	85.467	86.466	90.199
Aktive latente Steuern	1.816	1.934	1.563
Langfristiges Vermögen	4.323.027	4.055.966	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%	85,5%	85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	7.753	40.106	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	40.837	36.459	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	104.968	90.583	84.934
Ertragsteuerforderungen	13.278	19.343	15.552
Wertpapiere	122.984	117.668	101.555
Liquide Mittel	479.909	383.288	395.088
Kurzfristiges Vermögen	769.728	687.447	639.433
Summe Vermögen	5.092.755	4.743.413	4.303.194
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	718.337	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	789.832	794.493	819.068
Sonstige Rücklagen	20.723	18.727	-894
Einbehaltene Ergebnisse	949.144	887.662	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.478.035	2.419.219	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile	56	51	46
Eigenkapital	2.478.091	2.419.270	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,7%	51,0%	51,6%
Rückstellungen	39.858	36.756	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.751.096	1.680.410	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	69.895	50.911	36.965
Passive latente Steuern	308.273	296.871	245.312
Langfristige Schulden	2.169.123	2.064.948	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	37.622	17.638	16.736
Rückstellungen	108.861	127.386	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	129.183	68.920	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	162.565	45.182	52.091
Schulden in Veräußerungsgruppen	7.311	71	0
Kurzfristige Schulden	445.542	259.196	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden	5.092.755	4.743.413	4.303.194

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. –3. Quartal 2018	1. –3. Quartal 2017 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	182.540	181.171
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-93.211	-33.790
Abschreibungen und Wertänderungen	1.669	2.183
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-5.347	-14.516
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristigem Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-3.708	-10.646
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	19.835	20.881
Kursdifferenzen	-3.724	785
Ergebnis aus Derivaten	23.386	1.525
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-17.826	-53.134
Cashflow aus dem Ergebnis	103.613	94.459
Zum Handel bestimmte Immobilien	-2.918	-1.234
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-16.643	7.440
Rückstellungen	1.785	-2.428
Sonstige Verbindlichkeiten	2.631	199
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-15.145	3.977
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	88.468	98.436
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-173.369	-93.817
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 190 Tsd. € (2017: 2.454 Tsd. €)	-59.297	-128.609
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-357	-777
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	16	-198
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-2	-3.328
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	20.427	20.660
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 954 Tsd. € (2017: 0 Tsd. €)	38.940	7.334
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	7.174	12.083
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-6.401	-325
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	30	1.814
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristigem Immobilienvermögen und Beteiligungen	-6.479	-3.937
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	158.739	13.105
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-5.303	-3.215
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.725	737
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-23.156	-178.471

Tsd. €	1. –3. Quartal 2018	1. –3. Quartal 2017 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	89.344	36.153
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	146.756	173.388
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	-111	0
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	-600	0
Erwerb von eigenen Anteilen	-4.662	-3.948
Ausschüttung an Aktionäre	-74.423	-60.691
Zahlung/Rückzahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern und Ausschüttung an Anteile im Fremdbesitz	-36	1.410
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-96.530	-220.184
Übrige gezahlte Zinsen	-26.642	-28.267
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	33.096	-102.139
Nettoveränderung der liquiden Mittel	98.409	-182.174
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	383.512	395.088
Fremdwährungskursänderungen	-1.408	505
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-375	-1
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	480.137	213.418
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-228	0
Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)	479.909	213.418

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt in den ersten drei Quartalen 2018 –31.944 Tsd. € (1.-3. Quartal 2017: –31.482 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt in den ersten drei Quartalen 2018 –10.187 Tsd. € (1.-3. Quartal 2017: –14.583 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2017 (wie berichtet)	718.337	906.148	-87.080
Änderung aufgrund IFRS 15	0	0	0
Stand am 1.1.2017 (angepasst)	718.337	906.148	-87.080
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere und übrige Beteiligungen	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2017 angepasst	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	-20.541	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-3.814
Stand am 30.9.2017 angepasst	718.337	885.607	-90.893
Stand am 31.12.2017 (wie berichtet)	718.337	885.607	-91.113
Änderung aufgrund IFRS 9/IFRS 15	0	0	0
Stand am 1.1.2018	718.337	885.607	-91.113
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2018	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-4.662
Stand am 30.9.2018	718.337	885.607	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
667.984	-3.201	2.307	2.204.495	46	2.204.541
14.541	0	0	14.541	0	14.541
682.525	-3.201	2.307	2.219.036	46	2.219.082
0	1.789	0	1.789	0	1.789
0	0	562	562	0	562
0	0	20.972	20.972	0	20.972
0	0	277	277	0	277
147.282	0	0	147.282	7	147.289
147.282	1.789	21.811	170.883	7	170.889
-40.149	0	0	-60.691	0	-60.691
0	0	0	-3.814	0	-3.814
789.658	-1.412	24.118	2.325.414	53	2.325.467
862.689	-842	23.782	2.398.459	51	2.398.510
24.972	0	-4.213	20.760	0	20.760
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	842	0	842	0	842
0	0	-3.951	-3.951	0	-3.951
0	0	4.984	4.984	0	4.984
0	0	121	121	0	121
135.905	0	0	135.905	5	135.910
135.905	842	1.154	137.901	5	137.905
-74.423	0	0	-74.423	0	-74.423
0	0	0	-4.662	0	-4.662
949.144	0	20.723	2.478.035	56	2.478.091

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich			Deutschland		
1. –3. Quartal 2018	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	Develop- ment	Summe	Bestand	
Mieterlöse	20.798	105	20.904	40.976	3.253	44.229	73.635	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	400	0	400	376	7	383	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.078	19	5.097	8.894	219	9.113	25.852	
Betriebskostenaufwand	-5.809	-19	-5.827	-10.021	-332	-10.353	-27.567	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.687	0	-1.687	-2.652	-381	-3.033	-2.626	
Nettomietergebnis	18.781	105	18.886	37.572	2.766	40.338	69.293	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-146	-146	0	-2.345	-2.345	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	12.902	12.902	0	7.987	7.987	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	60	0	60	-1.497	1.287	-209	84	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	522	8.776	9.299	409	
Indirekte Aufwendungen	-1.181	-68	-1.248	-4.199	-14.722	-18.921	-8.735	
Sonstige betriebliche Erträge	10	0	10	332	55	387	96	
EBITDA	17.670	12.794	30.464	32.731	3.804	36.536	61.147	
Abschreibungen und Wertänderungen	-501	0	-501	-78	25	-53	-341	
Ergebnis aus Neubewertung	15.703	-196	15.507	19.357	67.478	86.835	-1.479	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	32.872	12.598	45.470	52.010	71.308	123.318	59.326	
Zeitpunkt der Umsatzrealisierung								
Zum Handel bestimmte Immobilien	0	1.941	1.941	0	7.363	7.363	0	
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	22.053	0	22.053	760.010	21.118	781.128	86	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	1.941	23.994	760.010	28.481	788.491	86	
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	26.431	26.431	0	61.597	61.597	0	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	522	8.776	9.299	409	
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	26.431	26.431	522	70.373	70.896	409	
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.053	28.371	50.425	760.532	98.854	859.387	495	
30.9.2018								
Immobilienvermögen ¹⁾	514.906	38.683	553.589	1.254.473	713.900	1.968.373	1.565.468	
Sonstiges Vermögen	12.968	38.237	51.205	522.558	515.137	1.037.696	126.666	
Aktive latente Steuern	0	0	0	239	1.295	1.534	592	
Segmentvermögen	527.874	76.920	604.794	1.777.271	1.230.332	3.007.603	1.692.726	
Verzinsliche Verbindlichkeiten	203.230	12.626	215.856	647.696	188.448	836.145	687.845	
Sonstige Verbindlichkeiten	3.942	12.783	16.725	25.600	317.775	343.375	44.986	
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	44.071	990	45.061	219.723	70.922	290.645	39.806	
Schulden	251.243	26.399	277.642	893.019	577.145	1.470.164	772.638	
Eigenkapital	276.631	50.521	327.152	884.252	653.188	1.537.439	920.088	
Investitionen ²⁾	1.462	20.562	22.024	71.342	146.187	217.529	71.818	

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

²⁾ Die Investitionen betreffen alle Zugänge in Immobilienvermögen (langfristig und kurzfristig) inkl. Zugänge aus Erstkonsolidierung, Betriebs- und Geschäftsausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 36.655 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 29.264 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen			Development	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Holding	Überleitung Konsolidierung	Summe
	Summe	Bestand			Summe					
130	73.765	8.798		0	8.798		147.696	0	-6.158	141.538
0	0	0		0	0		782	0	-782	0
100	25.952	2.943		0	2.943		43.104	0	-1.407	41.698
-100	-27.668	-3.205		0	-3.205		-47.054	0	2.026	-45.028
-1	-2.627	-319		0	-319		-7.666	0	-70	-7.737
129	69.422	8.216		0	8.216		136.863	0	-6.391	130.471
-613	-613	0		-15	-15		-3.118	0	486	-2.633
0	0	0		0	0		20.890	0	-16.151	4.739
0	84	7.254		79	7.333		7.268	0	-1.948	5.320
0	409	0		0	0		9.708	9.636	-10.031	9.312
-392	-9.127	-457		-58	-514		-29.811	-15.786	11.254	-34.343
340	436	0		0	0		833	110	-428	515
-535	60.612	15.014		6	15.020		142.631	-6.040	-23.210	113.382
0	-341	0		0	0		-894	-278	-496	-1.669
-1.980	-3.459	-6.136		0	-6.136		92.747	0	-249	92.498
0	0	0		0	0		0	0	19.914	19.914
-2.514	56.812	8.878		6	8.884		234.484	-6.318	-4.041	224.125
0	0	0		0	0		9.304	0	-8.979	325
0	86	7.411		1.118	8.529		811.796	0	-768.476	43.320
0	86	7.411		1.118	8.529		821.100	0	-777.455	43.645
0	0	0		0	0		88.028	0	-51.105	36.923
0	409	0		0	0		9.708	9.636	-10.031	9.312
0	409	0		0	0		97.735	9.636	-61.136	46.235
0	495	7.411		1.118	8.529		918.835	9.636	-838.591	89.880
73.289	1.638.757	93.480		3.910	97.390		4.258.109	0	-179.416	4.078.693
13.057	139.724	6.112		10.618	16.730		1.245.354	1.043.584	-1.276.692	1.012.247
167	758	756		0	756		3.048	37.321	-38.554	1.816
86.513	1.779.239	100.348		14.528	114.876		5.506.511	1.080.906	-1.494.662	5.092.755
65.402	753.247	50.667		9.343	60.010		1.865.259	1.066.208	-1.051.188	1.880.279
8.267	53.253	3.192		2	3.194		416.547	54.379	-82.435	388.491
130	39.936	315		562	877		376.518	4.865	-35.488	345.895
73.799	846.437	54.174		9.907	64.081		2.658.324	1.125.451	-1.169.111	2.614.664
12.714	932.802	46.174		4.621	50.795		2.848.188	-44.545	-325.551	2.478.091
20.369	92.187	1.534		0	1.534		333.273	254	-77.223	256.305

Tsd. €			Österreich			Deutschland		
1. –3. Quartal 2017 angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand	
Mieterlöse	23.098	0	23.098	56.318	3.173	59.491	66.702	
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	392	0	392	694	8	701	0	
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.603	0	5.603	13.640	265	13.905	23.909	
Betriebskostenaufwand	-6.225	0	-6.225	-14.520	-104	-14.623	-25.667	
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.690	0	-1.690	-8.053	16	-8.037	-4.074	
Nettomietergebnis	21.178	0	21.178	48.079	3.358	51.437	60.871	
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-334	-334	0	-3.344	-3.344	0	
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	9.114	9.114	0	7.665	7.665	0	
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	727	0	727	8.942	4.659	13.601	913	
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	254	7.138	7.392	604	
Indirekte Aufwendungen	-1.114	-62	-1.176	-6.075	-12.335	-18.410	-8.814	
Sonstige betriebliche Erträge	74	7	81	349	238	587	135	
EBITDA	20.865	8.726	29.591	51.548	7.380	58.928	53.710	
Abschreibungen und Wertänderungen	-740	0	-740	-94	-320	-414	-412	
Ergebnis aus Neubewertung	-1.885	-98	-1.983	180.707	11.447	192.155	-28.729	
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0	
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	18.240	8.628	26.868	232.161	18.507	250.668	24.569	

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien	0	0	0	0	5.665	5.665	0
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	20.839	0	20.839	16.400	1.035	17.435	12.848
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	20.839	0	20.839	16.400	6.701	23.101	12.848
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	38.147	38.147	0	48.097	48.097	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	254	7.138	7.392	604
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	38.147	38.147	254	55.235	55.489	604
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	20.839	38.147	58.986	16.654	61.936	78.589	13.452

31.12.2017 angepasst

Immobilienvermögen ¹⁾	535.088	32.588	567.677	1.872.411	681.610	2.554.020	1.495.908
Sonstiges Vermögen	47.445	55.184	102.629	164.671	385.173	549.844	136.925
Aktive latente Steuern	0	0	0	587	1.354	1.941	859
Segmentvermögen	582.533	87.773	670.305	2.037.670	1.068.136	3.105.806	1.633.692
Verzinsliche Verbindlichkeiten	224.551	45.450	270.001	919.303	150.852	1.070.155	691.516
Sonstige Verbindlichkeiten	9.616	10.474	20.090	35.122	220.090	255.212	46.832
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	43.068	6.417	49.486	232.671	60.658	293.328	35.696
Schulden	277.236	62.341	339.577	1.187.096	431.600	1.618.695	774.044
Eigenkapital	305.298	25.432	330.729	850.574	636.536	1.487.110	859.647
Investitionen ²⁾	4.872	36.981	41.854	16.059	195.876	211.936	155.601

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe			Summe		Holding	Konsolidierung	
1.586	68.288	9.760	0	9.760	160.637	0	-27.124	133.513
0	0	0	0	0	1.093	0	-1.093	0
705	24.614	3.234	0	3.234	47.355	0	-8.601	38.755
-619	-26.285	-3.511	0	-3.511	-50.644	0	9.107	-41.538
-185	-4.259	-386	0	-386	-14.372	0	5.473	-8.899
1.488	62.358	9.097	0	9.097	144.069	0	-22.238	121.831
-118	-118	0	-31	-31	-3.828	0	1.303	-2.525
0	0	0	0	0	16.780	0	-8.404	8.375
0	913	0	0	0	15.242	0	-878	14.364
0	604	0	0	0	7.996	8.330	-8.730	7.596
-502	-9.316	-639	-73	-713	-29.615	-12.450	12.375	-29.689
8	143	0	0	0	812	149	-237	724
875	54.585	8.458	-105	8.353	151.456	-3.971	-26.809	120.675
-86	-498	0	0	0	-1.652	-376	-154	-2.183
-1.278	-30.007	-4.466	0	-4.466	155.698	0	-122.963	32.735
0	0	0	0	0	0	0	52.409	52.410
-489	24.079	3.992	-105	3.887	305.502	-4.348	-97.517	203.638
0	0	0	0	0	5.665	0	-697	4.968
0	12.848	0	0	0	51.122	0	-13.346	37.775
0	12.848	0	0	0	56.787	0	-14.044	42.743
0	0	0	0	0	86.244	0	-56.056	30.188
0	604	0	0	0	7.996	8.330	-8.730	7.596
0	604	0	0	0	94.240	8.330	-64.786	37.784
0	13.452	0	0	0	151.027	8.330	-78.830	80.528
54.779	1.550.687	175.770	4.860	180.630	4.853.014	0	-1.039.203	3.813.811
10.628	147.554	6.768	15.859	22.627	822.653	929.744	-824.729	927.669
205	1.064	164	0	164	3.168	37.113	-38.347	1.934
65.612	1.699.304	182.702	20.719	203.421	5.678.836	966.856	-1.902.279	4.743.413
36.299	727.815	123.363	13.228	136.591	2.204.563	911.596	-1.366.829	1.749.330
13.163	59.995	3.437	45	3.482	338.780	33.564	-112.037	260.306
118	35.815	2.781	560	3.341	381.970	1.301	-68.763	314.509
49.580	823.624	129.581	13.833	143.415	2.925.311	946.461	-1.547.629	2.324.144
16.032	875.680	53.120	6.885	60.006	2.753.525	20.395	-354.650	2.419.269
19.988	175.590	2.260	0	2.260	431.639	206	-131.213	300.633

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.9.2018 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2017 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.9.2018 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 30.9.2018 verpflichtend anzuwendenden IAS, IFRS, IFRIC- und SIC- Interpretationen (bisher bestehende Standards und deren Änderungen sowie neue Standards), wie sie in der Europäischen Union für ab dem 1.1.2018 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2018 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen	1.1.2018
Änderung zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Kundenverträgen - Klarstellungen	1.1.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	1.1.2018
Änderung an IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 mit IFRS 4 Versicherungsverträgen	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen (2014-2016)	diverse	1.1.2018
Änderung zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütungen	1.1.2018
Änderung zu IAS 40	Klassifizierung noch nicht fertiggestellter Immobilien	1.1.2018
IFRIC 22	Währungsumrechnung bei Anzahlungen	1.1.2018

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

Die erstmalige Anwendung der überarbeiteten Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die erstmalige Anwendung von IFRS 9 und IFRS 15 haben wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss und werden nachfolgend näher erläutert.

Auswirkungen von IFRS 9 und IFRS 15 auf den Konzernabschluss

IFRS 9: Finanzinstrumente

„IFRS 9 Finanzinstrumente“ ersetzt die bisher unter „IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“ vorgeschriebene Bilanzierung von Finanzinstrumenten. Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 9 ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte an und erfasst sämtliche Änderungen aus der Umstellung zum 31.12.2017 erfolgsneutral in der Bilanz.

Die Folgebewertung finanzieller Vermögenswerte/Verbindlichkeiten richtet sich nach drei Kategorien mit unterschiedlichen Wertmaßstäben und einer unterschiedlichen Erfassung von Wertänderungen. Die Kategorisierung ergibt sich dabei sowohl in Abhängigkeit der vertraglichen Zahlungsströme des Instruments als auch aus dem Geschäftsmodell, in dem das Instrument gehalten/gesteuert wird. Als zu „Fortgeführte Anschaffungskosten“ bewertete Finanzinstrumente qualifizieren sich nur jene, deren Geschäftsmodell die Vereinnahmung von Zahlungsströmen aus Tilgungen und Zinsen (SPPI – „solely payments of principal and interests“) vorsehen. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte werden somit zum beizulegenden Zeitwert erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung bewertet. Für Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu

Handelszwecken gehalten/gesteuert werden, d.h. bei denen keine kurzfristige Wertsteigerung/Realisierung im Vordergrund steht, gibt es weiterhin ein Wahlrecht zur Erfassung der Wertänderungen im sonstigen Ergebnis. Die CA Immo Gruppe übt dieses Wahlrecht für die bisher als zur Veräußerung verfügbar (AFS – „available for sale“) klassifizierten Wertpapiere aus.

IFRS 9 sieht für die Erfassung von Wertberichtigungen ein dreistufiges Modell vor. Dementsprechend ist im ersten Schritt bereits bei Zugang ein erwarteter 12-Monats-Verlust zu erfassen. Im zweiten Schritt ist bei einer signifikanten Erhöhung des Ausfallrisikos die Risikoversorge auf den erwarteten Verlust der gesamten Restlaufzeit zu erhöhen. Im dritten Schritt hat, mit Eintritt eines objektiven Hinweises auf Wertminderung, die Zinsvereinnahmung auf Grundlage des Nettobuchwerts (Buchwert abzüglich Risikoversorge) zu erfolgen. Für Leasingforderungen gemäß IAS 17 besteht ein Wahlrecht die Risikoversorge in Höhe des erwarteten Verlusts der gesamten Restlaufzeit bereits bei Zugang zu erfassen. Die CA Immo Gruppe übt dieses Wahlrecht aus: zum 31.12.2017 beträgt die erforderliche zusätzliche Erfassung von Wertberichtigungen für Leasingforderungen 56 Tsd. €. Die zusätzlichen Wertberichtigungen auf Bankguthaben der CA Immo Gruppe wurden in Höhe von 223 Tsd. € erfasst, während die zusätzlichen Wertberichtigungen für sonstige finanzielle Vermögenswerte 71 Tsd. € betragen haben.

Auswirkungen ergeben sich aus der erfolgswirksamen Erfassung von Wertänderungen von als zur Veräußerung verfügbar (AFS - „available for sale“) klassifizierten Anteilen an Personengesellschaften gem. IAS 39 in Deutschland, da diese Wertänderungen bisher erfolgsneutral erfasst wurden. Nun werden diese Wertänderungen erfolgswirksam erfasst. Die Änderung zum 31.12.2017 resultiert nur in einer Umgliederung innerhalb des Eigenkapitals.

Die Anwendung des IFRS 9 führt im Zusammenhang mit der Modifikation von Schuldinstrumenten zu Änderungen im Abschluss der CA Immo Gruppe, weil die bisherige Bilanzierungsmethode der CA Immo Gruppe gem. IAS 39 eine Fortschreibung der Verbindlichkeit (Effektivzinsmethode) vorgesehen hat. Gemäß IFRS 9 sind Barwertänderungen durch Kreditmodifikationen sofort erfolgswirksam zu erfassen und über die Restlaufzeit mittels Effektivzinsmethode entsprechend zu verteilen. Diese Änderung erhöht das Eigenkapital zum 31.12.2017 um 3.291 Tsd. €.

IFRS 15: Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 ersetzt die Standards IAS 11, IAS 18 und die dazugehörigen Interpretationen und schreibt vor, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Erlöse aus Leasingverhältnissen (Mieterlöse), die in den Anwendungsbereich von IAS 17 bzw. ab dem Jahr 2019 von IFRS 16 fallen sind vom Anwendungsbereich des IFRS 15 ausgenommen. IFRS 15 sieht ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell zur Umsatzrealisierung vor, das, abgesehen von einigen Ausnahmen, auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist.

1. Bestimmung des Vertrages mit dem Kunden
2. Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen im Vertrag
3. Bestimmung des Transaktionspreises
4. Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis von Einzelveräußerungspreisen
5. Erfassung der Erlöse über den Zeitraum oder den Zeitpunkt der Erfüllung der Leistungsverpflichtung

Die CA Immo Gruppe wendet den IFRS 15 retrospektiv mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte, unter der Inanspruchnahme von praktischen Erleichterungen wie z.B. keine Neubeurteilung von bereits abgeschlossenen Verträgen, an.

IFRS 15 regelt, dass sofern durch die Leistung des Unternehmens ein Vermögenswert erstellt wird, der keine alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Unternehmen aufweist und das Unternehmen einen Rechtsanspruch auf Bezahlung hat, der Erlös zeitraumbezogen zu realisieren ist. Diese Beurteilung erfordert Ermessensausübung im Hinblick auf die Auslegung der Bestimmungen des IFRS 15. Dies trifft, abhängig vom jeweiligen Vertrag und des rechtlichen Umfelds, auf Wohnbauprojekte ab dem Verkaufszeitpunkt zu. Dies führt dazu, dass alle entstehenden Kosten gemäß IAS 2 inklusive Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 für das Wohnbauprojekt als Kosten der Vertragserfüllung aufwandswirksam erfasst werden. Im Gegenzug dazu wird der vertragliche Anspruch auf Zahlung des Verkaufspreises entsprechend dem Fertigstellungsgrad als Erlös realisiert. Kosten zur Anbahnung eines Vertrages werden ebenso als Vermögenswert aktiviert und entsprechend dem Fertigstellungsgrad als Aufwand erfasst. Erhaltene Anzahlungen werden mit den vertraglichen Vermögenswerten saldiert und können zu einer vertraglichen Verbindlichkeit führen.

Dies beeinflusst auch das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen, da einige Wohnbauprojekte im Rahmen von Gemeinschaftsunternehmen umgesetzt werden.

Die Identifizierung der eigenständigen Leistungsverpflichtungen in Verbindung mit der Bestimmung des Kunden führen zu einer unterschiedlichen Realisierung von Erlösen aus städtebaulichen Verträgen. Daraus resultiert, dass bisher abgegrenzte Erlöse bereits als realisiert zu beurteilen sind und Kosten für städtebauliche Verträge als Rückstellungen erfasst werden. Die Differenz in Höhe der Marge erhöht das Eigenkapital.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 (retrospektiv ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) und IFRS 15 (voll retrospektiv mit Anpassung der Vorjahresvergleichswerte) haben folgende Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz sowie Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. –3. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. –3. Quartal 2017 laut IFRS 15 angepasst
Mieterlöse	133.513	0	133.513
Weiterverrechnete Betriebskosten	38.755	0	38.755
Betriebskostenaufwand	-41.538	0	-41.538
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-8.899	0	-8.899
Nettomietergebnis	121.831	0	121.831
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.525	0	-2.525
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	17.515	17.642	35.156
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-11.136	-15.645	-26.781
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	6.378	1.997	8.375
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	19.775	-5.412	14.364
Erlöse aus Dienstleistungen	7.596	0	7.596
Indirekte Aufwendungen	-29.689	0	-29.689
Sonstige betriebliche Erträge	724	0	724
EBITDA	124.091	-3.415	120.676
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-2.183	0	-2.183
Abschreibungen und Wertänderungen	-2.183	0	-2.183
Neubewertungsgewinn	77.887	-159	77.728
Neubewertungsverlust	-44.994	0	-44.994
Ergebnis aus Neubewertung	32.893	-159	32.735
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	50.712	1.697	52.409
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	205.513	-1.876	203.637
Finanzierungsaufwand	-26.447	10	-26.437
Kursdifferenzen	-785	0	-785
Ergebnis aus Derivaten	-1.525	0	-1.525
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.418	138	5.556
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	-3.459	0	-3.459
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	4.183	0	4.183
Finanzergebnis	-22.614	148	-22.466
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	182.899	-1.728	181.171
Tatsächliche Ertragsteuer	-12.766	0	-12.766
Latente Steuern	-22.513	1.396	-21.117
Ertragsteuern	-35.279	1.396	-33.882
Ergebnis der Periode	147.620	-331	147.289
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	7	0	7
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	147.613	-331	147.282
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€1,58	€0,00	€1,58
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€1,58	€0,00	€1,58

Tsd. €	1. -3. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15/ Umgliederung IFRS 9	1. -3. Quartal 2017 laut IFRS 15/IFRS 9 angepasst
Ergebnis der Periode	147.620	-331	147.289
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges	1.386	0	1.386
Reklassifizierung Cashflow Hedges	1.114	0	1.114
Währungsdifferenzen	562	0	562
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	23.083	-23.083	0
Bewertung übrige Beteiligungen	0	1.544	1.544
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-2.822	1.634	-1.188
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	23.324	-19.905	3.419
Neubewertung Wertpapiere	0	21.539	21.539
Neubewertung IAS 19	406	0	406
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-130	-1.634	-1.764
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	277	19.905	20.181
Sonstiges Ergebnis der Periode	23.601	0	23.601
		0	
Gesamtergebnis der Periode	171.221	-331	170.889
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	7	0	7
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	171.214	-331	170.883

Tsd. €	31.12.2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 9	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	31.12.2017 laut IFRS 9 und IFRS 15 angepasst
VERMÖGEN				
Bestandsimmobilien	3.155.677	0	0	3.155.677
Immobilienvermögen in Entwicklung	579.274	0	0	579.274
Selbst genutzte Immobilien	5.500	0	0	5.500
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.462	0	0	5.462
Immaterielle Vermögenswerte	6.703	0	0	6.703
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	207.182	0	7.768	214.950
Finanzielle Vermögenswerte	85.570	-35	931	86.466
Aktive latente Steuern	2.025	0	-91	1.934
Langfristiges Vermögen	4.047.393	-35	8.608	4.055.966
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%			85,5%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	40.106	0	0	40.106
Zum Handel bestimmte Immobilien	79.317	0	-42.858	36.459
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	81.314	-92	9.361	90.583
Ertragsteuerforderungen	19.343	0	0	19.343
Wertpapiere	117.668	0	0	117.668
Liquide Mittel	383.512	-223	0	383.288
Kurzfristiges Vermögen	721.259	-316	-33.497	687.447
Summe Vermögen	4.768.653	-351	-24.888	4.743.413
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN				
Grundkapital	718.337	0	0	718.337
Kapitalrücklagen	794.493	0	0	794.493
Sonstige Rücklagen	22.940	-4.213	0	18.727
Einbehaltene Ergebnisse	862.689	7.153	17.819	887.662
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.398.459	2.940	17.819	2.419.219
Nicht beherrschende Anteile	51	0	0	51
Eigenkapital	2.398.510	2.940	17.819	2.419.270
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50,3%			51,0%
Rückstellungen	5.646	0	31.110	36.756
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.684.170	-3.760	0	1.680.410
Sonstige Verbindlichkeiten	86.434	0	-35.523	50.911
Passive latente Steuern	291.305	468	5.098	296.871
Langfristige Schulden	2.067.555	-3.291	685	2.064.948
Ertragsteuerverbindlichkeiten	17.638	0	0	17.638
Rückstellungen	100.658	0	26.728	127.386
Verzinsliche Verbindlichkeiten	68.920	0	0	68.920
Sonstige Verbindlichkeiten	115.303	0	-70.121	45.182
Schulden in Veräußerungsgruppen	71	0	0	71
Kurzfristige Schulden	302.588	0	-43.393	259.196
Summe Eigenkapital und Schulden	4.768.653	-351	-24.888	4.743.413

Tsd. €	31.12.2016 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1.1.2017 laut IFRS 15 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	2.923.676	0	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	433.049	0	433.049
Selbst genutzte Immobilien	6.643	0	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.599	0	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	8.195	0	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	191.369	3.469	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	89.713	486	90.199
Aktive latente Steuern	1.563	0	1.563
Langfristiges Vermögen	3.659.806	3.955	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	84,9%		85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	26.754	0	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	34.147	-18.598	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	76.235	8.699	84.934
Ertragsteuerforderungen	15.552	0	15.552
Wertpapiere	101.555	0	101.555
Liquide Mittel	395.088	0	395.088
Kurzfristiges Vermögen	649.332	-9.899	639.433
Summe Vermögen	4.309.138	-5.943	4.303.194
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	718.337	0	718.337
Kapitalrücklagen	819.068	0	819.068
Sonstige Rücklagen	-894	0	-894
Einbehaltene Ergebnisse	667.984	14.541	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.204.495	14.541	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile	46	0	46
Eigenkapital	2.204.541	14.541	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,2%		51,6%
Rückstellungen	13.242	42.816	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.412.635	0	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	87.180	-50.215	36.965
Passive latente Steuern	239.969	5.343	245.312
Langfristige Schulden	1.753.026	-2.056	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	16.736	0	16.736
Rückstellungen	84.766	26.545	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	153.004	0	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	97.064	-44.973	52.091
Kurzfristige Schulden	351.571	-18.429	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden	4.309.138	-5.943	4.303.194

Tsd. €	1. –3. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. –3. Quartal 2017 laut IFRS 15 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern	182.899	-1.728	181.171
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-33.949	159	-33.790
Abschreibungen und Wertänderungen	2.183	0	2.183
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-19.815	5.299	-14.516
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-10.646	0	-10.646
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	21.029	-148	20.881
Kursdifferenzen	785	0	785
Ergebnis aus Derivaten	1.525	0	1.525
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-51.436	-1.698	-53.134
Cashflow aus dem Ergebnis	92.575	1.884	94.459
Zum Handel bestimmte Immobilien	-18.698	17.464	-1.234
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.591	-151	7.440
Rückstellungen	-772	-1.656	-2.428
Sonstige Verbindlichkeiten	17.740	-17.541	199
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	5.861	-1.884	3.977
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	98.436	0	98.436
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-93.817	0	-93.817
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.454 Tsd. €	-128.609	0	-128.609
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-777	0	-777
Tilgung/Erwerb von Finanzvermögen	-198	0	-198
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-3.328	0	-3.328
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	20.660	0	20.660
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. €	7.334	0	7.334
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	12.083	0	12.083
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-325	0	-325
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.814	0	1.814
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-3.937	0	-3.937
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	13.105	0	13.105
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-3.215	0	-3.215
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	737	0	737
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-178.471	0	-178.471

Tsd. €	1. -3. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. -3. Quartal 2017 laut IFRS 15 angepasst
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	36.153	0	36.153
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.388	0	173.388
Erwerb von eigenen Anteilen	-3.948	0	-3.948
Ausschüttung an Aktionäre	-60.691	0	-60.691
Rückzahlung/Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	1.410	0	1.410
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-220.184	0	-220.184
Übrige gezahlte Zinsen	-28.267	0	-28.267
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-102.139	0	-102.139
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-182.174	0	-182.174
Liquide Mittel 1.1.	395.088	0	395.088
Fremdwährungskursänderungen	505	0	505
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	-1	0	-1
Liquide Mittel 30.9.	213.418	0	213.418

Die folgenden Tabellen zeigen die ursprünglichen Bewertungskategorien gem. IAS 39 und die neuen Bewertungskategorien gem. IFRS 9 für jede Kategorie der finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten zum 31.12.2017:

31.12.2017 Tsd. €	Klassifizierung gem. IAS 39 ¹⁾	Klassifizierung gem. IFRS 9 ²⁾	Buchwert gem. IAS 39	Buchwert gem. IFRS 9
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	AC	10.066	10.031
Derivative Finanzinstrumente	HFT	FVTPL	293	293
Originäre Finanzinstrumente	L&R	AC	3.160	3.160
Ausleihungen assoziierte Unternehmen	L&R	FVTPL	15.176	15.176
übrige Beteiligungen	AFS	FVTPL	56.875	56.875
Finanzielle Vermögenswerte			85.570	85.535
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	L&R	AC	3.679	3.655
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	L&R	AC	58.639	58.571
Forderungen und sonstige Vermögenswerte			62.318	62.226
Wertpapiere	AFS	FVOCI	117.668	117.668
Liquide Mittel	L&R	AC	383.512	383.288
Summe			649.068	648.717

31.12.2017 Tsd. €	Klassifizierung gem. IAS 39 ¹⁾	Klassifizierung gem. IFRS 9 ²⁾	Buchwert gem. IAS 39	Buchwert gem. IFRS 9
Wandelschuldverschreibung	FLAC	AC	184.334	184.334
Anleihen	FLAC	AC	648.447	648.447
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	FLAC	AC	920.308	916.549
Verzinsliche Verbindlichkeiten			1.753.089	1.749.330
Derivative Finanzinstrumente	HFT	FVTPL	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	FLAC	AC	55.098	55.098
Sonstige Verbindlichkeiten			78.120	78.120
			1.831.209	1.827.450

¹⁾ HFT – held for trading (zu Handelszwecken gehalten), AFS – available for sale (zur Veräußerung verfügbar), L&R – loans and receivables (Kredite und Forderungen), FLAC – financial liabilities at amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Verbindlichkeiten)

²⁾ FVTPL – fair value through profit or loss (zum beizulegenden Zeitwert über die GuV bewertet), FVOCI – fair value through other comprehensive income (zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Ergebnis bewertet), AC – amortised cost (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Ausblick auf den neuen Standard IFRS 16

Die CA Immo Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen des neuen Standards IFRS 16 (Inkrafttreten 1.1.2019) in einem Projekt, um erforderliche Anpassungen bei der Bilanzierung sowie bei Prozessen und Systemen festzustellen.

IFRS 16: Leasing

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

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

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

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

Die Änderungen des IFRS 16 für Operating Leasing Verhältnisse der CA Immo Gruppe betreffen hauptsächlich Leasingverträge für Betriebs- und Geschäftsausstattung bzw. Mietverhältnisse in Deutschland. Das Nutzungsrecht für die angemieteten Büros der CA Immo Deutschland wird voraussichtlich rund 11,5 Mio. € betragen.

Die Anwendung des IFRS 16 wird in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit führen. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe in Osteuropa auftreten, wurden einer genaueren Analyse unterzogen. Aus derzeitiger Sicht werden sich das Bestandsimmobilienvermögen sowie die verzinslichen Verbindlichkeiten um rund 25 Mio. € erhöhen.

Über die Ausübung vorhandener Wahlrechte bei den Übergangsvorschriften und über die Inanspruchnahme von Wahlrechten des IFRS 16 wurde noch nicht final entschieden. Die CA Immo Gruppe wird den IFRS 16 voraussichtlich retrospektiv ohne Anpassung der Vorjahresvergleichswerte anwenden.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den ersten drei Quartalen 2018 erfolgte das Closing des Verkaufs der Tower 185 Betriebs GmbH (zum 31.12.2017 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert), das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Österreich (zum 31.12.2017 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert) sowie das Closing des Verkaufs einer Holding und einer Gesellschaft mit einem Grundstück in der Ukraine. Darüber hinaus erfolgte das Closing des Verkaufs einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien.

Im Juni 2018 erwarb die CA Immo Gruppe das Bürogebäude Visionary in Prag. Der vorläufige Transaktionswert für die kürzlich fertiggestellte Immobilie liegt bei rund 65 Mio. €. Es liegt kein Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 vor. Das Closing der Transaktion fand am 27.6.2018 statt.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilien verweisen wir auf die ausführliche Darstellung im Konzernabschluss 2017. Bei der Beobachtung von wesentlichen markt- sowie objektbezogenen Veränderungen beauftragt die CA Immo Gruppe eine externe Bewertung. Daher erfolgte in Österreich für zwei Immobilien eine externe Bewertung zum Stichtag 30.9.2018 (zum Stichtag 30.6.2018 wurde in Österreich für 5,6%, in Deutschland für 31,7% sowie in Osteuropa für 5,3% des Immobilienvermögens laut Segmentberichterstattung eine externe Bewertung durchgeführt). Die Werte für das übrige Immobilienvermögen wurden auf Basis verbindlicher Kaufverträge bzw. intern auf Grundlage der Bewertungen des Vorjahres fortgeschrieben.

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

Tsd. €	30.9.2018	31.12.2017 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	3.112	3.061
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	10.710	15.176
übrige Beteiligungen	56.136	56.875
übrige finanzielle Vermögenswerte	15.510	11.354
Finanzielle Vermögenswerte	85.467	86.466

Zum 30.9.2018 wird eine Immobilie in Ungarn (Osteuropa Kernregion) und sonstige Aktiva unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 7.753 Tsd. € ausgewiesen. Die Schulden in Veräußerungsgruppen betreffen mit 33 Tsd. € Rückstellungen, mit 7.126 Tsd. € verzinsliche Verbindlichkeiten und mit 153 Tsd. € sonstige Verbindlichkeiten. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.9.2018 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 479.909 Tsd. €, die in Höhe von 10.619 Tsd. € (31.12.2017: 16.140 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 verfügungsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.9.2018	31.12.2017 angepasst
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	11.273	10.031
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	4.939	3.655
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	16.212	13.686

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis in den ersten drei Quartalen 2018 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 112.733 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund -20.236 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen und Osteuropa übrige Regionen).

Die Neubewertung der erworbenen Immobilie Visionary in Prag, in Höhe der Differenz zwischen vorläufigen Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert der Immobilie zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung, beträgt 1.717 Tsd. €.

Die Kursdifferenzen in den ersten drei Quartalen 2018 beinhalten die Reklassifizierung der Fremdwährungsrücklage aufgrund des Verkaufs von zwei ukrainischen Gesellschaften und der Liquidation einer ukrainischen Gesellschaft in Höhe von 3.920 Tsd. €.

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. -3. Quartal 2018	1. -3. Quartal 2017
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	1.344	-431
Ineffektivität von Zinsswaps	0	20
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	-1.110	-1.114
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-23.620	0
Ergebnis aus Derivaten	-23.386	-1.525

Das Ergebnis aus der Bewertung der Zinsderivatgeschäfte ist auf die Entwicklung der Marktwerte jener Zinsswaps zurückzuführen, für die keine Cashflow Hedge Beziehung besteht bzw. bei „Reklassifizierung“ keine mehr besteht. Die Reklassifizierungen sind auf vorzeitige Tilgungen der Kreditverbindlichkeiten zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. -3. Quartal 2018	1. -3. Quartal 2017 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-34.411	-9.927
Ertragsteuer (Vorjahre)	-1.067	-2.839
Tatsächliche Ertragsteuer	-35.478	-12.766
Veränderung der latenten Steuern	-11.024	-22.359
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	-129	1.243
Ertragsteuern	-46.630	-33.882
Steuerquote (gesamt)	25,5%	18,7%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von -28.245 Tsd. € aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus Rückstellungen für Feststellungen aus Betriebsprüfungen in Deutschland. Die Veränderung der latenten Steuern in den ersten drei Quartalen 2018 beinhalten gegenläufige Effekte zur Ertragsteuer (laufendes Jahr) aus Immobilienverkäufen und Projektrealisierungen in Höhe von 22.079 Tsd. € (davon 19.825 Tsd. € im Segment Deutschland).

Ergebnis je Aktie

		1. -3. Quartal 2018	1. -3. Quartal 2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.061.207	93.362.329
Konzernergebnis	Tsd. €	135.905	147.282
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	1,46	1,58

		1. -3. Quartal 2018	1. -3. Quartal 2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.061.207	93.362.329
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.560.347	0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	99.621.554	93.362.329

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht in den ersten drei Quartalen 2018 dem unverwässerten Ergebnis je Aktie. Der erfolgswirksame Effekt aus der Wandelschuldverschreibung erhöht das Ergebnis je Aktie, weshalb keine Verwässerung vorliegt.

AKTIENRÜCKKAUFPROGRAMM

Ende November 2016 startete die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Stück Aktien (bzw. rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft). Das ursprüngliche Höchstlimit von 17,50 € je Aktie wurde Ende August 2017 auf 24,20 € je Aktie erhöht. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb 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 Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endete planmäßig am 2.11.2018. In den ersten drei Quartalen 2018 wurden aus diesem Programm 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben.

Per 30.9.2018 hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 5.780.037 eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 5,8% der stimmberechtigten Aktien.

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.9.2018	30.9.2018	31.12.2017 angepasst	31.12.2017
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	11.273	11.319	10.031	10.066
Derivative Finanzinstrumente	773	773	293	293
Originäre Finanzinstrumente	73.421		76.142	
Finanzielle Vermögenswerte	85.467		86.466	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	4.939	4.965	3.655	3.679
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	65.443		62.974	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	34.585		23.954	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	104.968		90.583	
Wertpapiere	122.984	122.984	117.668	117.668
Liquide Mittel	479.909		383.288	
	793.327		678.005	

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

Klasse	Buchwert	Beizulegender	Buchwert	Beizulegender
	30.9.2018	Zeitwert 30.9.2018	31.12.2017 angepasst	Zeitwert 31.12.2017
Tsd. €				
Wandelschuldverschreibung	187.055	188.431	184.334	186.330
Anleihen	791.616	823.784	648.447	687.811
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	901.608	902.525	916.549	921.656
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.880.279		1.749.330	
Derivative Finanzinstrumente	46.477	46.477	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	185.984		73.072	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	232.460		96.093	
	2.112.739		1.845.423	

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 231.985 Tsd. €. Der beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 43.554 Tsd. €. Die Fremdkapitalkomponente der Wandelschuldverschreibung und das eingebettete Derivat der Wandelschuldverschreibung werden getrennt bilanziert.

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	30.9.2018	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	40.752	162	162	92.343	293	293
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	467.924	-2.923	-2.923	363.645	-3.088	-3.088
Summe Zinsswaps	508.676	-2.762	-2.762	455.987	-2.795	-2.795
Zinsfloors	45.000	612	612	0	0	0
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-43.554	-43.554	0	-19.934	-19.934
Summe Derivate	553.676	-45.704	-45.704	455.987	-22.729	-22.729
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	85.752	773	773	92.343	293	293
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	467.924	-46.477	-46.477	363.645	-23.021	-23.021

Das Derivat der Wandelschuldverschreibung resultiert aus der Rückzahlungsoption der Wandelschuldverschreibung in Aktien der CA Immo AG und wird zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.9.2018	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017
			Buchwert			Buchwert
- Fair Value Derivate (HFT) - Vermögenswerte	40.752	162	162	92.343	293	293
- Fair Value Derivate (HFT) - Verbindlichkeiten	467.924	-2.923	-2.923	363.645	-3.088	-3.088
Zinsswaps	508.676	-2.762	-2.762	455.987	-2.795	-2.795
Zinsfloors	45.000	612	612	0	0	0
Summe Zinsderivate	553.676	-2.150	-2.150	455.987	-2.795	-2.795

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.9.2018	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 30.9.2018
EUR - freistehend - Vermögenswerte	40.752	6/2017	6/2027	0,66%–0,70%	3M-Euribor	162
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	467.924	7/2016-12/2018	6/2019-12/2032	-0,18%–1,19%	3M-Euribor	-2.923
Summe Zinsswaps = variabel in fix	508.676					-2.762
Zinsfloors	45.000	5/2018	5/2028	0,00%	3M-Euribor	612
Summe Zinsderivate	553.676					-2.150

Zinsderivate	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2017	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.12.2017
EUR - freistehend - Vermögenswerte	92.343	12/2016-6/2017	12/2023-6/2027	0,29%–0,66%	3M-Euribor	293
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	363.645	7/2016-12/2017	6/2019-12/2029	–0,18%–1,12%	3M-Euribor	–3.088
Summe Zinsswaps = variabel in fix	455.987					–2.795

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste aus Cashflow Hedges

Tsd. €	2018	2017
Stand 1.1.	–842	–3.201
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	0	1.407
Veränderung Ineffektivität Cashflow Hedges	0	–20
Reklassifizierung Cashflow Hedges	1.110	1.114
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	–268	–712
Stand am 30.9.	0	–1.412
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	0	–1.412

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

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

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.9.2018	31.12.2017 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.751.096	1.680.410
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	129.183	68.920
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	–479.909	–383.288
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	–974	–974
Nettoverschuldung	1.399.396	1.365.068
Eigenkapital	2.478.091	2.419.270
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	56,5%	56,4%

Bei der Berechnung des Gearings wird vereinfachend der Buchwert der liquiden Mittel berücksichtigt. Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung angerechnet, insofern sie der Absicherung für die Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN

Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen

Tsd. €	30.9.2018	31.12.2017 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	193.877	214.950
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	2.276
Ausleihungen	3.112	3.061
Forderungen	15.763	8.582
Verbindlichkeiten	125.808	9.409
Rückstellungen	11.766	12.420
	1. -3. Quartal 2018	1. -3. Quartal 2017 angepasst
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	19.893	51.500
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	21	909
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	19.914	52.409
Sonstige Erlöse	1.779	1.913
Sonstige Aufwendungen	-720	-958
Zinserträge	361	41
Zinsaufwendungen	-2	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an sowie ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen resultieren in Höhe von 118.084 Tsd. € aus einer Dividendenvorauszahlung aufgrund des Verkaufs des Tower 185, der von einem Gemeinschaftsunternehmen gehalten wurde.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	30.9.2018	31.12.2017
Ausleihungen	10.710	15.176
	1. -3. Quartal 2018	1. -3. Quartal 2017
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	4.183
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-2.195	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.195	4.183
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	1.052

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 11.692 Tsd. € (31.12.2017: 7.226 Tsd. €).

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

Die IMMOFINANZ Gruppe hielt im Zeitraum von 2.8.2016 bis 27.9.2018 über ihre 100%ige Tochtergesellschaft GENA ELF Immobilienholding GmbH 25.690.163 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und war mit einem Anteil von rund 26% des Grundkapitals größter Einzelaktionär der Gesellschaft.

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe bestand bis 27.9.2018 eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 5.480.556 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG). In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde in den ersten drei Quartalen 2018 für die Wertpapiere ein Dividendenbetrag in Höhe von 3.836 Tsd. € erfasst.

CA Immo AG und IMMOFINANZ AG hatten sich in 2016 darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Am 28.2.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und weitere strategische Optionen – u.a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an der CA Immo AG – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren für einen Paketverkauf ihrer 26% Beteiligung wurde gestartet. Am 2.7.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, dass sie ihre Beteiligung an der CA Immo AG an SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., eine von der Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, verkauft. Am 18.7.2018 hat der Vorstand der CA Immo AG die Zustimmung zur Übertragung der vier Namensaktien an die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. erteilt. Die Transaktion wurde nach Freigabe durch die zuständigen Kartellbehörden am 27.9.2018 vollzogen.

Starwood Capital Group (Starwood)

Seit 27.9.2018 hält die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. 25.843.562 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien von CA Immo AG und ist mit einem Anteil von 26,16% des Grundkapitals nunmehr größter Einzelaktionär der Gesellschaft. Die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l. ist eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp. SOF-11 International, SCSp ist Teil einer Gruppe von Gesellschaften, welche als SOF-XI, einem Discretionary Fund mit einem Fondsvermögen in Höhe von ca. USD 7,56 Milliarden, bekannt sind. SOF-XI ist ein Fonds welcher von Starwood, einer sich im Privatbesitz befindenden weltweit agierenden Alternativen Investmentgesellschaft mit mehr als 80 Partnern, verwaltet wird. Die Starwood Capital Group ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.9.2018 Haftungsverhältnisse aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 566 Tsd. € (31.12.2017: 608 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2017: 2.000 Tsd. €). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von zwei (2017: zwei) Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 2.500 Tsd. € (31.12.2017: 2.500 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken in Deutschland Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 15.066 Tsd. € (31.12.2017: 11.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 1.027 Tsd. € (31.12.2017: 8.469 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.

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

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

Im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung in Osteuropa machte ein Auftragnehmer vorläufige Zahlungsansprüche von 25,31 Mio. € sowie eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist geltend. CA Immo wies diese außergerichtlichen Ansprüche mangels Substanz bzw. Rechtsgrund vollumfänglich zurück; ein Rechtsstreit ist nicht anhängig.

Bestehende Unsicherheiten werden laufend evaluiert und können dazu führen, dass Einschätzungen künftig geändert werden müssen.

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

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 2.502 Tsd. € (31.12.2017 : 8.789 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 200.997 Tsd. € (31.12.2017: 153.549 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 6.979 Tsd. € (31.12.2017 : 22.533 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.9.2018 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 9.134 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 16.241 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen, für die keine bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.9.2018 in Österreich 0 Tsd. € (31.12.2017: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 2.665 Tsd. € (31.12.2017: 1.990 Tsd.€) und in Osteuropa 0 Tsd. € (31.12.2017: 0 Tsd. €). Neben den genannten Verpflichtungen zur Einzahlung von Eigenkapital bestehen keine weiteren Verpflichtungen den Gemeinschaftsunternehmen gegenüber.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.9.2018 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.9.2018 betraf dies keine Kredite (31.12.2017: keine Kredite).

Das Signing für den Erwerb des Bürogebäudes Campus 6.1 mit einer Fläche von 22.000 m² in Bukarest mit einem voraussichtlichen Transaktionsvolumen von rund 53 Mio. € wurde im Mai 2018 erfolgreich abgeschlossen. Das Closing wird für das 4. Quartal 2018 erwartet.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im Oktober 2018 erwarb die CA Immo Gruppe Teil C des Warsaw Spire Komplexes in Warschau. Das vorläufige Transaktionsvolumen für die voll vermietete Immobilie mit einer Fläche von 21.700 m² liegt bei rund 100 Mio. €.

Das im November 2016 gestartete Aktienrückkaufprogramms für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) endete planmäßig am 2.11.2018. Insgesamt wurden im Rahmen dieses Programms 780.037 Stück Inhaberaktien der Gesellschaft über die Börse erworben.

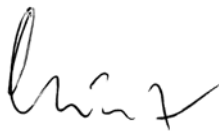
Vor dem Hintergrund der beendeten Fusionsgespräche mit der IMMOFINANZ AG und der anschließenden Veräußerung der von dieser an CA Immo gehaltenen Beteiligung haben sich der Aufsichtsrat und Dr. Hans Volckens auf eine einvernehmliche Beendigung seiner Vorstandstätigkeit geeinigt. Dr. Volckens hat mit Ablauf des 10.10.2018 sein Vorstandsmandat niedergelegt, nachdem er Ende September 2016 die Aufgabe übernommen hatte, neben der üblichen Verantwortung für die Ressorts eines Finanzvorstands zusätzlich alle fusionsbedingten Sonderaufgaben wahrzunehmen, um die Interessen der CA Immo im Zuge der Fusionsgespräche mit der IMMOFINANZ AG bestmöglich zu vertreten und zu wahren. Über seine Nachfolge wird der Aufsichtsrat in naher Zukunft beraten.

Das Mandat des Vorstandsvorsitzenden Andreas Quint, der interimistisch die Agenden des Finanzvorstands übernommen hat, wurde vorzeitig bis zum 31.12.2021 verlängert.

Darüber hinaus beendete Keegan Viscius, langjähriger Senior Vice President von Starwood Capital Group, seine Funktion bei Starwood und wechselte mit 1.11.2018 in den Vorstand von CA Immo, um als Chief Investment Officer (CIO) den Bereich Investment und Asset Management zu übernehmen. Keegan Viscius war mehr als sechs Jahre als Senior Vice President von Starwood für Immobilieninvestitionen in Europa zuständig.

Im Zuge des Wechsels des Kernaktionärs wurden auch die seitens der IMMOFINANZ Gruppe auf Basis der Namensaktien entsandten Aufsichtsratsmitglieder Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer mit Wirkung zum Ablauf des 27.9.2018 als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Gleichzeitig machte der neue Kernaktionär von seinen Entsendungsrechten aus den Namensaktien Gebrauch und entsandte mit Sarah Broughton, Laura Rubin sowie Jeffrey Dishner drei Mitglieder in den Aufsichtsrat von CA Immo. Die Aufsichtsratsmitglieder Dipl. BW Gabriele Düker und Prof. Dr. Sven Bienert legten ihre Aufsichtsratsmandate per Ende Oktober 2018 nieder.

Wien, 20.11.2018



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

CA Immobilie Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

