

VORWORT DES VORSTANDES



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo präsentiert ein weiteres operativ außerordentlich erfolgreiches Jahr. Das für 2016 definierte Kernziel zur Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft konnte übertroffen und der Shareholder Value deutlich gesteigert werden.

Wichtige Wachstumsimpulse

Im Geschäftsfeld Development, dem wesentlichen organischen Wachstumsmotor von CA Immo, konnte die Dynamik weiter beschleunigt werden. Für Projekte in Wien, München, Frankfurt und Berlin erfolgte 2016 der Baustart mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 445 Mio. €. Darüber hinaus wurde 2017 der Start von drei weiteren Neuentwicklungen vorbereitet.

Mit dem Erwerb des rund 70.000 m² umfassenden Büroensembles Millennium Towers in Budapest mit jährlichen Mieterlösen von rund 12 Mio. € wurde 2016 eine weitere zentrale Zielsetzung erfolgreich umgesetzt. Die Akquisition trägt der äußerst positiven Dynamik am Budapester Immobilienmarkt Rechnung und stärkt den Cash-flow unseres qualitativ hochwertigen Bestandsportfolios.

Ergebnisse des Jahres 2016

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis sowie sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, konnte zum Vorjahreswert (80,8 Mio. €) um 13,6% auf 91,7 Mio. € gesteigert werden.

Der FFO I je Aktie summierte sich auf 0,97 € – eine Steigerung von 18,3% zum Vorjahreswert und deutlich über der Jahreszielsetzung von > 0,90 € je Aktie (+ 7,3%).

CA Immo verbuchte 2016 eine Steigerung der Nettomieterlöse um 8,5% auf 147,2 Mio. €. Diese positive Entwicklung basiert im Wesentlichen auf der Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils in 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs. Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 147,6 Mio. € in etwa auf Vorjahresniveau (148,6 Mio. €).

Das Neubewertungsergebnis stellte sich zum Stichtag mit 138,3 Mio. € signifikant positiv dar, lag jedoch deutlich unter dem Vorjahreswert von 213,8 Mio. €. Das Bewertungsergebnis des deutschen Segments der Gruppe als wesentlicher Wertreiber spiegelt ein äußerst positives Marktumfeld sowie erfolgreiche Projektfertigstellungen wider. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 293,8 Mio. € (2015: 402,7 Mio. €).

Das Finanzergebnis lag 2016 bei –56,2 Mio. € gegenüber –86,7 Mio. € im Vorjahr. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde substantiell auf –41,6 Mio. € reduziert (2015: –60,2 Mio. €). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wurde auf 237,6 Mio. € gesteigert (2015: 316,0 Mio. €). Das Periodenergebnis erreichte nach dem Rekordwert des Vorjahres den zweithöchsten Wert in der Unternehmensgeschichte und lag bei 183,9 Mio. € bzw. 1,94 € je Aktie (2015: 220,8 Mio. € bzw. 2,25 € je Aktie).

Substanzielle Steigerung des Shareholder Value

Der Vorstand wird auf Basis des starken operativen Ergebnisses der über 2016 befindenden Hauptversammlung vorschlagen, die Dividende zum Vorjahr auf 65 Cent je Aktie zu erhöhen (2015: 50 Cent je Aktie) – eine signifikante Steigerung von 30% je Aktie. Zusätzlich wurden durch das Aktienrückkaufprogramm über das Jahr 2016 rund 3,4 Mio. Stück eigene Aktien zurückgekauft und damit die Zahl der eigenen Aktien auf rund 5,5% des Grundkapitals erhöht.

Kernaktionär veräußert 26% Anteil an CA Immo

Die O1 Group Limited hat mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rund 26% des gesamten Grundkapitals von CA Immo) sowie die direkt von O1 gehaltenen 4 Namensaktien von CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert. Der Kaufpreis belief sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen betrug rund 604 Mio. €. Das Closing der Transaktion erfolgte im August 2016.

Potenzielle Fusion von CA Immo und IMMOFINANZ

CA Immo und IMMOFINANZ sind 2016 in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss beider Unternehmen eingetreten. Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden; diese waren für 2017 geplant. Im Dezember 2016 hat die IMMOFINANZ AG jedoch eine Anpassung des Zeitplans angekündigt, wonach die Abtrennung der russischen Liegenschaften – eine Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung – so gestaltet werden soll, dass erst 2018 über eine mögliche Fusion entschieden werden kann. Die Gespräche wurden daraufhin ruhend gestellt. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine internationalen Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um unseren Aktionären eine

fundierte Grundlage für die Entscheidung über diese Transaktion bieten zu können.

Änderungen im Aufsichtsrat

Torsten Hollstein und Dr. Florian Koschat wurden im Rahmen der Hauptversammlung im Mai 2016 in den Aufsichtsrat gewählt. Der Betriebsrat der CA Immobilien Anlagen AG hat von seinem Recht Gebrauch gemacht und vier Mitglieder entsendet. Die IMMOFINANZ AG machte als neuer Kernaktionär von ihrem Entsendungsrecht aus den vier Namensaktien Gebrauch und entsandte neben Dr. Oliver Schumy und Stefan Schönauer auch Univ.-Prof. Dr. Klaus Hirschler und Prof. Dr. Sven Bienert in den Aufsichtsrat. Die zuvor von dem ehemaligen Kernaktionär O1 Group Limited entsendeten Mitglieder Dr. Wolfgang Renner, Marina Rudneva und Timothy Fenwick wurden abberufen. Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara Knoflach, Dr. Maria Doralt sowie Dmitry Mints legten ihre Mandate im Jahr 2016 zurück.

Änderung im Vorstand

Florian Nowotny ist per 30. September 2016 als Vorstand und CFO von CA Immo ausgeschieden. Ihm folgte mit sofortiger Wirkung Dr. Hans Volckens, der ab 1. Oktober 2016 die Leitung des Finanzressorts übernahm. Dr. Volckens verfügt als Experte in den Bereichen Recht, Steuern und Bilanzierung über umfassende Erfahrung im Immobiliensektor. Von Oktober 2011 bis April 2014 war er Finanzvorstand der IVG Immobilien AG und begleitete die Gesellschaft durch deren finanzielle Restrukturierung. Zuvor gehörte Dr. Volckens unter anderem der Geschäftsführung der Hannover Leasing GmbH & Co KG an.

Ausblick auf 2017

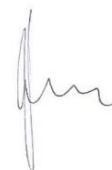
Das nachhaltige Ergebnis (FFO I) soll weiter gesteigert werden und im Jahr 2017 zumindest 100 Mio. € erreichen. Unsere Aktionäre sollen dadurch von einer weiterhin steigenden Dividende im Ausmaß von rund 70% des FFO I profitieren.

Wien, im März 2017

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volckens
(Mitglied des Vorstands)