



URBAN
BENCHMARKS.

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER 2019

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018
Mieterlöse	Mio. €	164,8	141,5
Nettomietergebnis	Mio. €	144,4	130,5
EBITDA	Mio. €	132,1	113,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	325,2	224,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	247,8	182,5
Konzernergebnis	Mio. €	177,9	135,9
Operativer Cash-flow	Mio. €	87,4	88,5
Investitionen	Mio. €	189,4	256,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	101,4	93,7
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	99,0	88,3

BILANZKENNZAHLEN

		30.9.2019	31.12.2018
Gesamtvermögen	Mio. €	5.692,3	5.355,5
Eigenkapital	Mio. €	2.756,4	2.639,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	2.075,9	1.943,4
Nettoverschuldung	Mio. €	1.722,3	1.566,9
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	3.286,6	3.097,8
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.913,7	2.798,7
Gearing	%	62,5	59,4
Eigenkapitalquote	%	48,4	49,3
LTV (Brutto)	%	42,8	43,5
LTV (Netto)	%	35,5	35,0

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN

		30.9.2019	31.12.2018
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ²⁾	m ²	1.571.820	1.586.183
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	4.851,3	4.470,6
Bruttorendite Bestandsimmobilien ³⁾	%	5,6	5,8
Wirtschaftl. Vermietungsgrad ³⁾	%	95,0	94,4

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.9.2019	1.1.-30.9.2018
Mieterlöse/Aktie	€	1,77	1,52
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,94	0,95
Ergebnis/Aktie	€	1,91	1,46
Ergebnis/Aktie (verwässert)	€	1,91	1,46
FFO I / Aktie	€	1,09	1,01
FFO II / Aktie	€	1,06	0,95
		30.9.2019	31.12.2018
NAV/Aktie	€	29,63	28,37
EPRA NAV/Aktie	€	35,33	33,30
EPRA NNNAV/Aktie	€	31,32	30,08
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	9,86	-2,66
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende / pro Aktie	€	0,90	0,80
Dividendenrendite ⁴⁾	%	3,26	3,10

AKTIEN

		30.9.2019	31.12.2018
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.755.417
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.052.919
Ø Kurs/Aktie	€	31,66	28,33
Ultimokurs	€	32,55	27,62
Höchstkurs	€	34,25	32,94
Tiefstkurs	€	27,36	21,40

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

²⁾ Inkl. Superäufkate und vermietbare Freiflächen ³⁾ Exkl. der kürzlich fertiggestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhidea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und Bürogebäude am Kunstcampus (Berlin) ⁴⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

VORWORT DES VORSTANDES



Andreas Quint (CEO)



Dr. Andreas Schillhofer (CFO)



Keegan Viscius (CIO)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo steuert mit sehr guten operativen Ergebnissen in den ersten neun Monaten auf ein weiteres erfolgreiches Gesamtjahresergebnis zu. Mit einem Anstieg der (bereinigten) Mieterlöse um 10% profitieren wir u. a. von der intensiven Development- und Akquisitionstätigkeit des Vorjahres. Der dadurch kontinuierlich wachsende, effizient bewirtschaftete Portfoliobestand (Vermietungsquote: 95%; gesamtes Immobilienvermögen: 4,9 Mrd. €) bildet das stabile Rückgrat der Unternehmensperformance und liefert nachhaltige, kalkulierbare Mieterträge. Unsere wertschöpfende Entwicklungstätigkeit werden wir – stark unterstützt vom weiterhin dynamischen Marktumfeld – intensiv fortführen.

Ergebnisse der ersten neun Monate 2019

In den ersten neun Monaten 2019 konnte der **nachhaltige Ertrag (FFO I)** im Vergleich zum Vorjahreswert um 8,1% auf 101,4 Mio. € gesteigert werden (2018: 93,7 Mio. €). Der FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf 1,09 € – eine Steigerung von 8,1% zum Vorjahreswert (2018: 1,01 € je Aktie).

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2019 einen **deutlichen Zuwachs der Mieterlöse** um 16,4% auf 164,8 Mio. € (2018: 141,5 Mio. €). Bereinigt um IFRS 16-Effekte in Höhe von 9,5 Mio. € beliefen sich die Mieterlöse auf 155,3 Mio. €, eine Steigerung von 9,7% im Jahresvergleich. Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Projektfertigstellungen KPMG-Gebäude (Berlin), InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof, den Bürogebäuden ViE in Wien und Orhideea Towers in Bukarest leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C

(Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Das **Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA)** stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 16,5% auf 132,1 Mio. € (2018: 113,4 Mio. €). Das **Neubewertungsergebnis** stand zum Stichtag bei 193,5 Mio. € und lag damit signifikant über dem Referenzwert des Vorjahres (2018: 92,5 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen bedingt durch den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte Cube und MY.B in Berlin, NEO in München sowie ein Grundstück in Frankfurt bei. Im Bestandsportfolio erzielten Berliner Gebäude auf Basis der positiven Marktentwicklung die höchsten Wertzuwächse. Das **Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)** lag mit 325,2 Mio. € um 45,1% über dem Vorjahresergebnis (2018: 224,1 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** stand nach den ersten neun Monaten bei –77,4 Mio. € (2018: –41,6 Mio. €). Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (–18,6 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf –52,9 Mio. € (2018: –23,4 Mio. €).

Das **Periodenergebnis** lag mit 177,9 Mio. € um 30,9% über dem Vorjahreswert (2018: 135,9 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,91 € (2018: 1,46 € je Aktie).

Der **EPRA NAV** (unverwässert) lag zum Stichtag bei 35,33 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie). Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 0,90 € je Aktie im Mai 2019 stieg der EPRA NAV je Aktie um 8,8% seit Jahresbeginn.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste **Bilanz**, welche eine solide Basis für das dynamische Unternehmenswachstum darstellt. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 48,4%, das Loan-to-value Verhältnis (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) lag bei 35,5%.

Starke Marktperformance

Die **CA Immo Aktie** konnte im 3. Quartal 2019 ihren positiven Trend fortsetzen. Seit Jahresbeginn legte der Aktienkurs um 18% zu und schloss per Ultimo mit 32,55 €. Inklusive der Dividendenausschüttung von 90 Cent je Aktie lag der Total Shareholder Return bei 21%. Im Vergleich dazu verzeichneten der ATX und der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) ein Plus von rund 10% bzw. 15%.

Erfolgreiche Projekt-Vorvermietungen

Die Mieternachfrage nach von CA Immo entwickelten (Büro-)Projekten ist ungebrochen hoch. Das im September fertig gestellte Bürogebäude am Kunstcampus ist zu 100% vermietet und nun Teil des CA Immo-Bestandsportfolios in Berlin. Die weiteren zwei Büroprojekte, die CA Immo für den eigenen Bestand baut und deren Fertigstellung im 1. Halbjahr 2020 geplant ist, sind per Ende September zu 93% (MY.B, Berlin) und 92% (MY.O, München) vorvermietet.

Projekt-Pipeline und Baustarts 2019

Wir haben 2019 unsere Strategie, das Bestandsportfolio profitabel durch eigene Projektentwicklungen zu erweitern, erfolgreich fortgeführt. Neben der oben erwähnten Projektfertigstellung in Berlin erfolgte im September der **Baustart von zwei hochwertigen Bürogebäuden in Prag** (Mississippi & Missouri), die das etablierte Class-A-Büro-

ensemble River City Prague auf insgesamt fünf Bürogebäude in Prager Top-Lage direkt an der Moldau ergänzen werden. Für das 4. Quartal 2019 ist ein weiterer **Baustart eines Class-A Bürohochhauses am Berliner Hauptbahnhof** geplant. Das 84 m hohe Gebäude ist bereits vor Baubeginn zu 100% an KPMG vorvermietet. Zum Bilanzstichtag hat CA Immo ein Volumen von rd. 170.000 m² vermietbarer Fläche im Bau, das entspricht einem Investitionsvolumen von über 870 Mio. €. Von diesem Volumen an Projekten im Bau sind rd. 134.000 m² (rd. 660 Mio. €) für den eigenen Bestand, der Rest zum Verkauf vorgesehen.

Erfolgreicher Verkauf der nicht-strategischen Beteiligung an Immofinanz

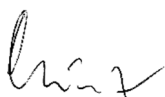
Im November haben wir unsere restliche Beteiligung (ein Aktienvolumen von rund 4,0% des von Immofinanz ausgegebenen Aktienkapitals) an der Immofinanz AG im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens zur Platzierung bei institutionellen Investoren erfolgreich am Markt verkauft. Der Gesamtwert dieser restlichen Beteiligung betrug rund 111 Mio. €. Ein zusätzlicher Anteil von 0,9% des von Immofinanz ausgegebenen Aktienkapitals wurde bereits im Lauf des Jahres verkauft. Das gesamte Investment generierte einen Return on Investment von rund 19 Mio. €, dies entspricht rund 15% auf das Investitionsvolumen von rund 130 Mio. €. Den Erlös aus dieser nicht-strategischen Desinvestition werden wir in unser Kerngeschäft – die Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Immobilien in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa – reinvestieren.

Ausblick

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

Wien, 20. November 2019

Der Vorstand



Andreas Quint
(Vorstandsvorsitzender)



Dr. Andreas Schillhofer
(Mitglied des Vorstands)



Keegan Viscius
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Trotz der leicht rückläufigen Entwicklung im dritten Quartal entwickelte sich die CA Immo-Aktie in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres insgesamt positiv. Seit Jahresbeginn verzeichnete sie ein Plus von rund 18% und schloss per Ultimo mit 32,55 €. Im Vergleich dazu erzielte der ATX ein Plus von rund 10%. Der europäische Immobilien-Index EPRA (exkl. UK) legte im Vergleichszeitraum um 15% zu. Ihr Jahreshoch erreichte die CA Immo-Aktie am 22. Mai 2019 mit 34,25 €. Das Jahrestief lag zum Jahresbeginn bei 27,36 €.

Die Börsenkapitalisierung der CA Immo belief sich zum 30. September 2019 auf rund 3,2 Mrd. € (31.12.2018: 2,7 Mrd. €). Der durchschnittliche Stückumsatz verlief mit einem Minus von 29% seit Ende 2018 rückläufig; er lag bei 164,5 Tsd. Stück Aktien versus 231,6 Tsd. Stück per 31. Dezember 2018. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie sank seit Jahresende 2018 ebenfalls um rund 20% und lag bei 5,2 Mio. € (31.12.2018: 6,5 Mio. €).

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (28.9.2018 BIS 30.9.2019)

CA Immo-Aktie	5,75%
ATX	-9,97%
IATX	12,49%
EPRA (ex UK)	5,39%

Quelle: Bloomberg

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von acht Investmenthäusern bewertet. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 32,50 € und 42,00 €, der Schätzungsmedian liegt bei 37,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. September 2019 errechnet sich daraus ein Kurspotenzial von rund 14%.

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

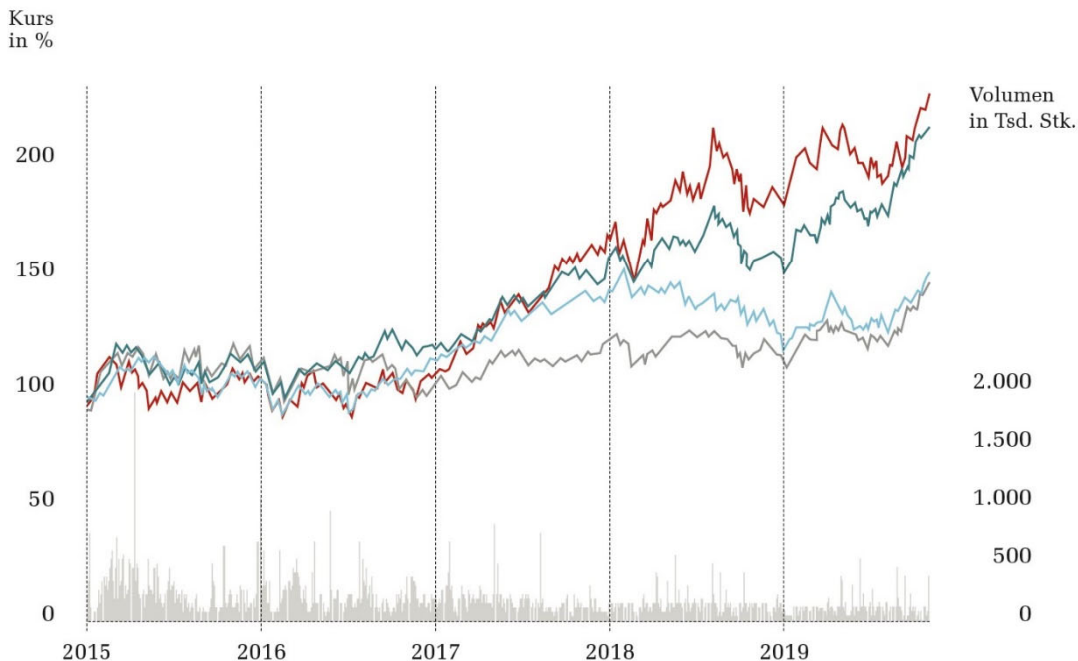
Baader-Helvetia Bank	22.8.2019	34,00 €	Hold
Deutsche Bank	22.8.2019	42,00 €	Buy
Erste Group	22.8.2019	38,00 €	Buy
HSBC	20.3.2019	39,00 €	Buy
Kepler Cheuvreux	22.8.2019	38,00 €	Buy
Raiffeisen Centrobank	26.8.2019	32,50 €	Hold
SRC Research	22.8.2019	36,00 €	Accumulate
Wood & Company	12.6.2019	34,30 €	Hold
Average		36,73 €	
Median		37,00 €	

ANLEIHEN

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

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2015 bis 5.11.2019)

CA Immo ATX IATX EPRA (exkl. UK)



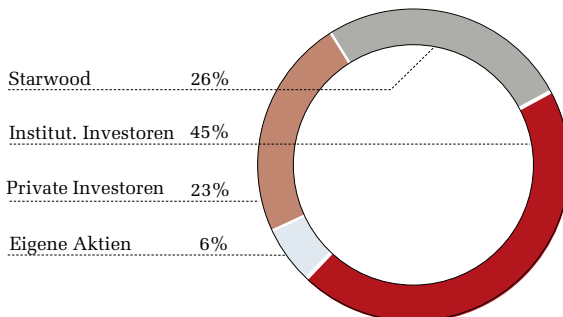
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

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

mit einer Beteiligung von mehr als 4% sind nicht bekannt. Die Gesellschaft hielt zum Bilanzstichtag 5.780.037 eigene Aktien.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



AKTIENKENNZAHLEN

		30.9.2019	31.12.2018
NAV/Aktie	€	29,63	28,37
EPRA NAV/Aktie	€	35,33	33,30
EPRA NNNAV/Aktie	€	31,32	30,08
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie	%	9,86	-2,66
Kurs (Stichtag)/EPRA NAV pro Aktie	%	-7,87	-17,06
Kurs (Stichtag)/EPRA NNNAV pro Aktie	%	3,92	-8,19
<hr/>			
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.780.037
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.028.299
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	5.780.037	5.755.417
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	93.028.299	93.052.919
Ø Kurs/Aktie	€	31,66	28,33
<hr/>			
Börsekaptalisierung (Stichtag)	Mio. €	3.216,21	2.729,09
Höchstkurs	€	34,25	32,94
Tiefstkurs	€	27,36	21,40
Ultimokurs	€	32,55	27,62
<hr/>			
Im Wirtschaftsjahr gezahlte Dividende/Aktie	€	0,90	0,80
Dividendenrendite ¹⁾	%	3,26	3,10

¹⁾ Ultimokurs zum Vorjahr

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

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

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
Head of Capital Markets
Co-Head of Corporate Development
T: +43 1 532 59 07-504
F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com

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

FINANZKALENDER 2020

25. MÄRZ / 26. MÄRZ

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2019 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

26. MAI

ZWISCHENBERICHT ZUM 1. QUARTAL 2020

27. APRIL

NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE
33. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

26. AUGUST / 27. AUGUST

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2020 /
PRESSEKONFERENZ HALBJAHRESERGEBNIS

7. MAI

33. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

25. NOVEMBER

ZWISCHENBERICHT ZUM 3. QUARTAL 2020

11. MAI / 12. MAI / 13. MAI

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

24. MÄRZ / 25. MÄRZ (2021)

VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2020 /
BILANZPRESSEKONFERENZ

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte Immobilienvermögen weist zum Stichtag 30.9.2019 einen Portfoliowert von 4,9 Mrd. € (31.12.2018: 4,5 Mrd. €) auf. Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (82% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (17% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 1% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

wurden im Q3 fertiggestellt und sind zu 100% an das Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen KPMG vermietet. Nach einer zweijährigen Mietzeit wird die ABDA ihren Gebäudeteil in den eigenen Bestand übernehmen; die restlichen Flächen des Gebäudes verbleiben im Eigentum der CA Immo. Das Gebäude verfügt über insgesamt 9.800 m² Bruttogrundfläche (BGF), das Gesamtinvestment von CA Immo beläuft sich auf rund 47 Mio. €.

PORTFOLIOVERÄNDERUNGEN IN DEN ERSTEN DREI QUARTALEN 2019

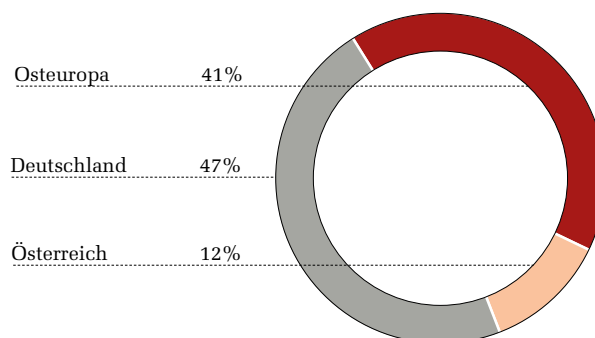
Verkäufe

In den ersten neun Monaten wurden konzernweit in Summe Verkaufserlöse¹⁾ in Höhe von 70,7 Mio. € erzielt.

Projektfertigstellungen

Mitte Juni hat CA Immo den ersten Teil (rund 6.400 m² BGF, Bauteil 1) des Bürogebäudes am Kunstcampus in der Berliner Europacity fertiggestellt und an den Mieter, die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände (ABDA) übergeben. Die restlichen Flächen (Bauteil 2)

PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 4,9 Mrd. €)



DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.9.2019

in Mio. €	Bestandsimmobilien ²⁾	Immobilienvermögen in Entwicklung	Kurzfristiges Immobilienvermögen ³⁾	Immobilienvermögen	Immobilienvermögen in %
Österreich	562,2	0,0	0,0	562,2	12
Deutschland	1.422,1	832,9	57,7	2.312,8	47
Tschechien	361,2	11,9	0,0	373,1	8
Ungarn	510,6	0,0	1,2	511,8	11
Polen	514,8	0,0	0,0	514,8	11
Rumänien	396,2	0,0	0,0	396,2	8
Sonstige	180,4	0,0	0,0	180,4	4
Summe	3.947,5	844,8	58,9	4.851,3	100
Anteil am Gesamtportfolio	82%	17%	1%		

²⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien ³⁾ Kurzfristiges Immobilienvermögen inkludiert zum Handel und zum Verkauf bestimmte Immobilien

¹⁾ Inkl. Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert

BESTANDSIMMOBILIEN

Das Bestandsportfolio weist per 30.9.2019 einen Bilanzwert von rund 3,9 Mrd. € (31.12.2018: 3,8 Mrd. €) auf und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,4 Mio. m². Rund 50% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 36% auf Deutschland und zu 14% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2019 Mieterlöse in Höhe von 164,8 Mio. € (30.9.2018: 141,5 Mio. €); das Portfolio rentiert zum Stichtag mit 5,6%¹⁾ (31.12.2018: 5,8%²⁾) und ist per 30.9.2019 zu 95,0%¹⁾ vermietet (31.12.2018: 94,4%²⁾).

In Summe wurden in den ersten drei Quartalen 2019 rd. 186.100 m² vermietbare Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert. Rund 22% der gesamten Vermietungsleistung entfielen auf die Vorvermietung von Projektentwicklungen (siehe Kapitel „Immobilienvermögen in Entwicklung“). 27% aller Mietverträge betrafen Neuvermietungen bzw. Flächenexpansionen, 51% entfielen auf Vertragsverlängerungen.

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.9.2019 verfügte CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von 1.412,4 Mio. € (31.12.2018 1.311,3 Mio. €). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 98,9%³⁾ (31.12.2018: 99,0%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten neun Monaten Mieterlöse in Höhe von 49,3 Mio. € lukriert (30.9.2018: 42,8 Mio. €).

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.9.2019 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 558,4 Mio. € (31.12.2018: 560,2 Mio. €) mit einem Vermietungsgrad von 89,2%⁴⁾ (31.12.2018: 89,7%⁴⁾). Diese vergleichsweise niedrige Auslastung ist v. a. bedingt durch den Auszug eines ehemaligen Ankermieters aus einem Bestandsgebäude am Areal Lände 3, der in den kommenden Monaten kontinuierlich durch den Zuzug neuer Mieter – u. a. der Volksbank Wien – kompensiert wird. Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten neun Monaten Mieterlöse von 21,5 Mio. € (30.9.2018: 20,9 Mio. €).

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.9.2019⁵⁾

	Portfoliowert in Mio. €	Vermietbare Fläche ⁶⁾ in m ²	Vermietungsgrad in %	Annualisierter Mieterlös in Mio. €	Rendite in %
Österreich	510,0	308.599	89,2	26,6	5,2
Deutschland	1.395,6	337.904	98,9	60,6	4,3
Tschechien	361,2	131.669	95,8	21,2	5,9
Ungarn	510,6	218.628	94,1	34,9	6,8
Polen	514,8	137.213	96,1	31,1	6,0
Rumänien	317,9	128.201	91,6	23,1	7,3
Sonstige	180,4	97.815	95,6	15,2	8,4
Gesamt	3.791	1.360.029	95,0	212,7	5,6

⁵⁾ Exkl. selbst genutzte Immobilien und kurzfristiges Immobilienvermögen; exkl. der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und Bürogebäude am Kunstcampus (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

⁶⁾ Inkl. Superädfikate in Österreich (rd. 106.000 m²)

¹⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der Ende 2018 bzw. 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers (Bukarest), ViE (Wien) und Bürogebäude am Kunstcampus, die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

²⁾ Exkl. selbst genutzter Immobilien sowie der 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäude Visionary (Prag), Orhideea Towers, Campus 6.1 (Bukarest) und ViE (Wien), die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

³⁾ Exkl. selbst genutzter sowie zum Handel oder Verkauf bestimmter Bestandsimmobilien, exkl. des 2019 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes am Kunstcampus (Berlin), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

⁴⁾ Exkl. des 2018 fertig gestellten und in den Bestand übernommenen Bürogebäudes ViE (Wien), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Bestandsportfolio

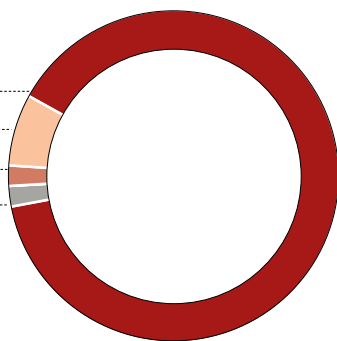
Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30.9.2019 bei rd. 1.963,2 Mio. € (31.12.2018: 1.883,7 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 750 Tsd. m² erzielte in den ersten neun Monaten 2019 Mieterlöse in Höhe von 94,0 Mio. € (30.9.2018: 77,8 Mio. €). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 94,6%¹⁾ (31.12.2018: 93,4%²⁾).



Das von CA Immo entwickelte Berliner Bürogebäude am Kunstcampus wurde im September 2019 fertig gestellt und in den Bestand übernommen.

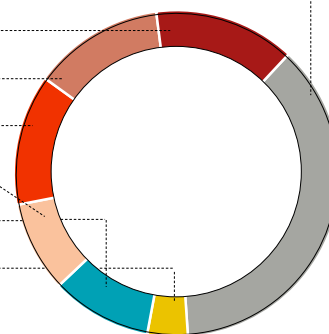
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,9 Mrd. €)

Büroobjekt	89%
Hotelobjekt	7%
Geschäftsobjekt	2%
Sonstige	2%



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

Deutschland	37%
Österreich	14%
Ungarn	13%
Polen	13%
Tschechien	9%
Rumänien	10%
Sonstige Länder	4%



¹⁾ Exkl. des Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäudes Orhideea Towers (Bukarest), das sich noch in der Stabilisierungsphase befindet

²⁾ Exkl. der Ende 2018 in den Bestand übernommenen Bürogebäude Orhideea Towers, Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag), die sich zum 31.12.2018 noch in der Stabilisierungsphase befanden

IMMOBILIENVERMÖGEN IN ENTWICKLUNG

Vom Immobilienvermögen in Entwicklung mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 844,8 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €) entfallen zum Stichtag 99% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 1% auf Osteuropa. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Bilanzwert: 832,9 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (601,2 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 231,8 Mio. €.

Projekt-Vorvermietungen

In den ersten drei Quartalen konnte CA Immo in Summe rd. 40.800 m² Fläche in deutschen Projektentwicklungen vorvermieten. U. a. schloss CA Immo im Juli mit KPMG einen langfristigen Mietvertrag über rund 23.000 m² Mietfläche in einem geplanten Class-A Bürogebäude in der Berliner Europacity ab. Der Baustart des modernen, rund 84 Meter hohen und zu 100% vorvermieteten Landmark-Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Berliner Hauptbahnhof soll noch in diesem Jahr erfolgen, die Fertigstellung ist für Ende 2023 vorgesehen.

Das Gesamtinvestment der CA Immo beträgt rund 155 Mio. €.

Ebenso Ende Juli hat der Münchner Stadtrat den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss für ein neues Wohnquartier auf dem rund 21 Hektar großen Areal des sog. Eggarten im Münchner Norden gefasst. Das Strukturkonzept beschreibt die Eckdaten eines neuen Wohnquartiers mit 1.750 bis 2.000 Wohnungen, das die Joint Venture-Partner CA Immo und Büschl Unternehmensgruppe in den kommenden Jahren zur Baureife führen wollen.

Im September startete CA Immo den Bau von zwei hochwertigen Bürogebäuden im River City Prague Komplex. **Mississippi House** und **Missouri Park** werden das attraktive Büroensemble, das aktuell aus den drei Class-A-Gebäuden Amazon Court, Nile House und Danube House besteht, ergänzen. Die Errichtung erfolgt gemäß höchster Nachhaltigkeitsstandards (LEED Platinum).

PROJEKTE IN UMSETZUNG

in € m	Gesamtes Investitionsvolumen ¹⁾	Offene Baukosten	Geplante vermietbare Fläche in m ²	Bruttoertragsrendite in %	Stadt	Nutzung	Anteil in % ²⁾	Vorverwertungsgrad in % ³⁾	Geplante Fertigstellung
Projekte (eigener Bestand)									
MY.O	101,3	34,0	26.986	6,7	München	Büro	100	92	Q2 2020
Europacity, MY.B	69,1	20,4	14.817	7,1	Berlin	Büro	100	93	Q1 2020
Zollhafen Mainz, ZigZag	16,3	12,0	4.695	5,5	Mainz	Büro	100	0	Q4 2020
Europaviertel, ONE	411,7	314,0	66.249	5,3	Frankfurt	Büro	100	34	Q1 2022
Mississippi	43,0	35,9	13.736	6,0	Prag	Büro	100	0	Q3 2021
Missouri	23,1	19,3	7.543	6,5	Prag	Büro	100	0	Q3 2021
Summe	664,5	435,7	134.026	5,8					
Projekte (für Verkauf)									
Europacity, cube berlin	113,4	31,0	16.829	n.m.	Berlin	Büro	100	100	Q2 2020
Baumkirchen, NEO (Büro)	67,3	20,6	13.491	n.m.	München	Büro	100	0	Q2 2020
Baumkirchen, NEO (Wohnen)	28,8	8,8	5.782	n.m.	München	Wohnen	100	0	Q2 2020
Summe	209,5	60,4	36.102						
Gesamt	874,0	496,1	170.127						

¹⁾ Inkl. Grundstück (Gesamtes Investitionsvolumen ohne Grundstücke: 766,5 Mio. €)

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

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

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.9.2019 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

CA Immo hat Anfang November ihre restliche Beteiligung an der IMMOFINANZ AG (ein Aktienvolumen von 4.483.453 Aktien, dies entspricht rund 4,0% des von IMMOFINANZ ausgegebenen Aktienkapitals) im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens zur Platzierung bei institutionellen Investoren erfolgreich am Markt verkauft. Der Gesamtwert dieser restlichen Beteiligung betrug rund 111 Mio. €. Ein zusätzlicher Anteil von 0,9% des von IMMOFINANZ ausgegebenen Aktienkapitals wurde bereits im Lauf des Jahres verkauft. Das gesamte Investment generierte einen Return on Investment von rund 19 Mio. €, dies entspricht rund 15% auf das Investitionsvolumen von rund 130 Mio. €. Der Erlös aus dieser nicht-strategischen Desinvestition soll in das Kerngeschäft der CA Immo – die Vermietung, Entwicklung und Bewirtschaftung hochwertiger Immobilien in den Kernstädten der Gesellschaft in Deutschland, Österreich sowie Zentral- und Osteuropa – reinvestiert werden.

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

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

Die Anwendung des IFRS 16 führt in jenen Fällen, in denen die CA Immo Gruppe Pächter und nicht Grundstückseigentümer ist, zum Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Verbindlichkeit. Die relevanten Verträge, die bei der CA Immo Gruppe auftreten, betreffen Objekte in Polen und Serbien. Zusätzlich kommt es auch durch die Anmietung von Stellplätzen, die untervermietet werden, zu einem Ansatz eines Nutzungsrechts und einer Leasingverbindlichkeit. Die Nutzungsrechte aus beiden Sachverhalten werden im Bilanzposten Bestandsimmobilien gezeigt und nach IAS 40 bewertet. Durch die erstmalige Anwendung des IFRS 16 erhöht sich der Bilanzposten „Bestandsimmobilien“ zum 1.1.2019 um 31,8 Mio. €.

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

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten neun Monaten 2019 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 16,4% auf 164,8 Mio. € (2018: 141,5 Mio.) Bereinigt um den IFRS 16-Effekt in Höhe von 9,5 Mio. € beliefen sich die Mieterlöse auf 155,3 Mio. €, eine Steigerung von 9,7% im Jahresvergleich. Diese positive Entwicklung steht in Zusammenhang mit dem Portfoliowachstum des Jahres 2018. Neben den Projektfertigstellungen KPMG-Gebäude (Berlin), InterCity Hotel Frankfurt Hauptbahnhof und Orhideea Towers (Bukarest) leisteten die angekauften Bürogebäude Warsaw Spire C (Warschau), Campus 6.1 (Bukarest) und Visionary (Prag) einen deutlich positiven Beitrag im Jahresvergleich.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – stiegen (bereinigt um den IFRS 16 – Effekt in Höhe von 8,3 Mio. €) im Jahresvergleich auf –12,1 Mio. € (2018: –11,1 Mio. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 144,4 Mio. € (2018: 130,5 Mio. €), ein Zuwachs von 10,7% im Jahresvergleich. Bereinigt um IFRS 16-Effekte stand das Nettomietergebnis bei 143,2 Mio. € (+9,8% im Jahresvergleich). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten (ebenfalls bereinigt um IFRS 16-Effekte), gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 92,2% unverändert auf dem Niveau des Vorjahreswerts von 92,2%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten neun Monaten bei –2,4 Mio. € (2018: –2,6 Mio. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 6,6 Mio. € und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 9,3 Mio. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzerntochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Verkaufsergebnis

Das Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen stand zum Stichtag bei –1,6 Mio. € (2018: 4,7 Mio. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30.09.2019 auf 16,3 Mio. € (2018: 5,3 Mio. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten neun Monaten mit –31,6 Mio. € –8,0% unter dem Vorjahresniveau (2018: –34,3 Mio. €). Jene Aufwendungen, die

den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüberstehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 0,4 Mio. €, im Vergleich zum Vorjahreswert 2018 von 0,5 Mio. €.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg in Folge der oben beschriebenen Entwicklung um 16,5% auf 132,1 Mio. € (2018: 113,4 Mio. €).

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten neun Monaten auf 203,6 Mio. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –10,1 Mio. €. Kumuliert stand das Neubewertungsergebnis bei 193,5 Mio. € zum Stichtag und lag damit über dem Referenzwert des Vorjahres (2018: 92,5 Mio. €). Die wertmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten Wertanpassungen bedingt durch den Baufortschritt der Entwicklungsprojekte Cube und MY.B in Berlin sowie NEO in München und ein Grundstück in Frankfurt bei. In Bezug auf Bestandsimmobilien lieferte das Portfolio in Berlin auf Basis von positiven Marktentwicklungen den größten Beitrag zum positiven Bewertungsergebnis.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Der geringe Ergebnisbeitrag in Höhe von 3,2 Mio. € (2018: 19,9 Mio. €) reflektiert das reduzierte Volumen an Joint Ventures im Rahmen der strategischen Portfoliofokussierung.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) lag mit 325,2 Mio. € 45,1% über dem Vorjahresergebnis (2018: 224,1 Mio. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten neun Monaten auf –77,4 Mio. € (2018: –41,6 Mio. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses belief sich auf –32,2 Mio. € und lag damit 21,8% über dem Vorjahreswert 2018.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften beinhaltet unbare Bewertungseffekte in Zusammenhang mit der Wandelanleihe (–18,6 Mio. €) sowie mit Zinsabsicherungen und belief sich in Summe auf –52,9 Mio. € (2018: –23,4 Mio. €). Die im Jahr 2017 emittierte Wandelschuldverschreibung besteht aus einer Fremdkapitalkomponente und aufgrund der Rückzahlungsoption in bar der CA Immo aus einem trennungspflichtigen eingebetteten Derivat. Das eingebettete Derivat der Wandelanleihe wird mit dem beizulegenden Zeitwert berichtet.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen lag mit 10,3 Mio. € über dem Referenzwert der Vorperiode (2018: 6,7 Mio. €). Das Ergebnis beinhaltet die Dividende aus der Beteiligung an der Immofinanz AG. Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf –2,5 Mio. € (2018: 1,5 Mio. €). Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen betrifft die Bewertung der gewährten Ausleihungen an ein assoziiertes Unternehmen in Russland.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 247,8 Mio. € und lag damit insbesondere durch das bessere Neubewertungsergebnis mit 35,8% über dem Vorjahreswert in Höhe von 182,5 Mio. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich zum Stichtag auf –69,9 Mio. € (2018: –46,6 Mio. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 177,9 Mio. € um 30,9% über dem Vorjahreswert (2018: 135,9 Mio. €). Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf 1,91 € (2018: 1,46 € je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten neun Monaten des Jahres 2019 wurde ein FFO I in Höhe von 101,4 Mio. € generiert, der 8,1% über dem Vorjahreswert von 93,7 Mio. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO I je Aktie belief sich zum Stichtag auf € 1,09 – eine Steigerung von 8,1% zum Vorjahreswert (2018: 1,01 € je Aktie).

FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 99,0 Mio. €, 12,2% über dem Wert 2018 in Höhe von 88,3 Mio. €. FFO II je Aktie stand bei € 1,06 je Aktie (2018: € 0,95 je Aktie, +12,2%).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1.1.- 30.9.2019	1.1.- 30.9.2018
Nettomietergebnis (NRI)	144,4	130,5
Erlöse aus Dienstleistungen	6,6	9,3
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–2,4	–2,6
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	0,5
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	4,6	7,2
Indirekte Aufwendungen	–31,6	–34,3
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	4,6	3,9
Finanzierungsaufwand	–32,2	–26,4
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	8,7	6,6
Sonstige Anpassungen ²⁾	2,8	6,4
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	101,4	93,7
Ergebnis aus Immobilienhandel	–1,6	4,7
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16,3	5,3
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	–0,5	0,0
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	7,6	12,1
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	21,8	22,2
Tatsächliche Ertragsteuer	–15,5	–35,5
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–1,1	–0,1
Sonstige Anpassungen	–7,6	–11,9
Sonstige Anpassungen FFO II ³⁾	0,0	19,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	99,0	88,3

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

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

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 5.053,0 Mio. € auf (88,8% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 3.934,0 Mio. € (31.12.2018: 3.755,2 Mio. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30.09.2019 bei 844,8 Mio. € (31.12.2018: 651,6 Mio. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 4.851,3 Mio. € (31.12.2018: 4.470,6 Mio. €).

Das Nettovermögen der Gemeinschaftsunternehmen wird in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 185,5 Mio. € belief (31.12.2018: 200,0 Mio. €).

Der Bestand an liquiden Mittel summierte sich zum Bilanzstichtag auf 352,1 Mio. € (31.12.2018: 374,3 Mio. €).

Bilanz – Passivseite Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.756,4 Mio. € (31.12.2018: 2.639,7 Mio. €). Die Eigenkapitalquote liegt mit 48,4% unverändert stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 49,3% zum Jahresende 2018.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 2.075,9 Mio. € (31.12.2018: 1.943,4 Mio. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) stand Ende September 2019 bei 1.737,1 Mio. € (31.12.2018: 1.566,9 Mio. €). 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30.09.2019 35,5% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 35,0% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 62,5% (31.12.2018: 59,4%).

Net Asset Value

Der Net Asset Value (IFRS) lag am 30.9.2019 bei 2.756,3 Mio. € (29,63 € je Aktie, unverwässert) und erhöhte sich damit um 4,4% im Vergleich zum Endjahreswert 2018 von 2.639,6 Mio. € (28,37 € je Aktie). Bereinigt um die Dividendenzahlung in Höhe von 0,90 € je Aktie im Mai 2019 stieg der NAV je Aktie um 7,6% seit Jahresbeginn.

In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Der EPRA NAV (unverwässert) lag zum Stichtag bei 35,33 € je Aktie (31.12.2018: 33,30 € je Aktie). Der EPRA NNNAV (unver-

wässert) je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30.9.2019 auf 31,32 € je Aktie (31.12.2018: 30,08 € je Aktie). Die Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien betrug zum Stichtag 93.028.299 Stück (31.12.2018: 93.028.299).

Ein potenzieller Verwässerungseffekt der begebenen Wandelanleihe des Konzerns (200 Mio. €) wurde bei der Berechnung des Net Asset Values berücksichtigt. Der Wandlungspreis der Wandelanleihe stand bei 30,17 € zum 30.9.2019, verglichen mit dem Aktienkurs von 32,55 €. Eine Wandlung zu diesem Wandlungspreis würde die Anzahl der ausstehenden Aktien im Ausmaß von rund 6,6 Mio. erhöhen.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.9.2019 verwässert	30.9.2019 unverwässert	31.12.2018
Eigenkapital (NAV)	2.756,3	2.756,3	2.639,6
Optionsausübungen	215,8	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.972,1	2.756,3	2.639,6
NAV/Aktie in €	29,82	29,63	28,37
Wertanpassung für ¹⁾			
- Selbst genutzte Immobilien	8,2	8,2	7,3
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	127,3	127,3	111,4
- Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Latente Steuern	394,8	394,8	339,5
EPRA NAV nach Anpassungen	3.502,4	3.286,6	3.097,8
EPRA NAV je Aktie in €	35,14	35,33	33,30
Wertanpassung für Finanzinstrumente	0,0	0,0	0,0
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-43,0	-85,6	-47,1
Latente Steuern	-294,8	-287,3	-252,1
EPRA NNNAV	3.164,5	2.913,7	2.798,7
EPRA NNNAV je Aktie in €	31,75	31,32	30,08
Aktienkurs (Stichtag)	32,55	32,55	27,62
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	99.657.313	93.028.299	93.028.299

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

RISIKOBERICHT

CHANCEN-/RISIKOLAGE

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie insbesondere Risiken aus unerwarteten Veränderungen des makroökonomischen Marktumfeldes, konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Projektentwicklungen oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2018 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Konzernlagebericht 2018 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. -3. Quartal 2019	1. -3. Quartal 2018	3. Quartal 2019	3. Quartal 2018
Mieterlöse	164.815	141.538	53.378	47.777
Weiterverrechnete Betriebskosten	38.504	41.698	12.351	12.352
Betriebskostenaufwand	-41.577	-45.028	-13.451	-13.221
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-17.361	-7.737	-3.991	-3.233
Nettomietergebnis	144.381	130.471	48.287	43.675
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	-2.429	-2.633	-352	-1.258
Erlöse aus Immobilienhandel und Bauleistungen	12.178	37.248	2.621	13.458
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	-13.728	-32.509	-2.182	-13.793
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	-1.550	4.739	439	-336
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	16.268	5.320	7.746	937
Erlöse aus Dienstleistungen	6.617	9.312	2.352	1.979
Indirekte Aufwendungen	-31.604	-34.343	-9.260	-11.002
Sonstige betriebliche Erträge	447	515	197	70
EBITDA	132.130	113.382	49.409	34.066
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	-3.456	-1.669	-1.230	-518
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	-73	0	0	0
Abschreibungen und Wertänderungen	-3.529	-1.669	-1.230	-518
Neubewertungsgewinn	203.579	112.733	81.913	50.703
Neubewertungsverlust	-10.127	-20.236	-3.275	-6.912
Ergebnis aus Neubewertung	193.451	92.498	78.637	43.792
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.153	19.914	2.552	-3.030
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	325.205	224.125	129.369	74.309
Finanzierungsaufwand	-32.172	-26.409	-11.624	-8.079
Kursdifferenzen	442	3.724	935	-274
Ergebnis aus Derivaten	-52.937	-23.386	-12.860	-6.586
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	10.268	6.682	2.057	779
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-2.967	-2.195	-4	-876
Finanzergebnis	-77.366	-41.585	-21.496	-15.035
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	247.839	182.540	107.873	59.274
Tatsächliche Ertragsteuer	-15.473	-35.478	-7.082	-3.867
Latente Steuern	-54.436	-11.152	-26.148	-9.076
Ertragsteuern	-69.909	-46.630	-33.230	-12.943
Ergebnis der Periode	177.930	135.910	74.643	46.330
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	5	1	3
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	177.927	135.905	74.642	46.327
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€1,91	€1,46	€0,80	€0,50
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€1,91	€1,46	€0,80	€0,50

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. –3. Quartal 2019	1. –3. Quartal 2018	3. Quartal 2019	3. Quartal 2018
Ergebnis der Periode	177.930	135.910	74.643	46.330
Sonstiges Ergebnis				
Reklassifizierung von Cashflow Hedges	0	1.110	0	368
Währungsdifferenzen	-38	-3.951	-35	139
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	0	-268	0	-89
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	-38	-3.109	-35	418
Neubewertung Wertpapiere	23.383	5.316	12.272	11.180
Neubewertung IAS 19	-1.356	178	0	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	-1.029	-389	-767	-511
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	20.998	5.105	11.505	10.669
Sonstiges Ergebnis der Periode	20.961	1.996	11.469	11.087
Gesamtergebnis der Periode	198.891	137.905	86.113	57.417
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	3	5	1	3
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	198.888	137.901	86.111	57.414

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.9.2019	31.12.2018
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	3.934.019	3.755.196
Immobilienvermögen in Entwicklung	844.835	651.575
Selbst genutzte Immobilien	13.513	5.223
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.117	5.938
Immaterielle Vermögenswerte	5.262	5.689
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	185.489	200.012
Finanzielle Vermögenswerte	61.013	65.163
Aktive latente Steuern	1.716	1.951
Langfristiges Vermögen	5.052.965	4.690.748
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	88,8%	87,6%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Vermögenswerte in Veräußerungsgruppen	1.190	15.144
Zum Handel bestimmte Immobilien	57.721	44.468
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	92.069	97.115
Ertragsteuerforderungen	21.731	19.184
Wertpapiere	114.552	114.544
Liquide Mittel	352.064	374.302
Kurzfristiges Vermögen	639.327	664.757
Summe Vermögen	5.692.292	5.355.504
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	791.372	789.832
Sonstige Rücklagen	28.626	12.804
Einbehaltene Ergebnisse	1.218.003	1.118.663
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.756.337	2.639.635
Nicht beherrschende Anteile	65	62
Eigenkapital	2.756.402	2.639.697
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	48,4%	49,3%
Rückstellungen	39.898	29.327
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.919.388	1.723.749
Sonstige Verbindlichkeiten	122.344	67.485
Passive latente Steuern	401.597	346.793
Langfristige Schulden	2.483.227	2.167.353
Ertragsteuerverbindlichkeiten	20.519	38.648
Rückstellungen	108.522	119.646
Verzinsliche Verbindlichkeiten	156.541	219.645
Sonstige Verbindlichkeiten	167.081	169.588
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	927
Kurzfristige Schulden	452.664	548.454
Summe Eigenkapital und Schulden	5.692.292	5.355.504

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. –3. Quartal 2019	1. –3. Quartal 2018
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	247.839	182.540
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	–194.489	–93.211
Abschreibungen und Wertänderungen	3.529	1.669
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	–16.254	–5.347
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen)	–15.612	–3.708
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	23.451	19.835
Kursdifferenzen	–442	–3.724
Ergebnis aus Derivaten	52.937	23.386
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapieren sowie unbare Beteiligungsergebnisse	–1.733	–17.826
Cashflow aus dem Ergebnis	99.226	103.613
Zum Handel bestimmte Immobilien	–12.923	–2.918
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.306	–16.643
Rückstellungen	–3.652	1.785
Sonstige Verbindlichkeiten	–2.535	2.631
Cashflow aus Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	–11.805	–15.145
Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit	87.421	88.468
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	–151.700	–173.369
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2018: 190 Tsd. €)	–2.331	–59.297
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	–1.799	–357
Tilgung von Finanzvermögen	9	16
Veräußerung von Wertpapieren	23.374	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	–10	–2
Veräußerung von langfristigen Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	22.923	20.427
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 1.007 Tsd. € (2018: 954 Tsd. €)	17.283	38.940
Veräußerung von At-Equity konsolidierten Unternehmen (inkl. an diese Gesellschaften gewährte Ausleihungen)	6.456	7.174
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	–650	–6.401
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	100	30
Gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und Beteiligungen	–20.408	–6.479
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und übrigen Beteiligungen	24.282	158.739
Gezahlte Zinsen für Investitionen in langfristiges Immobilienvermögen	–3.989	–5.303
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.206	2.725
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–85.253	–23.156

Tsd. €	1. –3. Quartal 2019	1. –3. Quartal 2018
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	115.387	89.344
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	0	146.756
Gezahlte Kosten für die Begebung von Wandelschuldverschreibungen	0	-111
Gezahlte Kosten für die Begebung von Anleihen	-70	0
Rückzahlung von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	-600
Erwerb von eigenen Anteilen	0	-4.662
Ausschüttung an Aktionäre	-83.725	-74.423
Ausschüttung an Gesellschafter von Anteilen im Fremdbesitz	-129	-36
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-25.274	-96.530
Übrige gezahlte Zinsen	-29.529	-26.642
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-23.340	33.096
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-21.172	98.409
Fonds der liquiden Mittel 1.1.	374.519	383.512
Fremdwährungskursänderungen	-1.025	-1.408
Veränderung aufgrund Umgliederung in eine Veräußerungsgruppe	0	-375
Fonds der liquiden Mittel 30.9.	352.323	480.137
Erwartete Kreditverluste auf liquide Mittel	-259	-228
Liquide Mittel 30.9. (Bilanz)	352.064	479.909

Der Gesamtbetrag der gezahlten Zinsen beträgt in den ersten drei Quartalen 2019 –33.518 Tsd. € (1.-3. Quartal 2018: –31.944 Tsd. €). Der Gesamtbetrag der gezahlten Ertragsteuern beträgt in den ersten drei Quartalen 2019 –36.020 Tsd. € (1.-3. Quartal 2018: –10.187 Tsd. €).

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2018	718.337	885.607	-91.113
Bewertung/Reklassifizierung Cashflow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2018	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	-4.662
Stand am 30.9.2018	718.337	885.607	-95.775
Stand am 1.1.2019	718.337	885.607	-95.775
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung Wertpapiere	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2019	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0
Umgliederung (Sonstiges Ergebnis, bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0	0
Nachträgliche Anschaffungskosten für Erwerb Anteile im Fremdbesitz	0	1.540	0
Stand am 30.9.2019	718.337	887.147	-95.775

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
887.662	-842	19.569	2.419.219	51	2.419.270
0	842	0	842	0	842
0	0	-3.951	-3.951	0	-3.951
0	0	4.984	4.984	0	4.984
0	0	121	121	0	121
135.905	0	0	135.905	5	135.910
135.905	842	1.154	137.901	5	137.905
-74.423	0	0	-74.423	0	-74.423
0	0	0	-4.662	0	-4.662
949.144	0	20.723	2.478.035	56	2.478.091
1.118.663	0	12.804	2.639.635	62	2.639.697
0	0	-38	-38	0	-38
0	0	21.921	21.921	0	21.921
0	0	-923	-923	0	-923
177.927	0	0	177.927	3	177.930
177.927	0	20.961	198.888	3	198.891
-83.725	0	0	-83.725	0	-83.725
5.138	0	-5.138	0	0	0
0	0	0	1.540	0	1.540
1.218.003	0	28.626	2.756.337	65	2.756.402

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.

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

IMPRESSUM

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

