

VORWORT DES VORSTANDES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

CA Immo konnte auch im dritten Quartal des Geschäftsjahres 2016 die positive Ergebnisdynamik der Vorquartale aufrechterhalten und bewegt sich in Hinblick auf die strategischen und operativen Ziele voll auf Kurs.

Ergebnisse der ersten drei Quartale 2016

CA Immo verbuchte in den neun Monaten eine deutliche Steigerung der Mieterlöse um 9,8% auf 122,6 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und den damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das Nettomietergebnis belief sich auf 108,8 Mio. € (2015: 98,1 Mio. €) – ein Zuwachs von 10,9%.

Das Gesamtergebnis aus dem Immobilienverkauf summierte sich in den ersten drei Quartalen 2016 auf 24,3 Mio. € (2015: 0,7 Mio. €). In diesem Ergebnis sind die sehr erfolgreichen Verkäufe kleinerer Liegenschaften in Österreich sowie einer Liegenschaft in Stuttgart enthalten, die im ersten Halbjahr unterzeichnet, jedoch erst im dritten Quartal abgeschlossen wurden.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 111,8 Mio. € 38,9% deutlich über dem Vorjahresniveau (80,5 Mio. €). Neben dieser sehr starken operativen Entwicklung wurde mit 100,3 Mio. € auch ein signifikantes Neubewertungsergebnis erzielt. Die Aufwertungen spiegeln das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 30. September 2016 217,8 Mio. € (2015: 187,5 Mio. €) – eine solide Steigerung von 16,1%.

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde trotz der größeren Bilanzsumme weiter reduziert und belief sich auf –32,2 Mio. € (2015: –46,6 Mio. €). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wurde signifikant auf 172,6 Mio. € gesteigert (2015: 134,5 Mio. €). Das Periodenergebnis summierte sich auf 126,4 Mio. € bzw. 1,32 € je Aktie (2015: 88,7 Mio. € bzw. 0,90 € je Aktie).

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, summierte sich nach neun Monaten auf 69,9 Mio. € (2015: 55,8 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,74 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 29,0% gesteigert werden (2015: 0,57 € je Aktie). Dies untermauert die erfreuliche

und vom Bewertungsergebnis unabhängige starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für die nachhaltige Dividendenpolitik der CA Immo ist. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 86,6 Mio. € (2015: 50,3 Mio. €). FFO II je Aktie stand bei 0,91 € je Aktie und damit 77,3% über dem Vorjahreswert in Höhe von 0,51 € je Aktie.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 51% und einem konservativen Loan-to-Value-Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 36%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 23,09 € (31.12.2015: 21,90 € je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 26,25 € (31.12.2015: 24,32 € je Aktie) – ein Zuwachs von 10,0% (bereinigt um die im Mai 2016 erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von 0,50 € je Aktie) seit Jahresbeginn.

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 (rd. 26% des gesamten Grundkapitals der CA Immo) sowie die direkt von O1 gehaltenen 4 Namensaktien der CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert. Der Kaufpreis belief sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Das Closing der Transaktion erfolgte im August 2016.

Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ

CA Immo und IMMOFINANZ haben sich darauf verständigt, in einen konstruktiven Dialog über einen möglichen Zusammenschluss (Fusion) beider Unternehmen einzutreten. Als Berater für diesen Prozess wurden auf Seiten der CA Immo Gruppe J.P. Morgan sowie Ithuba Capital mandatiert. Das Unternehmen ist für Verhandlungen gut vorbereitet und wird im Sinne der CA Immo-Aktionäre die Vor- und Nachteile einer möglichen Verschmelzung sorgfältig prüfen.

Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine auch internationalen Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um unseren Aktionären eine fundierte Grundlage für eine Entscheidung über diese Transaktion schaffen zu können. Ein Verkauf bzw. eine Abspaltung des Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert. Aus

aktueller Sicht wird dieser Prozess rund ein Jahr in Anspruch nehmen.

Änderungen im Vorstand

Florian Nowotny ist per 30. September 2016 als Vorstand und CFO der CA Immo ausgeschieden. Ihm folgte mit sofortiger Wirkung Dr. Hans Volkert Volckens, der ab 1. Oktober 2016 die Leitung des Finanzressorts übernahm. Herr Dr. Volckens verfügt als Experte in den Bereichen Recht, Steuern und Bilanzierung über umfassende Führungserfahrung 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.

Änderungen im Aufsichtsrat

Die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Wolfgang Ruttenstorfer, Barbara Knoflach und Dr. Maria Doralt informierten die CA Immobilien Anlagen AG am 12. Oktober über die Rücklegung ihrer Aufsichtsratsmandate mit Wirkung zum 10. November 2016 im Einklang mit der Frist gemäß Satzung der Gesellschaft.

Aktienrückkaufprogramm

Im Zeitraum zwischen Mai 2015 und September 2016 hat CA Immo 5 Mio. eigene Aktien zu einem Wert von rund 80 Mio. € über die Wiener Börse erworben. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG damit insgesamt rund 5,06% der stimmberechtigten Aktien.

Ausblick

Für das Schlussquartal des Jahres 2016 ist von einem unverändert starken Marktumfeld – insbesondere am Kernmarkt Deutschland – auszugehen. Angesichts der äußerst erfreulichen operativen Entwicklung wird wie schon im Vorjahr ein starkes Konzernergebnis erwartet. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Vorjahreswert um 10% (> 0,90€ je Aktie), wird bestätigt.

Die Entwicklung von hoch-qualitativen Core-Büroimmobilien in den Kernmärkten der CA Immo als organischer Wachstumstreiber mit Schwerpunkt Deutschland soll weiter beschleunigt werden. Neben den aktuell in Bau befindlichen Entwicklungsprojekten KPMG (Berlin), Mannheimer Straße (Frankfurt), Orhideea Towers (Bukarest) und Lände 3 (Wien), sollen weitere Developments in der Vorbereitungsphase – insbesondere die Prime-Büroprojekte MY.O in München sowie Cube in Berlin – zügig einem Baustart zugeführt werden.

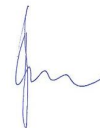
Mit dem Verkauf des Prager Einkaufszentrums Šestka wurde das Verkaufsprogramm nicht-strategischer Immobilien weitgehend abgeschlossen. Die Expansion der Immobilienportfolien in den Kernstädten des Unternehmens steht nun voll im strategischen Fokus, um das Kernziel der CA Immo weiter zu verfolgen: die kontinuierliche Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft und – damit verbunden – der Dividende für unsere Aktionäre.

Wien, im November
2016

Der Vorstand



Frank Nickel
(Vorsitzender)



Dr. Hans Volkert Volckens
(Mitglied des Vorstands)