



URBAN
BENCHMARKS.

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ 2019

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018
Mieterlöse	Mio. €	58,3	46,2
Nettomietergebnis	Mio. €	46,7	42,7
EBITDA	Mio. €	38,1	40,8
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	53,5	56,6
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	13,7	38,6
Konzernergebnis	Mio. €	5,4	28,8
Operativer Cash-flow	Mio. €	27,6	36,9
Investitionen	Mio. €	50,7	55,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	29,6	27,7
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	25,1	26,0

BILANZKENNZAHLEN

		31.3.2019	31.12.2018
Gesamtvermögen	Mio. €	5.480,6	5.355,5
Eigenkapital	Mio. €	2.651,7	2.639,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.028,5	1.943,4
Nettoverschuldung	Mio. €	1.622,9	1.566,9
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	3.113,2	3.097,8
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.792,9	2.798,7
Gearing	%	61,2	59,4
Eigenkapitalquote	%	48,4	49,3
LTV (Brutto)	%	44,5	43,5
LTV (Netto)	%	35,6	35,0

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.3.2019	31.12.2018
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.583.168	1.586.183
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	4.559,8	4.470,6
Bruttorendite Bestandsimmobilien ³⁾	%	5,8	5,8
Wirtschaftl. Vermietungsgrad ³⁾	%	94,4	94,4

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-31.3.2019	1.1.-31.3.2018
Mieterlöse/Aktie	€	0,63	0,50
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,30	0,40
Ergebnis/Aktie	€	0,06	0,31
Ergebnis/Aktie (verwässert)	€	0,06	0,31
FFO I / Aktie	€	0,32	0,30
FFO II / Aktie	€	0,27	0,28
		31.3.2019	31.12.2018
NAV/Aktie	€	28,50	28,37
EPRA NAV/Aktie	€	33,46	33,30
EPRA NNNAV/Aktie	€	30,02	30,08
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	12,97	-2,66
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende / pro Aktie	€	0,90	0,80
Dividendenrendite ⁴⁾	%	3,26	3,10

AKTIEN

		31.3.2019	31.12.2018
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.755.417
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.052.919
Ø Kurs/Aktie	€	30,49	28,33
Ultimokurs	€	32,20	27,62
Höchstkurs	€	33,50	32,94
Tiefstkurs	€	27,36	21,40

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

²⁾ Inkl. Superädfikate und vermietbare Freiflächen ³⁾ Exkl. der kürzlich fertiggestellten Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), Visionary (Prag) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden ⁴⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

VORWORT DES VORSTANDES



v.l.n.r.: Andreas Quint (CEO), Keegan Viscius (CIO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Die Ergebnisse des 1. Quartals 2019 schließen sich nahtlos an das für uns überaus ereignis- und erfolgreiche Wachstumsjahr 2018 an. Mit einem um 9% erhöhten Nettomieterergebnis, das u. a. zu einem FFO I-Anstieg von 7% beiträgt, können wir nun die ersten Früchte der intensiven Development- und Akquisitionstätigkeit des Vorjahres ernten.

Die ersten drei Monate 2019 brachten einen **deutlichen Anstieg des Nettomieterergebnisses** um 9,4% auf 46,7 Mio. €. Das starke Portfoliowachstum im Jahr 2018 hatte maßgeblichen Anteil daran: Neben den vier Projektfertigstellungen (KPMG-Gebäude in Berlin, InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof, ViE in Wien und Orhideea Towers in Bukarest) bewirkten die in Zentral- und Osteuropa angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) diesen signifikanten Mietzuwachs im Jahresvergleich. €. Sowohl die Effizienz der Vermietungsaktivitäten (92,2% Verhältnis von Nettomieterergebnis zu Mieterlösen) als auch die Vermietungsquote des Portfolios (94,4%) lagen weiterhin auf sehr hohem Niveau.

In die Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind darüber hinaus unbare Bewertungseffekte eingeflossen, die das Finanz- und somit auch das Konzernergebnis belasten, aber keine cash-wirksamen Auswirkungen zeigen (Details finden Sie im Kapitel „Ergebnisse“).

In Summe ergibt sich für das 1. Quartal 2019 somit ein – vor allem durch die oben genannten unbaren Bewertungseffekte reduziertes – **Periodenergebnis** von 5,4 Mio. € (81,2% unter dem Vorjahreswert von 28,8 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 0,06 (2018: € 0,31 je Aktie).

In den ersten drei Monaten des Jahres 2019 wurde ein **FFO I** in Höhe von 29,6 Mio. € erwirtschaftet, der 6,6% über dem Vorjahreswert von 27,7 Mio. € liegt. Der FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,32 € – eine Steigerung von 6,7% zum Vorjahr (2018: 0,30 € je Aktie).

Der **EPRA NAV** (unverwässert) lag zum Stichtag bei 33,46 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie).

Auch die **CA Immo-Aktie** konnte im 1. Quartal des Jahres ihren positiven Trend fortsetzen. Seit Jahresbeginn legte der Aktienkurs um 17% zu und schloss per Ultimo mit 32,20 €. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX

und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Plus von rund 11% bzw. 12%.

Ergebnisse der Hauptversammlung – Änderungen im Aufsichtsrat

Die 32. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 9. Mai 2019 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 67% des stimmberechtigten Grundkapitals. Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten standen auch die Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien sowie Wahlen in den Aufsichtsrat auf der Agenda. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit. Dr. Monika Wildner sowie Jeffrey G. Dishner wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 beschließt, in den Aufsichtsrat von CA Immo gewählt.

Dividende auf 0,90 € je Aktie erhöht

Unser Vorschlag, auf Basis des starken operativen Ergebnisses die Dividende zum sechsten Mal in Folge zu erhöhen und für das Geschäftsjahr 2018 90 Cent je Aktie auszuschütten, wurde in der Hauptversammlung von den Aktionären angenommen. Die Dividende erhöht sich damit im Jahresvergleich um 12,5% (2018: 80 Cent je Aktie). Dies entspricht unserer langfristigen Zielsetzung,

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

Neuer Finanzvorstand ab 1. Juni 2019

Dr. Andreas Schillhofer (47), der am 8. März 2019 vom Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG zum Vorstandsmitglied und neuen CFO der Gesellschaft bestellt wurde, wird am 1. Juni seine Position antreten. In dieser Funktion wird er die Bereiche Rechnungswesen & Steuern, Controlling & Risikomanagement, Finanzierung, Kapitalmarkt & Investor Relations sowie Immobilienbewertung verantworten.

Erfolgreiche Projekt-Vorvermietungen

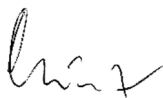
Die starke Nachfrage nach unseren (Büro-)Projekten ist ungebrochen. Im 2. Quartal konnten wir für die in Bau befindlichen Gebäude **MY.B in Berlin** sowie den **ONE in Frankfurt** langfristige Mietverträge für insgesamt über 10.000 m² Mietfläche abschließen. Die beiden Berliner Büroprojekte, die wir Ende 2019 fertig stellen und in den eigenen Bestand übernehmen werden, sind somit per Ende Mai zu 89% (MY.B) bzw. 100% (Bürogebäude am Kunstcampus) vorvermietet.

Ausblick

Wir bestätigen die Jahreszielsetzung, das nachhaltige Ergebnis (FFO I) auf über 125 Mio. € zu steigern (gegenüber dem Vorjahreswert von 118,5 Mio. €).

Wien, 21. Mai 2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie konnte auch im 1. Quartal des Jahres ihren positiven Trend fortsetzen. Seit Jahresbeginn legt der Aktienkurs um 17% zu und schloss per Ultimo mit 32,20 €. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Plus von rund 11% bzw. 12%. Das Jahreshoch der CA Immo-Aktie lag bei 33,50 €, das Jahrestief bei 27,36 €. Die CA Immo-Aktie notiert derzeit mit einem Aufschlag von rund 13% zum NAV (innerem Wert).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 31. März 2019 auf rund 3,2 Mrd. € (31.12.2018: 2,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief mit einem Minus von 26% seit Ende 2018 rückläufig; er lag bei 171,5 Tsd. Stück Aktien versus 231,6 Tsd. Stück per 31. Dezember 2018. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie sank seit Jahresende 2018 ebenfalls um rund 19% und lag bei 5,2 Mio. € (31.12.2018: 6,5 Mio. €).

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (31.3.2018 BIS 31.3.2019)

CA Immo-Aktie	18,64%
ATX	-11,51%
IATX	6,72%
EPRA (ex UK)	6,35%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 29,00 € und 39,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 35,50 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2019 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 10%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

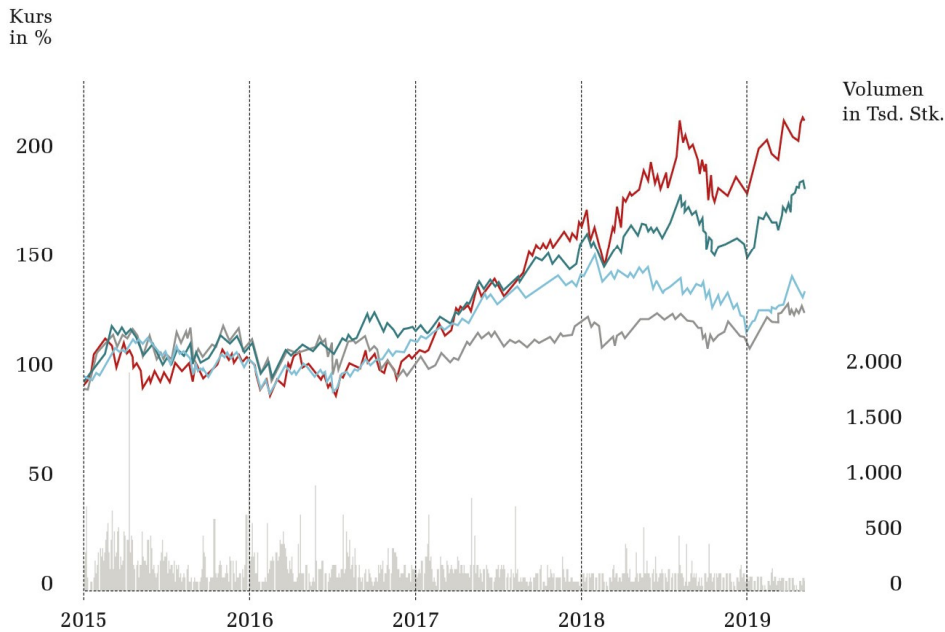
Baader-Helvetia Bank	1.3.2019	33,00 €	Hold
Deutsche Bank	1.3.2019	39,00 €	Buy
Erste Group	28.2.2019	38,00 €	Buy
HSBC	22.3.2019	39,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	22.1.2019	35,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	11.3.2019	32,50 €	Hold
SRC Research	2.4.2019	36,00 €	Buy
Wood & Company	21.11.2018	29,00 €	Hold
Average		35,20 €	
Median		35,50 €	

ANLEIHEN

Zum Bilanzstichtag notierten fünf Unternehmensanleihen von CA Immo im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. teilweise im Geregelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg). Die Wandelschuldverschreibungen wurden in den Handel im unregulierten Dritten Markt (multilaterales Handelssystem) der Wiener Börse einbezogen.

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 9.5.2019)

CA Immo ATX IATX EPRA (exkl. UK)



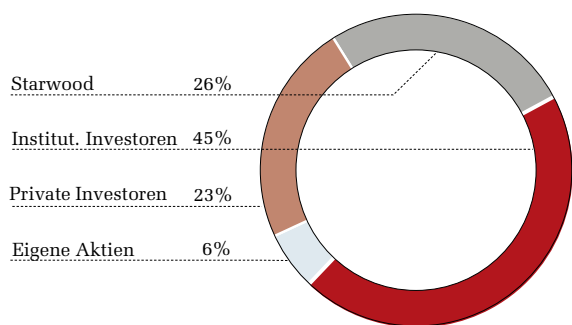
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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).

Mit einer Beteiligung von rund 26% (25.843.652 Inhaberaktien sowie vier Namensaktien) ist SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., Luxemburg, eine von Starwood Capital Group verwaltete Gesellschaft, größter Aktionär von CA Immo. Starwood ist ein auf globale Immobilieninvestitionen konzentrierter Finanzinvestor. Die übrigen Aktien von CA Immo befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Zu den weiteren größeren Aktionären zählen die S IMMO Gruppe (rund 6%), AXA S.A. (rund 5%) und BlackRock Inc. (rund 4%). Weitere Aktionäre mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt.

Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ERGEBNISSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die 32. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 9. Mai 2019 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 67% des stimmberechtigten Grundkapitals. Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Gewinnverwendung, Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Aufsichtsratsvergütung sowie

Wahl von Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. zum Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019) standen auch die Ermächtigung zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien sowie Wahlen in den Aufsichtsrat auf der Agenda. Alle Beschlussanträge der Gesellschaft fanden die gesetzlich notwendige Mehrheit. Dr. Monika Wildner sowie Jeffrey G. Dishner wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023

beschließt, in den Aufsichtsrat von CA Immo gewählt. Der Wahlvorschlag der Aktionärsgruppe Petrus Advisers *et al*, Dr. Martin Hagleitner in den Aufsichtsrat zu wählen, fand keine Zustimmung.

Sämtliche Informationen sowie Unterlagen zu Hauptversammlungen sind unter <https://www.caimmo.com/de/investor-relations/hauptversammlung/> abrufbar.

AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2019	31.12.2018
NAV/Aktie	€	28,50	28,37
EPRA NAV/Aktie	€	33,46	33,30
EPRA NNNAV/Aktie	€	30,02	30,08
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	12,97	-2,66
Kurs (Stichtag)/EPRA NAV pro Aktie	%	-3,78	-17,06
Kurs (Stichtag)/EPRA NNNAV pro Aktie	%	7,26	-8,19
<hr/>			
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.755.417
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.052.919
Ø Kurs/Aktie	€	30,49	28,33
<hr/>			
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.181,63	2.729,09
Höchstkurs	€	33,50	32,94
Tiefstkurs	€	27,36	21,40
Ultimokurs	€	32,20	27,62
<hr/>			
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,90	0,80
Dividendenrendite ¹⁾	%	3,26	3,10

¹⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

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:	Tower Research Capital Europe BV
Market Maker:	Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Susquehanna International Securities 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

21. MAI

ZWISCHENBERICHT 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

20. NOVEMBER

ZWISCHENBERICHT 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

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** weist zum Stichtag 31.3.2019 einen Portfoliowert von 4,6 Mrd. € (31.12.2018: 4,5 Mrd. €) 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 (83% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (16% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IM 1. QUARTAL 2019

Verkäufe

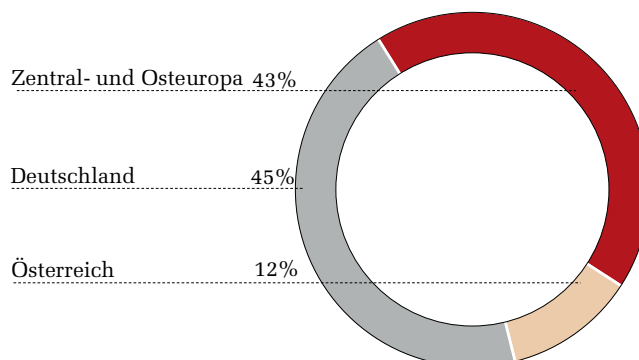
In den ersten drei Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 20,4 Mio. € erzielt.

Änderung von Ausweis und Rechnungslegungsmethoden

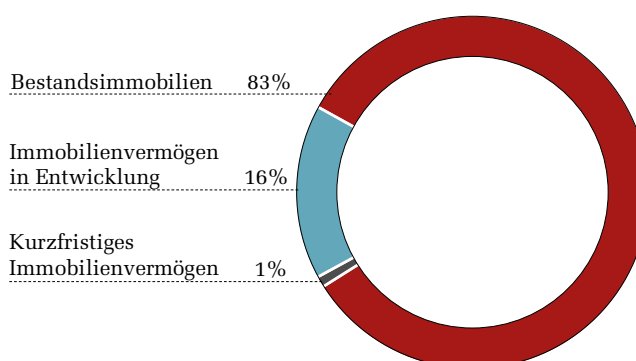
Am 1.1.2019 trat der IFRS 16 Standard zu Leasingverhältnissen in Kraft, der u. a. Änderungen im Zusammenhang mit Leasingverträgen für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnissen und Fruchtgenussrechten mit sich bringt. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten „Bestandsimmobilien“ zum 1.1.2019 um 31,3 Mio. €.

Die Vergleichswerte wurden nicht angepasst. Details zu den Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss finden Sie auf S. 13 bzw. im Geschäftsbericht 2018 auf S. 147-148.

PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 4,6 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH GESCHÄFTSFELDERN (Basis: 4,6 Mrd. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2019

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	553,6	0,0	11,5	565,1	12
Deutschland	1.324,0	693,6	47,0	2.064,6	45
Tschechien	345,8	10,5	0,0	356,3	8
Ungarn	482,4	1,7	0,0	484,1	11
Polen	510,4	0,0	0,0	510,4	11
Rumänien	395,8	0,0	0,0	395,8	9
Sonstige	180,4	3,3	0,0	183,7	4
Summe	3.792,4	709,0	58,5	4.559,8	100
Anteil am Gesamtportfolio	83%	16%	1%		

¹⁾ inkl. selbst genutzte Immobilien

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

BESTANDSIMMOBILIEN

Das **Bestandsportfolio** weist per 31.3.2019 einen Bilanzwert von rund 3,8 Mrd. € (31.12.2018: 3,8 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,4 Mio. m². Rund 51% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 35% auf Deutschland und zu 14% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2019 **Mieterlöse** in Höhe von 58,3 Mio. € (31.3.2018: 46,2 Mio. €); das Portfolio rentiert unverändert zum 31.12.2018 mit 5,8%¹⁾ und ist – ebenfalls unverändert zum 31.12.2018 – per 31.3.2019 zu 94,4%¹⁾ vermietet.

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 31.3.2019 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte²⁾ im Wert von 1.313,4 Mio. € (31.12.2018: 1.311,3 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 99,0%

(31.12.2018: 99,0%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 17,4 Mio. € lukriert (31.3.2018: 13,6 Mio. €).

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 31.3.2019 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte²⁾ im Wert von 549,9 Mio. € (31.12.2018: 560,2 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 89,2%³⁾ (31.12.2018: 89,7%³⁾). Diese vergleichsweise niedrige Auslastung ist v. a. bedingt durch den Auszug eines ehemaligen Ankermieters aus einem Bestandsgebäude am Areal Lände 3, der in den kommenden Monaten kontinuierlich durch den Zuzug neuer Mieter kompensiert werden wird; entsprechende Mietverträge wurden bereits unterzeichnet. Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 7,5 Mio. € (31.3.2018: 6,9 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2019⁴⁾

	Portfoliowert	Vermietbare Fläche ⁵⁾	Vermietungsgrad	Annualisierter Mieterlös	Rendite
	in Mio. €	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Österreich	502,9	308.840	89,2	26,7	5,3
Deutschland	1.313,4	319.484	99,0	59,6	4,5
Tschechien	280,5	105.878	89,3	16,7	6,0
Ungarn	482,4	218.327	93,7	34,6	7,2
Polen	510,4	137.160	96,6	31,5	6,2
Rumänien	317,9	128.201	92,0	23,2	7,3
Sonstige	180,4	97.588	94,2	15,0	8,3
Gesamt	3.588	1.315.478	94,4	207,3	5,8

⁴⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Visionary (Prag), Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁵⁾ Inkl. Superädfikate in Österreich (rd. 106.000 m²)

¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Visionary (Prag), Orhideea Towers (Bukarest) und ViE (Wien), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

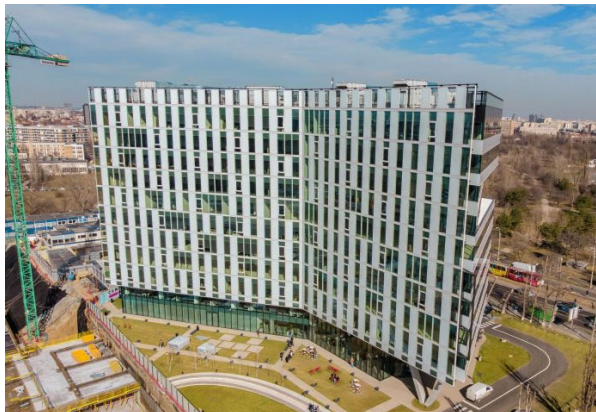
²⁾ Exkl. selbst genutzter sowie zum Handel oder Verkauf bestimmter Bestandsimmobilien

³⁾ Exkl. des 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ViE (Wien), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

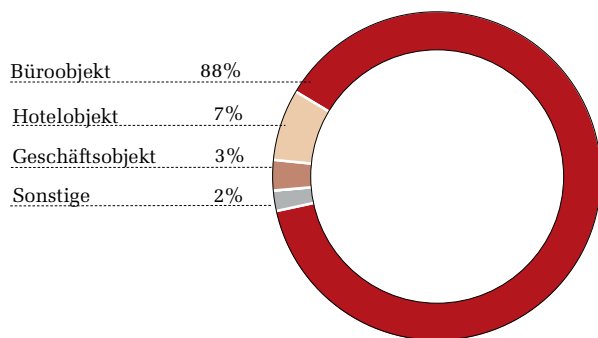
Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios¹⁾ liegt zum 31.3.2019 bei rd. 1.914,7 Mio. € (31.12.2018: 1.883,7 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 750 Tsd. m² erzielte in den ersten drei Monaten 2019 Mieterlöse in Höhe von 33,4 Mio. € (31.3.2018: 25,7 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 93,5%²⁾ (31.12.2018: 93,4%³⁾).

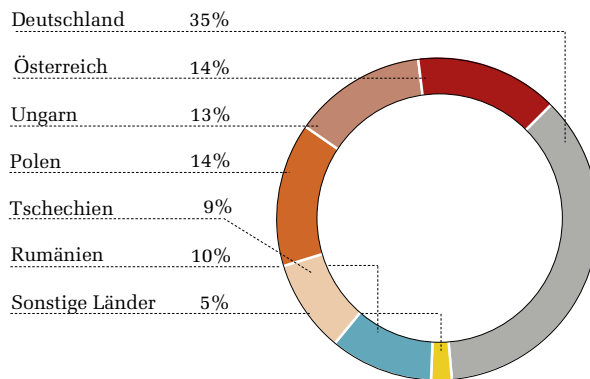


Das Bukarester Bürogebäude Campus 6.1 wurde Ende 2018 fertig gestellt und in den CA Immo-Bestand übernommen

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,8 Mrd. €)



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



¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien

²⁾ Exkl. der Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest) und Visionary (Prag), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

³⁾ Exkl. der Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers, Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag), die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 709,0 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €) entfallen zum Stichtag 98% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 2% auf Osteuropa.

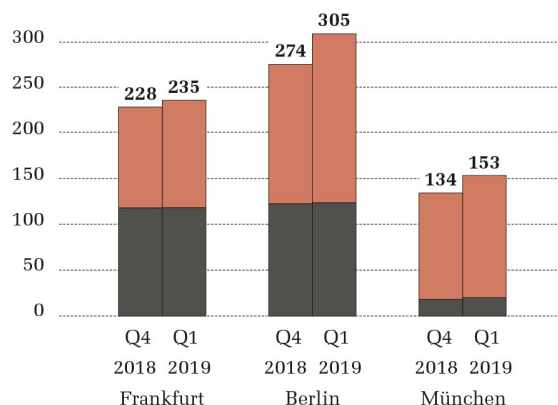
Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 693,6 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (432,8 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 260,8 Mio. €.

DEUTSCHLAND:

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

■ Grundstücksreserven ■ Projekte in Umsetzung

Mio. €



PROJEKTE IN UMSETZUNG

in € m	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertung in % ³⁾	Bauphase
Projekte (eigener Bestand)									
MY.O	101,3	50,0	26.986	6,6	München	Büro	100	82	Q2/2017–Q2/2020
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	13,4	5,8	2.728	6,5	Berlin	Büro	100	100	Q4/2016–Q4/2019
Europacity, MY.B	67,3	27,5	14.719	7,1	Berlin	Büro	100	78	Q3/2017–Q4/2019
Zollhafen Mainz, ZigZag	16,1	14,1	4.000	4,9	Mainz	Büro	100	0	Q2/2018–Q2/2020
Baumkirchen, NEO	64,3	30,0	13.490	4,9	München	Büro	100	28	Q1/2017–Q2/2020
Europaviertel, ONE	366,9	290,1	66.249	5,1	Frankfurt	Büro	100	27	Q3/2017–Q1/2022
Summe	629,3	417,6	128.172	5,6					
Projekte (für Verkauf)									
Europacity, cube berlin	109,8	39,2	16.651	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4/2016–Q4/2019
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	33,1	9,3	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4/2016–Q2/2019
JV Baumkirchen WA 3	35,4	1,9	6.831	n.m.	München	Wohnen	50	100	Q3/2016–Q2/2019
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	12,9	5.782	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1/2017–Q2/2020
Summe	205,9	63,2	34.478						
Gesamt	835,2	480,8	162.650						

¹⁾ Inkl. Grundstück

²⁾ Alle Angaben beziehen sich auf den von CA Immo gehaltenen Projektanteil

³⁾ Vorverwertung Projekte für eigenen Bestand: Vorvermietung. Vorverwertung Projekte für Verkauf: Verkauf

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2019 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Projekt-Vorvermietungen

Im April hat CA Immo für das noch im Bau befindliche Berliner **Bürogebäude MY.B** zwei langfristige Mietverträge über rd. 3.400 m² Mietfläche abgeschlossen. Mit Abschluss dieser Mietverträge ist das Bürogebäude zu rd. 89% vorvermietet.

Im Mai schloss CA Immo mit dem global operierenden Coworking-Anbieter Spaces einen Mietvertrag für das im Bau befindliche Frankfurter **Büro- und Hotelhochhaus ONE** ab. Spaces mietet im ONE rund 6.880 m² Bürofläche auf fünf Etagen.

Neuer Finanzvorstand ab 1. Juni 2019

Dr. Andreas Schillhofer (47), der am 8. März 2019 vom Aufsichtsrat der CA Immobilien Anlagen AG zum Vorstandsmitglied und neuen CFO der Gesellschaft bestellt wurde, wird am 1. Juni seine Position antreten.

Verkäufe

Zum 31.3.2019 werden eine Immobilie und Ausleihung in Österreich sowie eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen und Ausleihung an ein assoziiertes Unternehmen in Russland unter dem Posten „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen“ mit einem Gesamtwert von 17,5 Mio. € ausgewiesen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft. Mitte Mai erfolgte die Vertragsunterzeichnung zum Verkauf der oben genannten Beteiligung in Russland.

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Am 1.1.2019 trat der IFRS 16 Standard zu Leasingverhältnissen in Kraft, der u. a. Änderungen im Zusammenhang mit Leasingverträgen für PKWs, Betriebs- und Geschäftsausstattung, Mietverhältnisse und Fruchtgenussrechte mit sich bringt.

Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt und nach IAS 40 bewertet. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten „Bestandsimmobilien“ zum 1.1.2019 um 31,3 Mio. €.

Darüber hinaus stellt die CA Immo Gruppe beginnend mit 1.1.2019 die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 erfasst werden, werden den Mieterlösen zugeordnet. Damit in Verbindung stehende Aufwendungen werden im Posten „sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen“ erfasst. In den Posten „Betriebskostenaufwand“ und „weiterverrechnete Betriebskosten“ sind ab 2019 nur noch dem IFRS 15 zuzuordnende Komponenten enthalten.

Die Vergleichswerte wurden nicht angepasst. Details zu den Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss entnehmen Sie bitte dem Geschäftsbericht 2018, S. 147-148.

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

Am 1.1.2019 trat der IFRS 16 Standard zum Thema Leasing in Kraft. Infolgedessen stellt die CA Immo Gruppe beginnend mit 1.1.2019 die Erlöse aus weiterverrechneten Betriebskosten getrennt nach Zuordnung der Komponenten zu IFRS 16 oder IFRS 15 dar. Jene Betriebskostenteile, die als Teil der Leasingerlöse gemäß IFRS 16 erfasst werden, werden den Mieterlösen zugeordnet. Damit in Verbindung stehende Aufwendungen werden im Posten „sonstige dem Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen“ erfasst. In den Posten „Betriebskostenaufwand“ und „weiterverrechnete Betriebskosten“ sind ab 2019 nur noch dem IFRS 15 zuzuordnende Komponenten enthalten. Details zu den Auswirkungen von IFRS 16 auf den Konzernabschluss entnehmen Sie bitte dem Geschäftsbericht 2018 S. 147-148.

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2019 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 9,8% auf 50,7 Mio. € (bereinigt um den IFRS 16-Effekt in Höhe von 7,6 Mio. €). Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Projektfertigstellungen KPMG-Gebäude (Berlin), InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof und Orhideea Tower (Bukarest) leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – blieben (bereinigt um den IFRS 16 – Effekt in Höhe von –8,0 Mio. €) im Jahresvergleich stabil bei –3,5 Mio. € (2018: –3,5 Mio. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach dem ersten Quartal auf 46,7 Mio. € (2018: 42,7 Mio. €), ein Zuwachs von 9,4% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten (ebenfalls bereinigt um IFRS 16-Effekte), gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,2% auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 92,5%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei –1,5 Mio. € (2018: –1,9 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 1,9 Mio. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 3,7 Mio. €. 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 Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei –0,4 Mio. € (2018: 4,5 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2019 auf 1,3 Mio. € (2018: 3,6 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten drei Monaten mit –10,4 Mio. € –13,8% unter dem Vorjahresniveau (2018: –12,1 Mio. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,5 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2018 von 0,2 Mio. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) sank in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um –6,4% auf 38,1 Mio. € (2018: 40,8 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 22,4 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –6,3 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei 16,1 Mio. € zum Stichtag und lag damit über dem Referenzwert des Vorjahres (2018: –0,6 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen bedingt durch den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte Cube, MY.B sowie Bürogebäude am Kunstcampus (BT2) in Berlin sowie MY.O und NEO in München bei.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Der geringe Ergebnisbeitrag in Höhe von 0,4 Mio. € (2018: 17,0 Mio. €) reflektiert das reduzierte Volumen an Joint Ventures im Rahmen der strategischen Portfoliofokussierung.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 53,5 Mio. € –5,5% unter dem Vorjahresergebnis (2018: 56,6 Mio. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten drei Monaten auf –39,7 Mio. € (2018: –18,0 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, blieb trotz eines höheren Finanzierungsvolumens gegenüber 2018 im Wesentlichen stabil (–0,9%) und stand mit –9,5 Mio. € zu Buche.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (–15,8 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich auf –28,2 Mio. € (2018: –9,3 Mio. €). 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 Begebungszeitpunkt der Residualgröße zwischen dem beizulegenden Zeitwert der Wandelschuldverschreibung und dem beizulegenden Zeitwert der Fremdkapitalkomponente.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 0,8 Mio. € unter dem Referenzwert der Vorperiode (2018: 1,0 Mio. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –2,8 Mio. € (2018: –0,2 Mio. €). Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrifft die Bewertung der gewährten Ausleihungen an ein assoziiertes Unternehmen in Russland.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 13,7 Mio. € und lag damit insbesondere durch das schwächere Finanzergebnis mit –64,4% unter dem Vorjahreswert in Höhe von 38,6 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –8,3 Mio. € (2018: –9,7 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 5,4 Mio. € um –81,2% unter dem Vorjahreswert (2018: 28,8 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 0,06 (2018: € 0,31 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2019 wurde ein FFO I in Höhe von 29,6 Mio. € generiert, der 6,6% über dem Vorjahreswert von 27,7 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf € 0,32 – eine Steigerung von 6,7% zum Vorjahreswert (2018: 0,30 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 25,1 Mio. €, –3,7% unter dem Wert 2018 in Höhe von 26,0 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei € 0,27 je Aktie (2018: € 0,28 je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2019	1. Quartal 2018
Nettomietergebnis (NRI)	46,7	42,7
Erlöse aus Dienstleistungen	1,9	3,7
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,5	–1,9
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	0,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	0,9	2,0
Indirekte Aufwendungen	–10,4	–12,1
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	0,1	0,7
Finanzierungsaufwand	–9,5	–9,6
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	0,3	0,4
Sonstige Anpassungen ²⁾	1,4	3,6
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	29,6	27,7
Ergebnis aus Immobilienhandel	–0,4	4,5
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	1,3	3,6
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	–0,5	–0,1
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,4	3,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	0,9	11,5
Tatsächliche Ertragsteuer	–3,9	–29,0
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,1	–0,4
Sonstige Anpassungen	–1,4	–3,7
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	0,0	19,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	25,1	26,0

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

³⁾ Steuern im Zusammenhang mit Verkauf Tower 185 in Q1 2018

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 4.773,3 Mio. € auf (87,2% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.778,1 Mio. € (31.12.2018: 3.755,2 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.03.2019 bei 709,0 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.559,8 Mio. € (31.12.2018: 4.470,6 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 200,9 Mio. € belief (31.12.2018: 200,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 403,3 Mio. € (31.12.2018: 374,3 Mio. €).

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.651,7 Mio. € (31.12.2018: 2.639,7 Mio. €). Die Eigenkapitalquote liegt mit 48,4% unverändert stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 49,3% zum Jahresende 2018.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.028,5 Mio. € (31.12.2018: 1.943,4 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende März 2019 bei 1.622,9 Mio. € (31.12.2018: 1.566,9 Mio. €). 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31.03.2019 35,6% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 35,0% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 61,2% (31.12.2018: 59,4%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.3.2019 bei 2.651,6 Mio. € (28,50 € je Aktie, unverwässert) und erhöhte sich damit um 0,5% im Vergleich zum Endjahreswert 2018 von 2.639,6 Mio. € (28,37 € je Aktie).

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 33,46 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unverwässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief

sich zum 31.3.2019 auf 30,02 € je Aktie (31.12.2018: 30,08 € je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2018: 93.028.299).

Ein potentieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand bei 30,40 € zum 31.3.2019, vergleichen mit dem Aktienkurs von 32,20 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,6 Mio. erhöhen.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.3.2019 verwässert	31.3.2019 unverwässert	31.12.2018
Eigenkapital (NAV)	2.651,6	2.651,6	2.639,6
Optionsausübungen	211,8	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.863,4	2.651,6	2.639,6
NAV/Aktie in €	28,75	28,50	28,37
Wertanpassung für ¹⁾			
- Selbst genutzte Immobilien	7,4	7,4	7,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	110,2	110,2	111,4
- Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	344,0	344,0	339,5
EPRA NAV nach Anpassungen	3.325,0	3.113,2	3.097,8
EPRA NAV je Aktie in €	33,38	33,46	33,30
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-30,4	-69,2	-47,1
Latente Steuern	-258,0	-251,1	-252,1
EPRA NNNAV	3.036,6	2.792,9	2.798,7
EPRA NNNAV je Aktie in €	30,49	30,02	30,08
Aktienkurs (Stichtag)	32,20	32,20	27,62
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.605.905	93.028.299	93.028.299

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 2018 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 2018 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2019	1. Quartal 2018
Mieterlöse	58.271	46.185
Weiterverrechnete Betriebskosten	13.260	17.038
Betriebskostenaufwand	-14.533	-18.565
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-10.279	-1.945
Nettomietergebnis	46.719	42.712
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.463	-1.914
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	3.617	13.953
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-3.986	-9.439
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	-369	4.514
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	1.312	3.600
Erlöse aus Dienstleistungen	1.854	3.714
Indirekte Aufwendungen	-10.441	-12.112
Sonstige betriebliche Erträge	515	237
EBITDA	38.128	40.752
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-1.105	-567
Abschreibungen und Wertänderungen	-1.105	-567
Neubewertungsgewinn	22.442	1.866
Neubewertungsverlust	-6.341	-2.459
Ergebnis aus Neubewertung	16.101	-593
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	357	16.982
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	53.481	56.575
Finanzierungsaufwand	-9.484	-9.572
Kursdifferenzen	133	28
Ergebnis aus Derivaten	-28.201	-9.292
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	806	1.050
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.987	-207
Finanzergebnis	-39.733	-17.993
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	13.748	38.582
Tatsächliche Ertragsteuer	-3.939	-29.018
Latente Steuern	-4.386	19.278
Ertragsteuern	-8.326	-9.740
Ergebnis der Periode	5.422	28.842
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	5.421	28.841
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€0,06	€0,31
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€0,06	€0,31

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2019	1. Quartal 2018
Ergebnis der Periode	5.422	28.842
Sonstiges Ergebnis		
Reklassifizierung von Cashflow Hedges	0	367
Währungsdifferenzen	-7	-61
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	0	-88
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-7	218
Neubewertung Wertpapiere	6.796	-1.809
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-211	157
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	6.585	-1.651
Sonstiges Ergebnis der Periode	6.578	-1.433
Gesamtergebnis der Periode	12.000	27.409
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	11.999	27.408

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2019	31.12.2018
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	3.778.111	3.755.196
Immobilienvermögen in Entwicklung	708.985	651.575
Selbst genutzte Immobilien	14.287	5.223
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.180	5.938
Immaterielle Vermögenswerte	5.624	5.689
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	200.920	200.012
Finanzielle Vermögenswerte	56.326	65.163
Aktive latente Steuern	1.823	1.951
Langfristiges Vermögen	4.773.256	4.690.748
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,1%	87,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	17.527	15.144
Zum Handel bestimmte Immobilien	47.004	44.468
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	101.321	97.115
Ertragsteuerforderungen	16.785	19.184
Wertpapiere	121.340	114.544
Liquide Mittel	403.334	374.302
Kurzfristiges Vermögen	707.311	664.757
Summe Vermögen	5.480.567	5.355.504
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	789.832	789.832
Sonstige Rücklagen	19.382	12.804
Einbehaltene Ergebnisse	1.124.084	1.118.663
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.651.634	2.639.635
Nicht beherrschende Anteile	63	62
Eigenkapital	2.651.697	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,4%	49,3%
Rückstellungen	28.163	29.327
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.864.182	1.723.749
Sonstige Verbindlichkeiten	96.312	67.485
Passive latente Steuern	351.262	346.793
Langfristige Schulden	2.339.919	2.167.353
Ertragsteuerverbindlichkeiten	35.815	38.648
Rückstellungen	119.085	119.646
Verzinsliche Verbindlichkeiten	164.271	219.645
Sonstige Verbindlichkeiten	169.781	169.588
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	927
Kurzfristige Schulden	488.952	548.454
Summe Eigenkapital und Schulden	5.480.567	5.355.504

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2019	1. Quartal 2018
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	13.748	38.582
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-17.007	803
Abschreibungen und Wertänderungen	1.103	567
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-1.308	-3.600
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	-2.873	1.326
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	9.157	8.523
Kursdifferenzen	-133	-28
Ergebnis aus Derivaten	28.201	9.292
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapieren sowie unbare Beteiligungsergebnisse	2.151	-17.415
Cashflow aus dem Ergebnis	33.039	38.049
Zum Handel bestimmte Immobilien	-2.387	-1.445
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-789	-7.506
Rückstellungen	155	4.686
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.426	3.118
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-5.447	-1.146
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	27.592	36.902
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-43.229	-46.533
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2018: 0 Tsd. €)	-1.186	3.505
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-1.026	-129
Tilgung von Finanzvermögen	5	5
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-10	0
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	-1.288	11.789
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 997 Tsd. € (2018: 938 Tsd. €)	14.890	37.645
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	460	2.147
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-650	-4.901
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	30
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	-1.646	2.603
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	468	152.051
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.176	-1.585
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.407	2.575
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.981	159.202

Tsd. €	1. Quartal 2019	1. Quartal 2018
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	56.085	17.878
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	-600
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-4.662
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-4.065	-3.759
Übrige gezahlte Zinsen	-17.368	-14.889
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	34.651	-6.032
Nettoveränderung der liquiden Mittel	29.262	190.073
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	374.519	383.512
Fremdwährungskursänderungen	-201	-294
Fonds der liquiden Mittel 31.3.	403.580	573.290
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-246	-192
Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)	403.334	573.098

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Quartal 2019 -18.545 Tsd. € (1. Quartal 2018: -16.474 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten bzw. rückerstatteten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2019 -4.520 Tsd. € (1. Quartal 2018: 3.929 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
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
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2018	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-4.662
Stand am 31.3.2018	718.337	885.607	-95.775
Stand am 1.1.2019	718.337	885.607	-95.775
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2019	0	0	0
Stand am 31.3.2019	718.337	885.607	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	279	0	279	0	279
0	0	-61	-61	0	-61
0	0	-1.651	-1.651	0	-1.651
28.841	0	0	28.841	1	28.842
28.841	279	-1.712	27.408	1	27.409
0	0	0	-4.662	0	-4.662
916.503	-563	17.857	2.441.965	52	2.442.017
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697
0	0	-7	-7	0	-7
0	0	6.585	6.585	0	6.585
5.421	0	0	5.421	1	5.422
5.421	0	6.578	11.999	1	12.000
1.124.084	0	19.382	2.651.634	63	2.651.697

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

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

IMPRESSUM

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

