



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2018

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.3.2018	1.1.-31.3.2017 angepasst
Mieterlöse	Mio. €	46,2	43,8
EBITDA	Mio. €	40,8	29,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	56,6	42,8
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	38,6	30,5
Konzernergebnis	Mio. €	28,8	23,2
Operativer Cashflow	Mio. €	36,9	24,5
Investitionen	Mio. €	55,0	31,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	27,7	23,5
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	26,0	19,8

BILANZKENNZAHLEN

		31.3.2018	31.12.2017 angepasst
Gesamtvermögen	Mio. €	4.919,8	4.743,4
Eigenkapital	Mio. €	2.442,0	2.419,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.755,7	1.749,3
Nettoverschuldung	Mio. €	1.181,6	1.365,1
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.793,9	2.798,7
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.551,6	2.538,6
Gearing	%	48,4	56,4
Eigenkapitalquote	%	49,6	51,0
LTV (Brutto)	%	46,0	45,9
LTV (Netto)	%	31,0	35,8

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		31.3.2018	31.12.2017 angepasst
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.468.651	1.466.057
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,1	6,1
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.813,7	3.813,8
wirtschaftl. Vermietungsgrad	%	94,4	95,2

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-31.3.2018	1.1.-31.3.2017 angepasst
Mieterlöse/Aktie	€	0,50	0,47
Operativer Cashflow/Aktie	€	0,40	0,26
Ergebnis/Aktie	€	0,31	0,25
FFO I / Aktie	€	0,30	0,25
FFO II / Aktie	€	0,28	0,21
		31.3.2018	31.12.2017 angepasst
NAV/Aktie	€	26,25	25,95
EPRA NAV/Aktie	€	30,03	30,02
EPRA NNNAV/Aktie	€	27,43	27,23
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	0,65
Dividendenrendite	%	2,95	2,52

AKTIEN

		31.3.2018	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.	5.680.216	5.479.394
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.128.120	93.328.942
Ø Kurs/Aktie	€	25,15	21,80
Ultimokurs	€	27,14	25,81
Höchstkurs	€	27,56	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. Superädfikate und vermietbare Freiflächen

VORWORT DES VORSTANDES



Von links: Andreas Quint (CEO), Dr. Hans Volkert Volckens (CFO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo bilanziert ein operativ starkes erstes Quartal und setzt ihren profitablen Wachstumskurs ungebrochen fort. Während die Immobilienentwicklungspipeline planmäßig voranschreitet und mit dem KPMG Gebäude in Berlin das erste von drei Projekten 2018 erfolgreich fertiggestellt wurde, konnte mit dem Erwerb eines noch in Bau befindlichen Bürogebäudes in Bukarest bereits frühzeitig eine wesentliche strategische Zielsetzung des Jahres 2018 erfolgreich umgesetzt werden.

Ergebnisse des ersten Quartals 2018

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2018 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 5,5% auf 46,2 Mio. €. Das Nettomietergebnis belief sich nach dem ersten Quartal auf 42,7 Mio. € (2017: 38,2 Mio. €), ein Zuwachs von 11,7% im Jahresvergleich. Ebenso stark gesteigert wurde das Verkaufsergebnis (inkl. Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen) in Höhe von 8,1 Mio. € (2017: –0,8 Mio. €). Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge dieser positiven operativen Entwicklungen signifikant um 40,6% auf 40,8 Mio. € (2017: 29,0 Mio. €).

Das Neubewertungsergebnis summierte sich zum Stichtag auf –0,6 Mio. € (2017: 9,4 Mio. €). Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen in Höhe von 17,0 Mio. €

(2017: 5,2 Mio. €) reflektiert einen positiven Ergebniseffekt im Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt, dessen Closing im ersten Quartal 2018 erfolgte. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 56,6 Mio. € 32,3% über dem Vorjahresergebnis (2017: 42,8 Mio. €).

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten drei Monaten auf –18,0 Mio. € und lag damit, bedingt durch einen unbaren Bewertungseffekt in Zusammenhang mit der Wandelanleihe, unter dem Vorjahreswert in Höhe von –12,2 Mio. €. Der Finanzierungsaufwand verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um –7,1% gegenüber 2017 und stand mit –9,6 Mio. € zu Buche. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag zum Stichtag bei 38,6 Mio. €, 26,5% über dem Vorjahreswert in Höhe von 30,5 Mio. €. Das Periodenergebnis stand mit 28,8 Mio. € um 24,5% über dem Vorjahreswert (2017: 23,2 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,31 € (2017: 0,25 € je Aktie).

FFO I summierte sich nach drei Monaten auf 27,7 Mio. €, eine deutliche Steigerung von 17,8% zum Vorjahreswert (2017: 23,5 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,30 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 18,1% gesteigert werden (2017: 0,25 € je Aktie). Dies untermauert analog zu den Vorquartalen die robuste und vom Bewertungsergebnis unabhängige starke operative Entwick-

lung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 26,0 Mio. € (2017: 19,8 Mio. €). Der FFO II je Aktie stand bei 0,28 € (2017: 0,21 € je Aktie), ein Zuwachs von 31,9% im Jahresvergleich.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 49,6% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 31,0%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 26,25 € (31.12.2017: 25,95 € je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 30,03 € (31.12.2017: 30,02 € je Aktie).

Dividende von 0,80 € je Aktie

Der Vorschlag des Vorstands, auf Basis des starken operativen Ergebnisses die Dividende zum fünften Mal in Folge zu erhöhen und für das Geschäftsjahr 2017 80 Cent je Aktie auszuschütten, wurde in der 31. Hauptversammlung von den Aktionären angenommen. Die Dividende erhöhte sich damit im Jahresvergleich um 23% (2017: 65 Cent je Aktie). Dies entspricht der langfristigen Zielsetzung des Unternehmens, rund 70% des nachhaltigen Ergebnisses (FFO I) auszuschütten.

Immobilienakquisition in Bukarest

CA Immo hat das Bürogebäude Campus 6.1 in Bukarest von Skanska erworben. Das Transaktionsvolumen beträgt rund 53 Mio. €. Das Core-Bürogebäude mit einer Bruttogeschossfläche von rund 22.000 m² befindet sich aktuell noch in Bau, die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2018 vorgesehen und das Closing wird zum Jahresende erwartet. Zum Zeitpunkt der Übernahme wird eine Vollvermietung erwartet, die zukünftig mit einem jährlichen Mietertrag von mehr als 4 Mio. € die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns stärken wird. Nach der Akquisition der Millennium Towers in Budapest 2016 sowie des Spire Building B in Warschau im Jahr 2017 trägt diese

Akquisition der dynamischen Entwicklung der rumänischen Wirtschaft Rechnung und setzt die Expansionsstrategie der CA Immo in ihren osteuropäischen Kernmärkten fort.

Ungebrochene Dynamik in der Immobilienentwicklung

Im März 2018 konnte das für KPMG errichtete Gebäude in der Berliner Europacity mit einem Projektvolumen von rund 57 Mio. € erfolgreich an den Mieter übergeben werden. Weiters wurde im Mai am gleichen Standort das Richtfest für das Bürogebäude cube (Projektvolumen rund 100 Mio. €) anlässlich der Fertigstellung des Rohbaus gefeiert. Darüber hinaus werden in der zweiten Jahreshälfte die Projekte ViE in Wien und Orhideea Towers in Bukarest fertig gestellt und ebenso wie das Berliner KPMG Gebäude in den eigenen Bestand übernommen. In Prag plant CA Immo die Errichtung eines Büros (Projektvolumen rund 54 Mio. €), bestehend aus zwei Baukörpern am Standort River City, an dem das Unternehmen bereits über drei voll ausgelastete Prime-Bürogebäude verfügt. Der Baustart für das rund 20.000 m² umfassende Objekt wird noch im Jahr 2018 erwartet.

IMMOFINANZ startet Bietverfahren für einen Paketverkauf ihrer 26%-Beteiligung

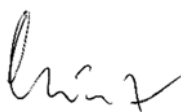
Nach ihrer Ankündigung im Februar 2018, die Gespräche zu einer möglichen Fusion mit der CA Immo weiter auszusetzen sowie weitere strategische Optionen – einschließlich eines Verkaufs des 26%-Anteils – zu evaluieren, hat die IMMOFINANZ im April ein strukturiertes Bieterverfahren für einen Paketverkauf ihrer CA Immo-Beteiligung gestartet.

Ausblick

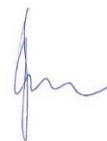
Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I auf über 115 Mio. € im Geschäftsjahr 2018 sowie auf über 125 Mio. € im Geschäftsjahr 2019, wird bestätigt.

Wien, im Mai 2018

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volkert Volckens
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die CA Immo-Aktie eröffnete das neue Geschäftsjahr mit einem Kurs von 25,88 € und entwickelte sich im ersten Quartal durchwegs positiv. Zum Stichtag 31.3.2018 schloss die Aktie mit einem Kurs von 27,14 € bzw. mit einem Plus von 5%. Im Vergleich dazu verzeichnete der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) einen Zuwachs von knapp unter 4%. Das Jahreshoch lag im 1. Quartal bei 27,56 €, das Jahrestief bei 21,40 €. Die CA Immo-Aktie notiert derzeit mit einem Aufschlag von 3% zum NAV (innerem Wert).

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 31. März 2018 auf rund 2,7 Mrd. € (31.12.2017: 2,5 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief seit Ende 2017 mit einem Minus von 2% leicht rückläufig; er lag bei 266,6 Tsd. Stück Aktien versus 272,6 Tsd. Stück per 31. Dezember 2017. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie stieg seit Jahresende 2017 um 15% und lag bei 6.698,7 Tsd. € (31.12.2017: 5.823,1 Tsd. €).

AKTIENRÜCKKAUF

Auch im ersten Quartal 2018 wurde das bereits im November 2016 gestartete Aktienrückkaufprogramm für bis zu 1.000.000 Aktien (bzw. rund 1% des Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von 24,20 € je Aktie fortgesetzt. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. In den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden aus diesem Programm 197.983 Aktien zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert von rund 23,55 € je Aktie erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit 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/aktienrueckkauf/>.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (31.3.2017 bis 31.3.2018)

CA Immo-Aktie	31,78%
ATX	21,20%
IATX	27,08%
EPRA Developed Europe	6,95%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

CA Immo wird von acht Investmenthäusern bewertet. Im 1. Quartal bestätigte Kepler Cheuvreux ihre Kaufempfehlung sowie das von ihr im 1. Quartal angehobene Kursziel von 28,00 €. Aktuell liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 23,50 € und 30,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 28,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 31. März 2018 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 3%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader-Helvec Bank	23.11.2017	28,00 €	Buy
Erste Group	29.11.2017	30,00 €	Buy
Goldman Sachs	1.2.2018	23,50 €	Neutral
HSBC	18.6.2017	30,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	3.4.2018	28,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	8.1.2018	27,40 €	Hold
SRC Research	2.3.2018	27,50 €	Accumulate
Wood & Company	11.1.2018	29,00 €	Hold
Average		27,93 €	
Median		28,00 €	

ANLEIHEN

Zum Bilanzstichtag notierten vier Unternehmensanleihen von CA Immo im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse bzw. 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 (1.1.2014 bis 15.5.2018)

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).

Mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien ist die IMMOFINANZ Gruppe derzeit größter Aktionär von CA Immo. Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien (bzw. rund 5%) der IMMOFINANZ AG.

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. sowie die S IMMO Gruppe mit jeweils einer meldepflichtigen Beteiligung von rund 4%. Darüber

hinaus hielt die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

IMMOFINANZ AG kündigt weiteres Aussetzen der Gespräche zur Verschmelzung an

CA Immo und IMMOFINANZ hatten sich im Geschäftsjahr 2016 darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen einzutreten. Am 28. Februar 2018 teilte IMMOFINANZ mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an CA Immo – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren für einen Paketverkauf ihrer 26% Beteiligung an CA Immo wurde am 19. April 2018 gestartet.

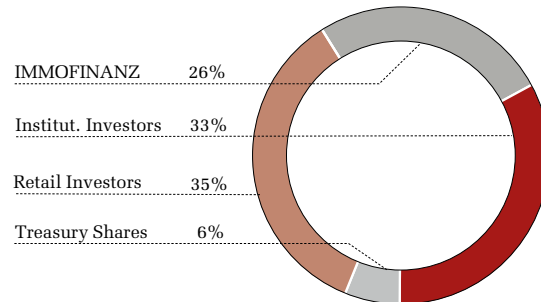
Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Starwood

Am 18. April 2018 stellte die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg („Bieterin“), eine indirekte 100%

Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, Teil einer Gruppe von Gesellschaften bekannt als Starwood Global Opportunity Fund XI und Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group („Starwood“), ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) an die Aktionäre der CA Immo.

Das Übernahmeangebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) bzw. einen Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft. Der Angebotspreis beträgt 27,50 € je Aktie und versteht sich *cum* Dividende für das Geschäftsjahr 2017. Das bedeutet, dass der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Übernahmeangebots und seiner Abwicklung erklärten Dividende reduziert wird. Der Vollzug des Übernahmeangebots unterliegt fusionskontrollrechtlichen Freigaben und steht unter der Bedingung, dass keine wesentlichen nachteiligen Änderungen bei CA Immo eintreten (z.B. Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung) und, dass keine Zustimmung des Vorstands der CA Immo zur Übertragung der vier vinkulierten Namensaktien abgegeben wird. Das Angebot kann von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Details zum Übernahmeangebot samt Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der CA Immo finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/uebernahmeangebote/>.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ERGEBNISSE DER HAUPTVERSAMMLUNG 2018

Die 31. ordentliche Hauptversammlung von CA Immo fand am 9. Mai 2018 statt. Unter Berücksichtigung der von der Gesellschaft gehaltenen eigenen Aktien, aus denen das Stimmrecht nicht ausgeübt werden kann, lag die Präsenz bei rund 55% des Grundkapitals bzw. bei 489 Aktionären und Aktionärsvertretern.

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 2018) standen auch Ermächtigungen zur Durchführung von Kapitalerhöhungen, zur Begebung von Wandelschuldverschreibungen sowie zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien auf der Tagesordnung. Mit Ausnahme des Ermächtigungsbeschlusses zum Erwerb und zur Veräußerung eigener Aktien fanden alle Beschlussanträge der Gesellschaft die gesetzlich notwendige Mehrheit.

AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2018	31.12.2017 angepasst
EPRA NNNAV/Aktie	€	27,43	27,23
NAV/Aktie	€	26,25	25,95
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾	%	3,39	–0,56
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie – ¹⁾	%	–1,05	–5,23
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.	5.680.216	5.479.394
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.128.120	93.328.942
Ø Kurs/Aktie	€	25,15	21,80
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	2.681,65	2.549,75
Höchstkurs	€	27,56	26,00
Tiefstkurs	€	21,40	17,30
Ultimokurs	€	27,14	25,81
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,80	0,65
Dividendenrendite	%	2,95	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, 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 2018

26. MÄRZ / 27. MÄRZVERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2017 /
BILANZPRESSEKONFERENZ**23. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2018

29. APRILNACHWEISSTICHTAG FÜR DIE
31. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG**22. AUGUST / 23. AUGUST**HALBJAHRESFINANZBERICHT 2018 /
PRESSEKONFERENZ HALBJAHRESERGEBNIS**9. MAI**

31. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

21. NOVEMBER

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2018

14. MAI / 15. MAI / 16. MAIEX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) /
DIVIDENDENZAHLTAG**27. MÄRZ 2019 / 28. MÄRZ**VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2018 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Immobilienbeteiligungen (Joint Ventures)

Mit dem Verkauf des von CA Immo gehaltenen Drittel-Anteils am Frankfurter Büroturm Tower 185 wurde der Anteil der Minderheitsbeteiligungen im Portfolio zuletzt deutlich reduziert (das Closing der Transaktion erfolgte im 1. Quartal 2018). Diese in Joint Ventures gehaltenen Immobilienbeteiligungen (im anteiligen Eigentum von CA Immo), die at equity konsolidiert und pro rata (proportional) in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet werden, werden nunmehr in den Tabellen der Kapitel „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, zu 100% im Eigentum von CA Immo stehenden Liegenschaften; die Vergleichswerte zum 31.12.2017 wurden entsprechend angepasst. Zum 31.3.2018 beläuft sich der Portfoliowert der im anteiligen Eigentum gehaltenen Immobilien auf 132,5 Mio. € (31.12.2017: 390,4 Mio. €), die Gebäude sind zu 94,6% vermietet; die Rendite liegt bei 8,0%¹⁾.

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo weist zum Stichtag 31.3.2018 einen Portfoliowert von 3,8 Mrd. € (31.12.2017: 3,8 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 (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (14% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 31.3.2018 einen Bilanzwert von rund 3,2 Mrd. € (31.12.2017: 3,2 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche²⁾ 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 36% auf Deutschland und zu 15% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten 2018 **Mieterlöse** in Höhe von 46,2 Mio. €; das Portfolio rentiert unverändert zum 31.12.2017 mit 6,1% und ist per 31.3.2018 zu 94,4% vermietet (31.12.2017: 95,2%). Details hierzu finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 539,7 Mio. € entfallen 84% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 11% auf Osteuropa und 5% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 452,9 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (264,2 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 188,7 Mio. €.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2018

in Mio. €	Bestandsimmobilien ³⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ⁴⁾	Immobilien- vermögen	Immobilien- vermögen in %
Österreich	498	26	0	524	14
Deutschland	1.170	453	43	1.666	44
Tschechien	267	11	0	277	7
Ungarn	471	2	0	472	12
Polen	371	0	0	371	10
Rumänien	260	44	0	304	8
Serbien	96	0	0	96	2
Sonstige	98	5	0	103	3
Summe	3.231	540	43	3.814	100
Anteil am Gesamtportfolio	85%	14%	1%		

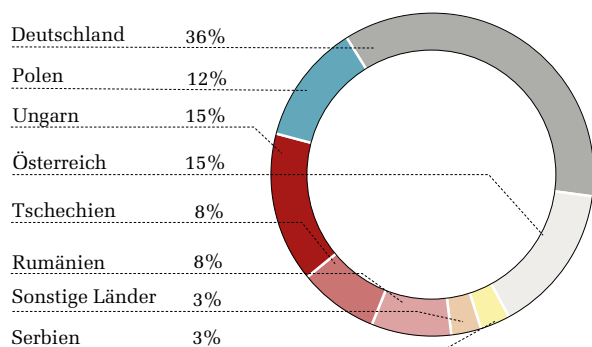
³⁾ inkl. selbst genutzte Immobilien

⁴⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

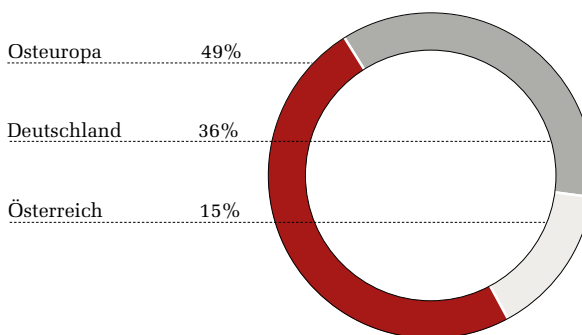
¹⁾ Kennzahlen inkludieren zum Verkauf bestimmte Bestandsimmobilien (IFRS 5)

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superädifikate

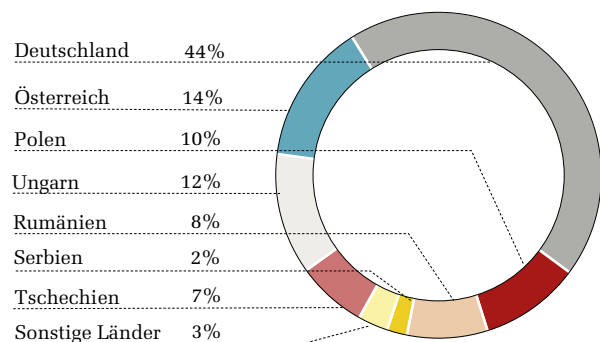
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 3,2 Mrd. €)



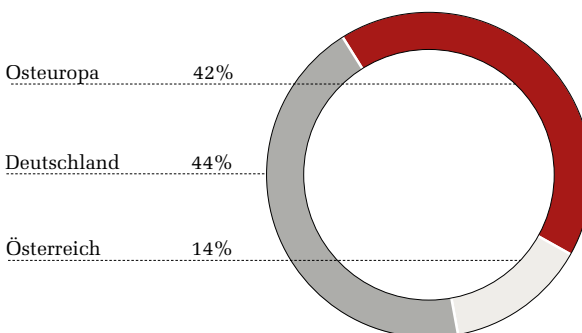
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,2 Mrd. €)



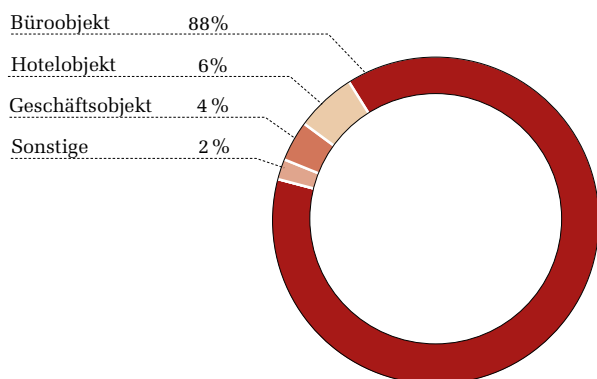
PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH LÄNDERN (Basis: 3,8 Mrd. €)



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



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



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM 1. QUARTAL 2018

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 31.3.2018 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte¹⁾ im Wert von rd. 1.168,9 Mio. € (31.12.2017: 1.099,7 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 97,8% (31.12.2017: 98,2%). 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 13,6 Mio. € lukriert.

Von Januar bis Ende März wurden in Deutschland rd. 4.300 m² Nutzfläche neu vermietet, davon entfielen rd. 2.800 m² auf die Vorvermietung von Projektentwicklungen.

Projektentwicklungen

Zum Stichtag 31.3.2018 hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von 922,5 Mio. € in Entwicklung (exkl. Landreserven). Der Bilanzwert des deutschen Immobilienvermögens in Entwicklung²⁾ (inkl. Landreserven) liegt zum Stichtag bei

452,9 Mio. €, davon entfallen 188,7 Mio. € auf Liegenschaftsreserven und 264,2 Mio. € auf Projekte in Bau (siehe auch die Tabelle auf der nächsten Seite).

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.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 25,6 Mio. € erzielt.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 31.3.2018 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte¹⁾ im Wert von 494,2 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 92,7% (31.12.2017: 96,2%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 6,9 Mio. €. Von Jänner bis Ende März wurden in Österreich rd. 4.300 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2018 ³⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche ⁴⁾ in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	494,2	318.235	92,7	28,1	5,7
Deutschland	1.168,9	306.839	97,8	54,1	4,6
Tschechien	266,7	106.099	98,0	18,3	6,8
Ungarn	470,9	234.616	89,6	33,2	7,0
Polen	370,9	115.299	96,1	26,3	7,1
Rumänien	259,9	106.044	94,5	20,2	7,8
Serbien	96,4	46.129	90,5	7,5	7,8
Sonstige	97,8	69.305	90,2	7,5	7,7
Gesamt	3.225,6	1.302.566	94,4	195,3	6,1

³⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen

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

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

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

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 Entwicklung der restlichen 270 Eigentums- und Vorsorgewohnungen, die CA Immo im Joint Venture mit JP Immobilien am Nachbargrundstück baut, verläuft nach Plan: Die Fertigstellung ist im Sommer 2018 vorge-

sehen. Als letzter Baustein dieses Gesamtprojekts in unmittelbarer Nähe zu den Naherholungsräumen Lände und Grünem Prater entsteht das Bürogebäude ViE, das im Herbst 2018 fertig gestellt werden soll.

Verkäufe

In den ersten drei 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	Bruttoerstellungsrendite in %	Stadt	Nutzungsart	Anteil in %	Vorverwertung in %	Gepl. Baustart	Gepl. Fertigstellung
Projekte (für eigenen Bestand)										
Erdberger Lände, ViE	37,8	16,3	14.727	6,4	Wien	Büro	100	23	Q3 2016	Q3 2018
MY.O	96,0	69,1	26.183	6,2	München	Büro	100	20	Q2 2017	Q4 2019
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT2)	13,3	9,3	2.710	5,7	Berlin	Büro	100	0	Q4 2016	Q2 2019
Europacity, MY.B	65,1	43,9	14.533	5,7	Berlin	Büro	100	0	Q3 2017	Q2 2019
Zollhafen Mainz, ZigZag	15,9	15,8	4.000	4,2	Mainz	Büro	100	0	Q2 2019	Q4 2019
Steigenberger ³⁾	58,6	21,9	17.347	6,2	Frankfurt	Hotel	100	99	Q3 2016	Q1 2019
Baumkirchen, NEO	64,3	42,0	13.457	4,9	München	Büro	100	27	Q1 2017	Q2 2020
Europaviertel, ONE	353,6	302,7	64.598	5,3	Frankfurt	Büro	100	27	Q3 2017	Q2 2021
Orhideea Towers	73,2	34,1	36.918	8,4	Bukarest	Büro	100	56	Q4 2015	Q3 2018
Summe	777,9	555,0	194.473	5,8						
Projekte (für Verkauf)										
Europacity, cube berlin	101,0	58,6	17.179	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q4 2019
Europacity, Bürogebäude am Kunstcampus (BT1)	32,1	21,7	5.215	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q4 2016	Q2 2019
Rheinallee III	59,7	21,1	19.682	n.m.	Mainz	Wohnen	100	100	Q3 2016	Q4 2018
JV Baumkirchen WA 3	35,3	12,8	6.831	n.m.	München	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q2 2019
Baumkirchen Mitte (MK)	27,6	18,0	5.767	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q1 2017	Q2 2020
Laendyard Living	30,9	6,7	9.417	n.m.	Wien	Wohnen	50	100	Q3 2016	Q3 2018
Summe	286,6	139,0	64.091							
Gesamt	1.064,4	694,1	258.564							

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

²⁾ Inkl. Grundstück

³⁾ Der dem Hotel benachbarte Busbahnhof Mannheimer Straße im Wert von 4,5 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 31.3.2018 bei rd. 1.562,5 Mio. € (31.12.2017: 1.561,8 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von 677.493 m² erzielte in den ersten drei Monaten 2018 Mieterlöse in Höhe von 25,7 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 93,3% (31.12.2017: 93,6%).

In Summe wurden in Osteuropa in den ersten drei Monaten rd. 11.000 m² Nutzfläche neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt rd. 15.000 m² Nutzfläche verlängert.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2018 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Am 28. Februar 2018 teilte die IMMOFINANZ Gruppe, die mit einer Beteiligung von 26% sowie den vier Namensaktien derzeit größter Aktionär von CA Immo ist, mit, die Detailgespräche für einen möglichen Zusammenschluss der beiden Unternehmen vorerst ausgesetzt zu lassen und auch weitere strategische Optionen – u. a. einen Verkauf ihrer Beteiligung an CA Immo – zu prüfen. Ein entsprechendes Bieterverfahren für einen **Paketverkauf ihrer 26% Beteiligung an CA Immo** wurde am 19. April 2018 gestartet.

Freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot durch Starwood

Am 18. April 2018 stellte die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg („Starwood“) ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz

(„ÜbG“) an die Aktionäre der CA Immo. Das Übernahmeangebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) bzw. einen Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft. Der Angebotspreis beträgt 27,50 € je Aktie und versteht sich cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017. Das Angebot kann von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien angenommen werden. Details zum Übernahmeangebot samt Äußerungen des Vorstands und des Aufsichtsrats der CA Immo finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/uebernahmeangebote/>.

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 ist im 3. Quartal 2018 geplant, bis zum Jahresende wird eine Vollvermietung des Gebäudes erwartet.

Verkäufe

Im Mai unterzeichnete CA Immo den Kaufvertrag für ihren 49%-Anteil am insgesamt rd. 48.000 m² vermietbare Nutzfläche fassenden Bürogebäude Megapark in Sofia, Bulgarien. Megapark ist das einzige Investment von CA Immo in Bulgarien, wodurch somit ein Exit aus dem Sekundärmarkt sowie eine weitere Reduktion der Minderheitsbeteiligungen erreicht wurde. Das Closing der Transaktion unterliegt den üblichen aufschiebenden Bedingungen.

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

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2018 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 5,5% auf 46.185 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des Warsaw Spire Building B in Warschau und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – reduzierten sich im Jahresvergleich auf –3.473 Tsd. € (2017: –5.531 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Monaten auf 42.712 Tsd. € (2017: 38.249 Tsd. €), ein Zuwachs von 11,7% im Jahresvergleich. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,5% über dem Niveau des Vorjahreswerts von 87,4%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei –1.914 Tsd. € (2017: –982 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 3.714 Tsd. € und lagen damit über dem Vorjahreswert in Höhe von 2.715 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienvermögen stand nach dem ersten Quartal bei 4.514 Tsd. € (2017: 1.295 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 31.03.2017 auf 3.600 Tsd. € (2017: –2.019 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 drei Monaten mit –12.112 Tsd. € 15,8% über dem Vorjahresniveau (2017: –10.460 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 237 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 177 Tsd. € im Jahr 2017.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg als Folge der positiven operativen Entwicklung um 40,6% auf 40.752 Tsd. € (2017: 28.976 Tsd. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten drei Monaten auf 1.866 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –2.459 Tsd. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei –593 Tsd. € zum Stichtag und lag damit unter dem Referenzwert des Vorjahres (2017: 9.373 Tsd. €).

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 16.982 Tsd. € (2017: 5.211 Tsd. €) beinhaltet in Höhe von 8.531 Tsd. € die Auflösung von latenten Steuern im Zusammenhang mit dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt (Closing im ersten Quartal 2018).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 56.575 Tsd. € 32,6% über dem Vorjahresergebnis (2017: 42.761 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten drei Monaten auf –17.993 Tsd. € (2017: –12.253 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich durch die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur um –7,1% gegenüber 2017 und stand mit –9.572 Tsd. € zu Buche.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet einen unbaren Bewertungseffekt in Zusammenhang mit der Wandelanleihe und belief sich auf –9.292 Tsd. € (2017: 1.007 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 1.050 Tsd. € über dem Referenzwert der Vorperiode (2017: 572 Tsd. €). Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –178 Tsd. € (2017: –3.526 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 38.582 Tsd. €, 26,5% über dem Vorjahreswert in Höhe von 30.508 Tsd. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –9.740 Tsd. € (2017: –7.348 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 28.841 Tsd. € um 24,5% über dem Vorjahreswert (2017: 23.160 Tsd. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 0,31 € je Aktie (2017: 0,25 € je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2018 wurde ein FFO I in Höhe von 27.748 Tsd. € generiert, der 17,8% über dem Vorjahreswert von 23.549 Tsd. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 0,30 € – eine Steigerung von 18,1% zum Vorjahreswert (2017: 0,25 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 26.032 Tsd. €, 31,5% über dem Wert 2017 in Höhe von 19.795 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei 0,28 € je Aktie (2017: 0,21 € je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Nettomietergebnis (NRI)	42,7	38,2
Erlöse aus Dienstleistungen	3,7	2,7
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,9	–1,0
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	0,2
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	2,0	1,9
Indirekte Aufwendungen	–12,1	–10,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	0,7	1,5
Finanzierungsaufwand	–9,6	–10,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	0,4	0,6
Sonstige Anpassungen ²⁾	3,6	2,1
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	27,7	23,5
Ergebnis aus Immobilienhandel	4,5	1,3
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3,6	–2,0
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	–0,1	0,8
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,5	1,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	11,5	1,1
Tatsächliche Ertragsteuer	–29,0	–2,6
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,4	–0,1
Sonstige Anpassungen	–3,7	–2,2
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	19,8	0,0
FFO II	26,0	19,8

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 4.061.889 Tsd. € auf (82,6% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.225.604 Tsd. € (31.12.2017: 3.155.677 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 31.03.2018 bei 539.663 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 3.813.691 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 194.121 Tsd. € belief (31.12.2017: 214.950 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 573.098 Tsd. € (31.12.2017: 383.288 Tsd. €). Darin inkludiert ist der Nettozufluss aus dem Verkauf des Tower 185 in Frankfurt, dessen Closing im ersten Quartal 2018 erfolgte.

Bilanz – Passivseite**Eigenkapital**

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.442.017 Tsd. € (31.12.2017: 2.419.270 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 49,6% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 51,0%, zum Jahresende 2017.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.755.689 Tsd. € (31.12.2017: 1.749.330 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) reduzierten sich um 13,4% zum Wert bei Jahresbeginn (1.365.102 Tsd. €) und stand Ende März 2018 bei 1.181.644 Tsd. €. 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 31.03.2018 31,0% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 35,8% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 48,4% (31.12.2017: 56,4%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.03.2018 bei 2.442.017 Tsd. € (26,25 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2017 von 2.419.219 Tsd. € (25,95 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 1,2%.

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 30,03 € je Aktie (31.12.2017: 30,02 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 31.3.2018 auf 27,43 € je Aktie (31.12.2017: € 27,23 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. €	31.3.2018	31.12.2017 angepasst
Eigenkapital (NAV)	2.442,0	2.419,2
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.442,0	2.419,2
NAV/Aktie in €	26,25	25,95
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbst genutzte Immobilien	6,4	6,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	73,4	73,5
- Finanzinstrumente	0,6	0,8
Latente Steuern	271,6	298,9
EPRA NAV nach Anpassungen	2.793,9	2.798,7
EPRA NAV je Aktie in €	30,03	30,02
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-0,6	-0,8
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-44,0	-41,8
Latente Steuern	-197,8	-217,5
EPRA NNNAV	2.551,6	2.538,6
EPRA NNNAV je Aktie in €	27,43	27,23
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,7%	10,9%
Ultimokurs/NNNAV per Aktie –1	-1,1	-5,2
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. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Mieterlöse	46.185	43.781
Weiterverrechnete Betriebskosten	17.038	16.227
Betriebskostenaufwand	-18.565	-18.258
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.945	-3.499
Nettomietergebnis	42.712	38.249
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.914	-982
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	13.953	7.400
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-9.439	-6.104
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	4.514	1.295
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	3.600	-2.019
Erlöse aus Dienstleistungen	3.714	2.715
Indirekte Aufwendungen	-12.112	-10.460
Sonstige betriebliche Erträge	237	177
EBITDA	40.752	28.976
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-567	-799
Abschreibungen und Wertänderungen	-567	-799
Neubewertungsgewinn	1.866	17.105
Neubewertungsverlust	-2.459	-7.732
Ergebnis aus Neubewertung	-593	9.373
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	16.982	5.211
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	56.575	42.761
Finanzierungsaufwand	-9.572	-10.305
Kursdifferenzen	28	-67
Ergebnis aus Derivaten	-9.292	1.007
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.050	572
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	-3.459
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-207	0
Finanzergebnis	-17.993	-12.253
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	38.582	30.508
Tatsächliche Ertragsteuer	-29.018	-2.551
Latente Steuern	19.278	-4.797
Ertragsteuern	-9.740	-7.348
Ergebnis der Periode	28.842	23.160
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	28.841	23.159
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€0,31	€0,25
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€0,30	€0,25

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Ergebnis der Periode	28.842	23.160
Sonstiges Ergebnis		
Bewertung Cashflow Hedges	0	936
Reklassifizierung Cashflow Hedges	367	0
Währungsdifferenzen	-61	130
Bewertung übrige Beteiligungen	0	600
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-88	-446
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	218	1.221
Neubewertung Wertpapiere	-1.809	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	157	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-1.651	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	-1.433	1.221
Gesamtergebnis der Periode	27.409	24.380
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	27.408	24.380

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2018	31.12.2017 angepasst	1.1.2017 angepasst
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.225.604	3.155.677	2.923.676
Immobilienvermögen in Entwicklung	539.663	579.274	433.049
Selbst genutzte Immobilien	5.420	5.500	6.643
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.375	5.462	5.599
Immaterielle Vermögenswerte	6.428	6.703	8.195
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	194.121	214.950	194.838
Finanzielle Vermögenswerte	83.572	86.466	90.199
Aktive latente Steuern	1.707	1.934	1.563
Langfristiges Vermögen	4.061.889	4.055.966	3.663.761
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	82,6%	85,5%	85,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	11.000	40.106	26.754
Zum Handel bestimmte Immobilien	37.904	36.459	15.549
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	108.712	90.583	84.934
Ertragsteuerforderungen	11.355	19.343	15.552
Wertpapiere	115.859	117.668	101.555
Liquide Mittel	573.098	383.288	395.088
Kurzfristiges Vermögen	857.929	687.447	639.433
Summe Vermögen	4.919.818	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	17.294	18.727	-894
Einbehaltene Ergebnisse	916.503	887.662	682.525
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.441.965	2.419.219	2.219.036
Nicht beherrschende Anteile	52	51	46
Eigenkapital	2.442.017	2.419.270	2.219.082
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	49,6%	51,0%	51,6%
Rückstellungen	34.634	36.756	56.058
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.689.574	1.680.410	1.412.635
Sonstige Verbindlichkeiten	60.036	50.911	36.965
Passive latente Steuern	277.297	296.871	245.312
Langfristige Schulden	2.061.541	2.064.948	1.750.970
Ertragsteuerverbindlichkeiten	42.931	17.638	16.736
Rückstellungen	131.826	127.386	111.311
Verzinsliche Verbindlichkeiten	66.115	68.920	153.004
Sonstige Verbindlichkeiten	175.388	45.182	52.091
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	71	0
Kurzfristige Schulden	416.260	259.196	333.142
Summe Eigenkapital und Schulden	4.919.818	4.743.413	4.303.194

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	38.582	30.508
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	803	-9.405
Abschreibungen und Wertänderungen	567	799
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-3.600	1.992
Rückerstattete/Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	1.326	-1.974
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	8.523	9.733
Kursdifferenzen	-28	67
Ergebnis aus Derivaten	9.292	-1.007
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-17.415	-1.752
Cashflow aus dem Ergebnis	38.049	28.962
Zum Handel bestimmte Immobilien	-1.445	-428
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-7.506	-2.239
Rückstellungen	4.686	295
Sonstige Verbindlichkeiten	3.118	-2.091
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-1.146	-4.463
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	36.902	24.498
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-46.533	-22.749
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2017: 2.387 Tsd. €)	3.505	-27.536
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-129	-229
Erwerb/Tilgung von Finanzvermögen	5	-208
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	0	-295
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	11.789	9.745
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 938 Tsd. € (2017: 0 Tsd. €)	37.645	-1.972
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	2.147	11.983
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-4.901	-267
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	30	1.607
Rückerstattete/Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	2.603	-1.392
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	152.051	5.799
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-1.585	-789
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	2.575	788
Cashflow aus Investitionstätigkeit	159.202	-25.516

Tsd. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	17.878	2.998
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	0	173.447
Rückzahlung/Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	-600	0
Erwerb von eigenen Anteilen	-4.662	-1.496
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-3.759	-119.411
Übrige gezahlte Zinsen	-14.889	-16.215
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-6.032	39.323
Nettoveränderung der liquiden Mittel	190.073	38.306
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	383.512	395.088
Fremdwährungskursänderungen	-294	277
Fonds der liquiden Mittel 31.3.	573.290	433.671
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-192	0
Liquide Mittel 31.3. (Bilanz)	573.098	433.671

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt im 1. Quartal 2018 -16.474 Tsd. € (1. Quartal 2017: -17.004 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der rückerstatteten bzw. gezahlten Ertragsteuern beträgt im 1. Quartal 2018 3.929 Tsd. € (1. Quartal 2017: -3.366 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
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2017 angepasst	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-608
Stand am 31.3.2017 angepasst	718.337	906.148	-87.687
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 und übrige Beteiligungen	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

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	667	0	667	0	667
0	0	130	130	0	130
0	0	423	423	0	423
23.159	0	0	23.159	1	23.160
23.159	667	553	24.380	1	24.380
0	0	0	-608	0	-608
705.684	-2.533	2.860	2.242.808	47	2.242.855
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	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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. Quartal 2018	Bestand	Develop- -ment	Summe	Bestand	Develop- -ment	Summe	Bestand
Mieterlöse	6.920	0	6.920	13.154	1.110	14.264	24.411
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	133	0	133	126	2	128	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.158	0	2.158	3.578	274	3.853	10.457
Betriebskostenaufwand	-2.387	0	-2.387	-4.095	-367	-4.463	-11.121
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-472	0	-472	-376	-105	-481	-682
Nettomietergebnis	6.352	0	6.352	12.387	914	13.301	23.064
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-13	-13	0	-2.087	-2.087	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	4.253	4.253	0	6.473	6.473	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	20	0	20	-1.466	4.868	3.402	0
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	168	2.455	2.623	169
Indirekte Aufwendungen	-309	-20	-329	-1.572	-3.814	-5.386	-3.062
Sonstige betriebliche Erträge	10	0	10	106	92	198	34
EBITDA	6.073	4.221	10.294	9.624	8.901	18.525	20.206
Abschreibungen und Wertänderungen	-172	0	-172	-25	369	343	-110
Ergebnis aus Neubewertung	-271	-19	-290	188	925	1.113	-1.005
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.630	4.202	9.833	9.786	10.195	19.981	19.091

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	0	0	0	7.363	7.363	0
Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	0	22.053	760.010	14.789	774.799	0
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	22.053	0	22.053	760.010	22.152	782.162	0
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	9.812	9.812	0	23.602	23.602	0
Erlöse aus Dienstleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	0	168	2.455	2.623	169
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	9.812	9.812	168	26.058	26.226	169
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	22.053	9.812	31.865	760.178	48.209	808.388	169

31.3.2018

Immobilienvermögen ¹⁾	498.129	32.170	530.299	1.103.757	705.126	1.808.883	1.496.668
Sonstiges Vermögen	39.376	55.526	94.902	526.473	547.113	1.073.586	133.615
Aktive latente Steuern	0	0	0	587	1.290	1.877	768
Segmentvermögen	537.505	87.696	625.201	1.630.817	1.253.529	2.884.347	1.631.052
Verzinsliche Verbindlichkeiten	207.504	43.759	251.263	604.264	173.067	777.331	671.682
Sonstige Verbindlichkeiten	10.454	11.027	21.481	31.397	330.784	362.181	49.236
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	39.928	3.430	43.359	207.320	59.339	266.658	37.567
Schulden	257.887	58.216	316.103	842.980	563.190	1.406.171	758.485
Eigenkapital	279.619	29.479	309.098	787.837	690.339	1.478.176	872.567
Investitionen ²⁾	318	4.997	5.316	2.665	46.439	49.104	1.857

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 11.059 Tsd. € (31.12.2017 angepasst: 29.264 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Develop- ment	Osteuropa Kernregionen			Develop- ment	Osteuropa übrige Regionen		Summe Segmente	Überleitung		Summe
	Summe	Bestand			Summe			Holding	Konsolidierung	
0	24.411	3.353	0	3.353	48.948	0	-2.763	46.185		
0	0	0	0	0	261	0	-261	0		
0	10.457	1.311	0	1.311	17.779	0	-741	17.038		
0	-11.121	-1.407	0	-1.407	-19.378	0	813	-18.565		
0	-682	-138	0	-138	-1.773	0	-172	-1.945		
0	23.064	3.119	0	3.119	45.837	0	-3.125	42.712		
-41	-41	0	-8	-8	-2.149	0	235	-1.914		
0	0	0	0	0	10.726	0	-6.212	4.514		
0	0	0	0	0	3.423	0	178	3.600		
0	169	0	0	0	2.793	3.484	-2.562	3.714		
-116	-3.178	-148	-24	-172	-9.065	-5.733	2.685	-12.112		
0	34	4	0	4	246	38	-46	237		
-157	20.049	2.975	-32	2.943	51.811	-2.211	-8.847	40.752		
0	-110	0	0	0	61	-110	-518	-567		
265	-740	6.791	0	6.791	6.875	0	-7.468	-593		
0	0	0	0	0	0	0	16.982	16.982		
108	19.199	9.766	-32	9.734	58.747	-2.321	149	56.575		
0	0	0	0	0	7.363	0	-7.038	325		
0	0	0	0	0	796.852	0	-760.044	36.808		
0	0	0	0	0	804.215	0	-767.082	37.133		
0	0	0	0	0	33.414	0	-19.786	13.628		
0	169	0	0	0	2.793	3.484	-2.562	3.714		
0	169	0	0	0	36.207	3.484	-22.348	17.342		
0	169	0	0	0	840.422	3.484	-789.431	54.475		
56.099	1.552.767	183.204	4.860	188.064	4.080.013	0	-266.322	3.813.691		
7.403	141.018	7.132	13.780	20.912	1.330.418	951.718	-1.177.717	1.104.420		
205	974	110	0	110	2.960	30.613	-31.867	1.707		
63.707	1.694.759	190.446	18.640	209.085	5.413.392	982.331	-1.475.906	4.919.818		
39.484	711.166	121.658	12.658	134.316	1.874.076	904.377	-1.022.764	1.755.689		
8.101	57.337	4.256	22	4.279	445.278	46.069	-89.464	401.884		
120	37.687	3.610	561	4.172	351.875	518	-32.165	320.228		
47.705	806.190	129.525	13.241	142.766	2.671.229	950.964	-1.144.393	2.477.801		
16.003	888.569	60.921	5.398	66.319	2.742.163	31.367	-331.513	2.442.017		
1.055	2.912	565	0	565	57.896	34	-2.881	55.049		

Tsd. €			Österreich		Deutschland		
1. Quartal 2017 angepasst	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand angepasst
Mieterlöse	7.693	0	7.693	17.636	1.362	18.998	22.211
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	131	0	131	214	3	216	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.216	0	2.216	6.126	130	6.256	9.907
Betriebskostenaufwand	-2.451	0	-2.451	-6.696	-285	-6.982	-11.134
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-796	0	-796	-1.509	-77	-1.586	-1.833
Nettomietergebnis	6.793	0	6.793	15.770	1.132	16.903	19.152
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	-147	-147	0	-1.042	-1.042	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	2.057	2.057	0	1.127	1.127	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen	109	0	109	-16	-2.127	-2.144	828
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	82	2.637	2.719	177
Indirekte Aufwendungen	-325	-176	-501	-1.769	-4.442	-6.211	-2.463
Sonstige betriebliche Erträge	8	0	8	67	29	97	56
EBITDA	6.584	1.734	8.318	14.134	-2.686	11.448	17.751
Abschreibungen und Wertänderungen	-379	0	-379	-31	-83	-114	-108
Ergebnis aus Neubewertung	-1.167	1	-1.166	11.809	6.699	18.508	-3.954
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.038	1.735	6.773	25.912	3.930	29.842	13.689

Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

Zum Handel bestimmte Immobilien - zeitpunktbezogene Realisierung	0	0	0	0	0	0	0
Verkauf von langfristigen Immobilienvermögen - zeitpunktbezogene Realisierung	15.170	0	15.170	0	588	588	12.748
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitpunktbezogene Realisierung	15.170	0	15.170	0	588	588	12.748
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	9.661	9.661	0	10.754	10.754	0
Erlöse aus Dienstleistungen - zeitraumbezogene Realisierung	0	0	0	82	2.637	2.719	177
Summe Erlöse gem. IFRS 15 - zeitraumbezogene Realisierung	0	9.661	9.661	82	13.391	13.473	177
Gesamtsumme Erlöse gem. IFRS 15	15.170	9.661	24.831	82	13.979	14.061	12.925

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 angepasst	Osteuropa Kernregionen	Bestand angepasst	Development angepasst	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente angepasst	Holding	Überleitung Konsolidierung angepasst	Summe
	Summe angepasst			Summe angepasst				
538	22.750	3.280	0	3.280	52.721	0	-8.940	43.781
0	0	0	0	0	347	0	-347	0
237	10.143	1.266	0	1.266	19.881	0	-3.655	16.227
-210	-11.343	-1.357	0	-1.357	-22.133	0	3.875	-18.258
-36	-1.868	-165	0	-165	-4.415	0	916	-3.499
530	19.681	3.024	0	3.024	46.401	0	-8.152	38.249
-47	-47	0	-14	-14	-1.250	0	268	-982
0	0	0	0	0	3.184	0	-1.889	1.295
0	828	0	0	0	-1.206	0	-813	-2.019
0	177	0	0	0	2.897	1.700	-1.881	2.715
-171	-2.635	-208	-33	-241	-9.588	-3.939	3.066	-10.460
0	56	0	0	0	161	81	-65	177
311	18.062	2.816	-47	2.769	40.597	-2.158	-9.464	28.975
-1	-109	0	0	0	-602	-143	-54	-799
146	-3.808	-336	0	-336	13.198	0	-3.825	9.373
0	0	0	0	0	0	0	5.211	5.212
456	14.145	2.480	-47	2.433	53.194	-2.301	-8.132	42.762

0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	12.748	0	0	0	28.506	0	-12.890	15.616
0	12.748	0	0	0	28.506	0	-12.890	15.616
0	0	0	0	0	20.415	0	-13.015	7.400
0	177	0	0	0	2.897	1.700	-1.881	2.715
0	177	0	0	0	23.311	1.700	-14.896	10.115
0	12.925	0	0	0	51.817	1.700	-27.786	25.731

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 31.3.2018 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 31.3.2018 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 31.3.2018 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 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 verfügbaren (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, 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. 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.

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 passive Rechnungsabgrenzungen in Zusammenhang mit den städtebaulichen Verpflichtungen durch entsprechende Rückstellungen ersetzt werden und in Folge ein höheres Eigenkapital ausgewiesen wird.

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

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 (nicht retrospektiv) und IFRS 15 (retrospektiv) haben folgende Auswirkungen auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz sowie Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. Quartal 2017 laut IFRS 15 angepasst
Mieterlöse	43.781	0	43.781
Weiterverrechnete Betriebskosten	16.227	0	16.227
Betriebskostenaufwand	-18.258	0	-18.258
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-3.499	0	-3.499
Nettomietergebnis	38.249	0	38.249
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-982	0	-982
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	3.538	3.862	7.400
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-3.148	-2.956	-6.104
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	390	906	1.295
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	358	-2.377	-2.019
Erlöse aus Dienstleistungen	2.715	0	2.715
Indirekte Aufwendungen	-10.460	0	-10.460
Sonstige betriebliche Erträge	177	0	177
EBITDA	30.447	-1.471	28.976
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-799	0	-799
Abschreibungen und Wertänderungen	-799	0	-799
Neubewertungsgewinn	17.264	-159	17.105
Neubewertungsverlust	-7.732	0	-7.732
Ergebnis aus Neubewertung	9.532	-159	9.373
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	4.190	1.021	5.211
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	43.370	-609	42.761
Finanzierungsaufwand	-10.217	-89	-10.305
Kursdifferenzen	-67	0	-67
Ergebnis aus Derivaten	1.007	0	1.007
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	544	28	572
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	-3.459	0	-3.459
Finanzergebnis	-12.192	-60	-12.253
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	31.177	-669	30.508
Tatsächliche Ertragsteuer	-2.551	0	-2.551
Latente Steuern	-5.403	606	-4.797
Ertragsteuern	-7.955	606	-7.348
Ergebnis der Periode	23.222	-63	23.160
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	0	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	23.222	-63	23.159
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€0,25	€0,00	€0,25
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€0,25	€0,00	€0,25

Tsd. €	1. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. Quartal 2017 laut IFRS 15 angepasst
Ergebnis der Periode	23.222	-63	23.160
Sonstiges Ergebnis			
Bewertung Cashflow Hedges	936	0	936
Währungsdifferenzen	130	0	130
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	600	-600	0
Bewertung übrige Beteiligungen	0	600	600
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-446	0	-446
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	1.221	0	1.221
Sonstiges Ergebnis der Periode	1.221	0	1.221
Gesamtergebnis der Periode	24.443	-63	24.380
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	1	0	1
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	24.442	-63	24.380

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	31.12.2016 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. Quartal 2017 wie berichtet	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 15	1. Quartal 2017 laut IFRS 15 angepasst
Operative Geschäftstätigkeit			
Ergebnis vor Steuern	31.177	-669	30.508
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-9.564	159	-9.405
Abschreibungen und Wertänderungen	799	0	799
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-385	2.377	1.992
Gezahlte/Rückerstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-1.974	0	-1.974
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	9.673	60	9.733
Kursdifferenzen	67	0	67
Ergebnis aus Derivaten	-1.007	0	-1.007
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	-731	-1.021	-1.752
Cashflow aus dem Ergebnis	28.056	905	28.962
Zum Handel bestimmte Immobilien	-4.404	3.976	-428
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-2.988	749	-2.239
Rückstellungen	1.309	-1.014	295
Sonstige Verbindlichkeiten	2.525	-4.616	-2.091
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-3.558	-905	-4.463
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	24.498	0	24.498
Investitionstätigkeit			
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-22.749	0	-22.749
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 2.387 Tsd. €	-27.536	0	-27.536
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-229	0	-229
Erwerb/Tilgung von Finanzvermögen	-208	0	-208
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-295	0	-295
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	9.745	0	9.745
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. €	-1.972	0	-1.972
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen	11.983	0	11.983
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-267	0	-267
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	1.607	0	1.607
Gezahlte/Rückerstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	-1.392	0	-1.392
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	5.799	0	5.799
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	-789	0	-789
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	788	0	788
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-25.516	0	-25.516
Finanzierungstätigkeit			
Geldzufluss aus Darlehen	2.998	0	2.998
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	173.447	0	173.447
Erwerb von eigenen Anteilen	-1.496	0	-1.496
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-119.411	0	-119.411
Übrige gezahlte Zinsen	-16.215	0	-16.215
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	39.323	0	39.323
Nettoveränderung der liquiden Mittel	38.306	0	38.306
Liquide Mittel 1.1.	395.088	0	395.088
Fremdwährungskursänderungen	277	0	277
Liquide Mittel 31.3.	433.671	0	433.671

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:

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	18.336	18.336
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

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.

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

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im ersten Quartal 2018 erfolgte das Closing des Verkaufs der Tower 185 Betriebs GmbH sowie das Closing des Verkaufs einer Gesellschaft mit einer Liegenschaft in Österreich.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

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

Tsd. €	31.3.2018	31.12.2017 angepasst
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	2.982	3.061
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	13.121	15.176
übrige Beteiligungen	57.515	56.875
übrige finanzielle Vermögenswerte	9.954	11.354
Finanzielle Vermögenswerte	83.572	86.466

Zum 31.3.2018 wird ein Grundstück in Deutschland und eine Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien (Osteuropa übrige Regionen) unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 11.000 Tsd. € ausgewiesen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2018 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 573.098 Tsd. €, die in Höhe von 14.664 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 verfügbarsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufenden Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“, bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	31.3.2018	31.12.2017 angepasst
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	8.204	10.031
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	6.673	3.655
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	14.877	13.686

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im ersten Quartal 2018 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 1.866 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund -2.459 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Osteuropa Kernregionen).

Das Ergebnis aus Derivaten setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	1.572	1.007
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	-367	0
Bewertung Derivat Wandelschuldverschreibung	-10.497	0
Ergebnis aus Derivaten	-9.292	1.007

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

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	-26.953	-2.072
Ertragsteuer (Vorjahre)	-2.065	-479
Tatsächliche Ertragsteuer	-29.018	-2.551
Veränderung der latenten Steuern	19.382	-4.977
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	-104	180
Ertragsteuern	-9.740	-7.348
Steuerquote (gesamt)	25,2%	24,1%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von -24.159 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 im ersten Quartal 2018 resultiert in Höhe von 19.361 Tsd. € aus dem Segment Deutschland.

Ergebnis je Aktie

		1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.128.120	93.375.300
Konzernergebnis	Tsd. €	28.841	23.159
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,31	0,25

		1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	93.128.120	93.375.300
Verwässerungseffekt:			
Wandelschuldverschreibung	Stück	6.542.704	0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	99.670.824	93.375.300
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	28.841	23.159
Verwässerungseffekt:			
Verzinsung für Wandelschuldverschreibungen	Tsd. €	1.152	0
abzüglich Steuern	Tsd. €	-288	0
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	29.705	23.159
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,30	0,25

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 Börsetage liegen. Wie bisher erfolgt der Rückkauf für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck und endet spätestens am 2.11.2018. Zum Bilanzstichtag wurden aus diesem Programm weitere 197.983 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem gewichteten Durchschnittsgegenwert inkl. Spesen von rund 23,55 € je Aktie erworben.

Per 31.3.2018 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. €	31.3.2018	31.3.2018	31.12.2017 angepasst	31.12.2017
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	8.204	8.231	10.031	10.066
Derivative Finanzinstrumente	651	651	293	293
Originäre Finanzinstrumente	74.717		76.142	
Finanzielle Vermögenswerte	83.572		86.466	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	6.673	6.703	3.653	3.679
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	83.039		67.748	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	19.000		19.180	
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	108.712		90.583	
Wertpapiere	115.859	115.859	117.668	117.668
Liquide Mittel	573.098		383.288	
	881.242		678.003	

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 Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.3.2018	31.3.2018	31.12.2017 angepasst	31.12.2017
Wandelschuldverschreibung	185.486	188.492	184.334	186.330
Anleihen	640.103	676.821	648.447	687.811
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	930.101	930.913	916.549	921.656
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.755.689		1.749.330	
Derivative Finanzinstrumente	32.305	32.305	23.021	23.021
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	203.119		73.072	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	235.424		96.093	
	1.991.113		1.845.423	

Der Börsenkurs der Wandelschuldverschreibung beträgt 218.923 Tsd. €. Der Beizulegende Zeitwert des eingebetteten Derivats der Wandelschuldverschreibung beträgt 30.431 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	31.3.2018	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps - Vermögenswerte	138.389	651	651	92.343	293	293
Zinsswaps - Verbindlichkeiten	316.382	-1.873	-1.874	363.645	-3.088	-3.088
Summe Zinsswaps	454.771	-1.222	-1.222	455.987	-2.795	-2.795
Derivat Wandelschuldverschreibung	0	-30.431	-30.431	0	-19.934	-19.934
Summe Derivate	454.771	-31.653	-31.653	455.987	-22.729	-22.729
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Vermögenswerte	138.389	651	651	92.343	293	293
- davon freistehend (Fair Value Derivate) - Verbindlichkeiten	316.382	-32.304	-32.304	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	31.3.2018	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2017
			Buchwert			Buchwert
- Fair Value Derivate (HFT) - Vermögenswerte	138.389	651	651	92.343	293	293
- Fair Value Derivate (HFT) - Verbindlichkeiten	316.382	-1.873	-1.873	363.645	-3.088	-3.088
Zinsswaps	454.771	-1.222	-1.222	455.987	-2.795	-2.795

Zinsswaps	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2018	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert in Tsd. € 31.3.2018
EUR - freistehend - Vermögenswerte	138.389	12/2016	6/2027	0,29%–0,70%	3M-Euribor	651
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	316.382	7/2016	12/2027	-0,18%–0,94%	3M-Euribor	-1.873
Summe Zinsswaps = variabel in fix	454.771					-1.222

Zinsswaps	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	6/2027	0,29%–0,66%	3M-Euribor	293
EUR - freistehend - Verbindlichkeiten	363.645	7/2016	12/2027	-0,18%–0,94%	3M-Euribor	-3.088
Summe Zinsswaps = variabel in fix	455.987					-2.795

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

Tsd. €	2018	2017
Stand 1.1.	-842	-3.201
Veränderung Bewertung Cashflow Hedges	0	936
Reklassifizierung Cashflow Hedges	367	0
Ertragsteuern auf Cashflow Hedges	-88	-269
Stand am 31.3.	-563	-2.533
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	-563	-2.533

Hierarchie der beizulegenden Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und sonstige 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. €	31.03.2018	31.12.2017 angepasst
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.689.574	1.680.410
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	66.115	68.920
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	-573.098	-383.288
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	-947	-939
Nettoverschuldung	1.181.644	1.365.102
Eigenkapital	2.442.017	2.419.270
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	48,4%	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. €	31.3.2018	31.12.2017 angepasst
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	194.121	214.950
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	5.900	2.276
Ausleihungen	2.982	3.061
Forderungen	16.366	8.582
Verbindlichkeiten	127.796	9.409
Rückstellungen	12.806	12.420
	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017 angepasst
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	17.048	4.382
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	-66	828
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	16.982	5.211
Sonstige Erlöse	1.538	572
Sonstige Aufwendungen	-240	-265
Zinserträge	73	57
Zinsaufwendungen	-4	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.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	31.3.2018	31.12.2017
Ausleihungen	13.121	15.176
	1. Quartal 2018	1. Quartal 2017
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-207	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-207	0
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	351	0

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung von Liegenschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 7.432 Tsd. € (31.12.2017: 7.226 Tsd. €).

IMMOFINANZ Gruppe, Wien

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

Zwischen der IMMOFINANZ Gruppe und der CA Immo Gruppe besteht eine wechselseitige Beteiligung. Die CA Immo Gruppe hält 54.805.566 Inhaberaktien der IMMOFINANZ AG (dies entspricht einem Anteil von ca. 4,9% am Grundkapital der IMMOFINANZ AG).

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 auch 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 an der CA Immo AG wurde gestartet.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.3.2018 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 8.469 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.

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 11.194 Tsd. € (31.12.2017: 8.789 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 184.197 Tsd. € (31.12.2017: 153.549 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 19.989 Tsd. € (31.12.2017: 22.533 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.3.2018 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 12.210 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 31.3.2018 in Österreich 6.035 Tsd. € (31.12.2017: 6.035 Tsd. €), in Deutschland 1.990 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 31.3.2018 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 31.3.2018 betraf dies keine Kredite (31.12.2017: keine Kredite).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

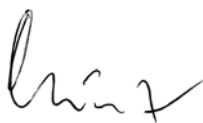
Am 18.4.2018 stellte die SOF-11 Starlight 10 EUR S.à r.l., Luxemburg („Bieterin“), eine indirekte 100% Tochtergesellschaft von SOF-11 International, SCSp, Teil einer Gruppe von Gesellschaften bekannt als Starwood Global Opportunity Fund XI und Konzerngesellschaft der Starwood Capital Group („Starwood“), ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot gemäß § 4 ff Übernahmegesetz („ÜbG“) an die Aktionäre der CA Immo. Das Übernahmeangebot richtet sich auf den Erwerb von bis zu 25.690.167 Stück Inhaberaktien der CA Immo (ISIN AT0000641352) bzw. einen Anteil von bis zu 26% der ausgegebenen Inhaberaktien der Gesellschaft. Der Angebotspreis beträgt 27,50 € je Aktie und versteht sich cum Dividende für das Geschäftsjahr 2017. Das bedeutet, dass der Angebotspreis um den Betrag einer allfälligen, zwischen Bekanntmachung dieses Übernahmeangebots und seiner Abwicklung erklärten Dividende reduziert wird. Der Vollzug des Übernahmeangebots unterliegt fusionskontrollrechtlichen Freigaben und steht unter der Bedingung, dass keine wesentlichen nachteiligen Änderungen bei CA Immo eintreten (z.B. Verschmelzung, Spaltung oder Abspaltung) und, dass keine Zustimmung des Vorstands der CA Immo zur Übertragung der vier vinkulierten Namensaktien abgegeben wird. Das Angebot kann von 18. April 2018 bis einschließlich 30. Mai 2018, 17:00 Ortszeit Wien, angenommen werden.

Das Signing für den Erwerb des Bürogebäudes Campus 6.1 mit einer Fläche von 22.000 m² in Bukarest wurde erfolgreich abgeschlossen. Das Closing wird für Ende 2018 erwartet.

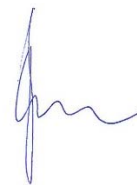
Die 31. ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 9.5.2018 die Ausschüttung einer Dividende von 0,80 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Wien, 23.5.2018

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

CA Immobilien Anlagen AG

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION CA IMMO-AKTIE

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

DISCLAIMER

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

Wir bitten um Verständnis dafür, dass bei der Textierung dieses Zwischenberichts 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
Layout: Cornelia Kellner, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys

