
FINANZBERICHT
ZUM 31.MÄRZ 2014

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Mieterlöse	Mio. €	37,5	47,7
EBITDA	Mio. €	34,0	38,4
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	38,3	38,3
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	17,9	19,0
Konzernergebnis	Mio. €	13,9	17,8
Operativer Cash-flow	Mio. €	26,3	31,9
Investitionen	Mio. €	21,5	37,7
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	16,0	14,9
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	29,7	15,6

BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2014	31.12.2013
Gesamtvermögen	Mio. €	3.820,1	4.040,6
Eigenkapital	Mio. €	1.811,5	1.794,3
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.455,6	1.710,9
Nettoverschuldung	Mio. €	1.098,2	1.069,3
Net asset value (EPRA NAV) - verwässert	Mio. €	2.158,9	2.144,4
Substanzwert (EPRA NNNAV) - verwässert	Mio. €	1.997,2	1.981,0
Gearing	%	60,6	59,6
Eigenkapitalquote	%	47,4	44,4
LTV (Brutto)	%	55,7	63,2
LTV (Netto)	%	42,0	39,5

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN ²⁾

		31.03.2014	31.12.2013
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte)	m²	1.744.176	1.785.845
Bruttorendite Bestandsimmobilien	%	6,9	7,0
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.534	3.468

AKTIENKENNZAHLEN

		01.01.-31.03.2014	01.01.-31.03.2013
Mieterlöse/Aktie	€	0,43	0,54
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,30	0,36
Unverwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,16	0,20
Verwässertes Ergebnis/Aktie	€	0,15	n.m.
		31.03.2014	31.12.2013
NAV/Aktie (verwässert)	€	18,37	18,20
EPRA NAV/Aktie (verwässert)	€	21,90	21,75
EPRA NNNAV/Aktie (verwässert)	€	20,26	20,09
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie – ³⁾	%	–35	–36
Dividende	€	0,40	0,38
Dividendenrendite	%	3,0	3,0

AKTIEN

		31.03.2014	31.12.2013
Anzahl der Aktien (31.03.)	Stk.	87.921.713	87.856.060
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	87.892.943	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	13,2	10,6
Ultimokurs (31.03.)	€	13,12	12,88
Höchstkurs	€	13,92	12,95
Tiefstkurs	€	11,80	8,63

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

²⁾ Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

³⁾ vor latenten Steuern

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



Der Vorstand (v.l.n.r.): Dr. Bruno Ettenauer, Florian Nowotny

Die CA Immo Gruppe konnte nach einem außerordentlich erfolgreichen Jahr 2013 auch 2014 einen positiven Start verzeichnen. Insbesondere durch eine rasche Verwendung der Mittel aus den Ende 2013 erfolgten Immobilienverkäufen konnte trotz der deutlichen Reduktion des Portfolios das nachhaltige Ergebnis auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Mit dem im Jänner 2014 erfolgten Rückkauf eigener Verbindlichkeiten (Nominale rund 428 Mio. €) von der Österreichischen Volksbanken AG konnten zeitnah nach dem erfolgreichen Abschluss der Immobilienverkäufe des Vorjahres die aus diesen Transaktionen frei gewordenen Mittel ergebniswirksam und NAV-erhöhend eingesetzt werden. Das erfolgreiche Closing des Lipowy – Verkaufs in Warschau (rund 5% über Buchwert) war ein weiteres Highlight im ersten Quartal, mit dem nach der Übernahme der AXA – Anteile im P1-Portfolio im Vorjahr nun die Ausbalancierung des Warschauer Bestandsportfolios abgeschlossen wurde.

ERGEBNISSE DER ERSTEN DREI MONATE 2014

Bei der Analyse der Ergebnisse des ersten Quartals 2014 ist zu beachten, dass in Folge einer Änderung der ein-

schlägigen IFRS Bestimmungen eine Reihe bisher vollkonsolidierter Gemeinschaftsunternehmen nunmehr „at equity“ bilanziert werden müssen, wodurch es zu einer weiteren deutlichen Bilanzverkürzung kam. Die zu Vergleichszwecken herangezogenen Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend den neuen Regelungen adaptiert.

Inhaltlich sind die Zahlen durch die Veränderungen in Folge der umfangreichen Verkäufe des Jahres 2013 geprägt, insbesondere durch die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie den Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt. So verbuchte CA Immo in Folge dieser Verkäufe im ersten Quartal 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um 21,5% auf 37.488 Tsd. €. Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte hingegen einen relativ zu den Mieterlösen deutlich geringeren Rückgang um 11,8% auf 34.017 Tsd. €.

Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (Beitrag der nach der at-Equity Methode bilanzierten Joint Ventures) konnte um mehr als 100% zum Vorjahr auf 8.025 Tsd. € gesteigert werden (2013: 3.654 Tsd. €). Das Neubewertungsergebnis stellt sich mit – 2.645 Tsd. € zum Stichtag 31.03.2014 leicht negativ, jedoch knapp verbessert gegenüber dem Vorjahr dar (2013: – 3.037 Tsd. €). Das

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) konnte somit in Folge des verbesserten Ergebnis aus Neubewertung und Gemeinschaftsunternehmen bei 38.275 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr (2013: 38.250 Tsd. €) konstant gehalten werden.

Das Finanzergebnis im ersten Quartal 2014 lag mit – 20.354 Tsd. € geringfügig unter dem Wert des Vorjahres von – 19.262 Tsd. €. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich deutlich um – 23,9% gegenüber 2013 und stand mit – 22.199 Tsd. € zu Buche. Einer positiven Entwicklung im ersten Quartal des Vorjahres (5.444 Tsd. €) steht ein negativer unbarer Beitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber, der zu einem negativen Ergebnis von – 8.318 Tsd. € führte. Bereinigt um diese Effekte aus Zinsderivaten ergibt sich eine signifikante Verbesserung des Finanzergebnisses von über 50% im Jahresvergleich.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 17.921 Tsd. € - ein Minus von 5,6% zum Vorjahreswert in Höhe von 18.988 Tsd. €. Abzüglich der Steuern vom Einkommen (-4.031 Tsd. €) stand ein um 21,9% geringeres Nettoergebnis in Höhe von 13.890 Tsd. €. bzw. 0,16 € je Aktie (2013: 0,20 €) zu Buche.

Besonders erfreulich ist die gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres leicht gestiegene Profitabilität des nachhaltigen Bestandsgeschäftes. Ein dafür wesentlicher Indikator, Funds from Operations (FFO) I, konnte um 7,4% auf 15.984 Tsd. € gesteigert werden. Der mit dem hohen Verkaufsvolumen des Vorjahres verbundene Rückgang der Mieterlöse konnte im Wesentlichen bereits in den ersten drei Monaten durch eine Optimierung sonstiger Komponenten des nachhaltigen Ergebnisses, insbesondere des

Finanzergebnisses, kompensiert werden. Angesichts der substanziell gestärkten Konzernbilanz ergibt sich somit eine risikoadjustierte, deutliche Verbesserung der Ergebnisqualität. FFO II, inklusive dem Ergebnis aus Immobilienverkäufen und nach Steuern, konnte signifikant gegenüber dem Vorjahreswert auf 29.705 Tsd. € erhöht werden (2013: 15.552 Tsd. €).

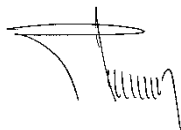
Mit einer Eigenkapitalquote von 47% konnte gegenüber dem Jahresbeginn (31.12.2013: 44%) eine weitere Verbesserung erzielt werden.

Der Net Asset Value (NAV) der CA Immo Gruppe konnte nach einer starken Entwicklung im Vorjahr auch im ersten Quartal 2014 gesteigert werden. Zum 31.03.2014 belief sich der EPRA NNNNAV auf 20,26 € je Aktie (verwässert). Dies entspricht einer Erhöhung von 0,8% im Vergleich zum Stichtag 31.12.2013.

AUSBLICK

Das erfolgreiche Erreichen der Bilanzziele im Jahr 2013 war wesentlicher erster Meilenstein in der Umsetzung der Strategie 2012-2015. Der Fokus im Jahr 2014 gilt nun der Steigerung der nachhaltigen Profitabilität und Erhöhung der Dividendenkapazität. Die Reduktion des strategisch nicht relevanten Immobilienanteils im Bestandsportfolio sowie die Steigerung des Vermietungsgrads sind dabei zwei zentrale Zielsetzungen im laufenden Jahr. Die Zielsetzung für den FFO I für das Geschäftsjahr 2014 liegt bei mindestens 55 Mio. €. Der positive Start in das Jahr 2014 gibt Anlass zum Optimismus für ein positives Gesamtjahresergebnis. Das geplante Verkaufsvolumen im Jahr 2014 beläuft sich auf rund 200 Mio. €, exklusive etwaiger Verkäufe von Logistikliegenschaften in Osteuropa.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny

Wien, im Mai 2014

AKTIE

CA IMMO-AKTIE: KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG

Die CA Immo-Aktie eröffnete das Geschäftsjahr 2014 mit einem Kurs von 12,95 €. Der Höchstkurs betrug im Berichtszeitraum 13,92 €; der Tiefstkurs lag bei 11,80 €. Zum Ende des 1. Quartals notierte die Aktie mit 13,12 €. Mit einer Performance von +1,67% seit Jahresbeginn entwickelte sie sich zwar besser als der ATX (– 0,39%), blieb aber dennoch hinter dem Branchendurchschnitt zurück. Der europäische Branchenindex (EPRA) und der österreichische IATX stiegen in den ersten drei Monaten des Jahres um 6,69% bzw. 2,36% an. Der NAV-Abschlag der CA Immo-Aktie betrug per Ultimo – 28,62% (31.12.2013: – 29,22%). Zum Stichtag 31. März 2014 wies CA Immo eine Börsenkapitalisierung von 1.153,09 Mio. € aus (31.12.2013: 1.131,59 Mio. €). Die durchschnittliche Liquidität der CA Immo-Aktie betrug im 1. Quartal pro Handelstag 4,8 Mio. € versus ca. 2,6 Mio. € im 1. Quartal des Vorjahres; der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 56,8% von 233,2 Tsd. Stück auf etwa 365,7 Tsd. Stück Aktien¹. Im ATX ist CA Immo aktuell mit 2,56% gewichtet.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (28.3.2013 bis 31.3.2014)

CA Immo-Aktie	27,76%
ATX	7,30%
IATX	18,96%
EPRA Developed Europe	13,00%

Quelle: Bloomberg

Analysten-Coverage

CA Immo wird aktuell von neun Investmenthäusern bewertet. Regelmäßige Analysen erstellen die Baader Bank, Deutsche Bank, Erste Group, Goldman Sachs, HSBC, Kempen & Co, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank und SRC Research. Insgesamt empfehlen aktuell fünf Analysten die CA Immo-Aktie zum Kauf. Die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele liegen in einer Bandbreite von 14,10 € und 16,50 €. Der Schätzungsmedian von 15,05 € impliziert ein Kurspotenzial von 14,8% (Basis Schlusskurs 31. März 2014).

¹ Quelle: Bloomberg (alle Umsatzangaben in Doppelzählung)

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 15.5.2014)

■ CA Immo ■ ATX ■ IATX ■ EPRA



ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Raiffeisen Centrobank	28.3.2013	-	Suspended
Baader Bank	16.4.2014	15,10	Buy
SRC Research	21.3.2014	15,00	Buy
Kepler Cheuvreux	9.4.2014	15,00	Buy
HSBC	16.1.2014	16,00	Overweight
Deutsche Bank	31.3.2014	16,50	Buy
Kempen	20.1.2014	14,50	Overweight
Erste Group	23.1.2014	14,10	Hold
Goldman Sachs	24.1.2014	15,80	Buy
Average		15,25	
Median		15,05	

BESCHLÜSSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

Auf der 27. ordentlichen Hauptversammlung wurde die Erhöhung der Dividende auf 40 Cent je Aktie beschlossen. Neben den üblichen Tagesordnungspunkten (Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Aufsichtsratsvergütung sowie die Wahl der KPMG Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungs AG, Wien, zum Abschlussprüfer bzw. Konzernabschlussprüfer für 2014) standen die Neufassung der Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien sowie die damit zusammenhängende Verwendungsermächtigung und Wahlen in den Auf-

sichtsrat auf der Tagesordnung. Wolfgang Ruttenstorfer sowie Helmut Bernkopf wurden wieder in den Aufsichtsrat gewählt. Neu im Aufsichtsrat ist Maria Doralt. Alle Kandidaten wurden bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2018 beschließt, gewählt. Sämtliche Tagesordnungspunkte wurden mit deutlichen Mehrheiten im Sinne der Vorschläge der Verwaltung beschlossen.

Änderung des Wandlungspreises

Als Folge der Auszahlung der Bardividende an die Aktionäre der CA Immo wurde der Wandlungspreis der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 gemäß den Emissionsbedingungen per 12. Mai 2014 von bisher 10,6620 € auf 10,3521 € angepasst.

Erhöhung der Stimmrechtsanzahl

Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Mai 2014 auf 646.599.819,56 €. Es ist in vier Namensaktien sowie 88.940.828 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € zerlegt. Die Lieferaktien laufen unter der ISIN AT0000641352 und sind ab dem Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt.

AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2014	31.12.2013
EPRA NNNNAV/Aktie (verwässert)	€	20,26	20,09
NAV/Aktie (verwässert)	€	18,37	18,20
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie – ¹⁾	%	–28,62	–29,22
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	87.921.713	87.856.060
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	87.892.743	87.856.060
Ø Kurs/Aktie	€	13,18	10,63
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.153,09	1.131,59
Höchstkurs	€	13,92	12,95
Tiefstkurs	€	11,80	8,63
Ultimokurs	€	13,12	12,88
Dividende	€	0,40	0,38
Dividendenrendite	%	3,05	2,95

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:	Baader Bank AG
Market Maker:	Raiffeisen Centrobank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., Close Brothers Seydler Bank AG, Spire Europe Limited, Virtu Financial Ireland 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	Claudia Hainz
T: +43 1 532 59 07-504	T: +43 1 532 59 07-502
F: +43 1 532 59 07-550	F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com	Claudia.Hainz@caimmo.com

FINANZKALENDER 2014

19. MÄRZVERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2013
BILANZPRESSEKONFERENZ**28. MAI**

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2014

8. MAI

ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

27. AUGUST

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2014

12. MAI / 14. MAI

EX-TAG (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG

26. NOVEMBER

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2014

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Allgemeines Marktumfeld¹⁾

Saisonal bereinigt stieg das BIP in der Eurozone im 1. Quartal 2014 um 0,9% gegenüber dem Vergleichsquartal 2013. Während Österreich ein Wachstum von 1,0% verzeichnete, schnitt Deutschland mit einem Anstieg von 2,3% innerhalb der Mitglieder der Eurozone am besten ab. Die Jahresinflation der Eurozone stieg im April 2014 gegenüber 0,5% im März auf 0,7%. Unter den CA Immo-Kernmärkten verzeichnete Ungarn eine negative Entwicklung des Jahreswerts (-0,2%). Österreich und Rumänien erreichten mit 1,6% die höchsten Inflationsraten innerhalb der Eurozone, in Deutschland waren es 1,1%. Die Arbeitslosenrate in der Eurozone (saisonal bereinigt) lag im März 2014 mit 11,8% leicht unter dem Vergleichsquartal 2013 (12,0%). Österreich (4,9%) und Deutschland (5,1%) verzeichnen nach wie vor besonders niedrige Raten, während Ungarn seine Arbeitslosenrate von 11,2% (Februar 2013) auf 7,9% (Februar 2014) eindämmen konnte.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seinen **Prognosen für 2014** von einem Wachstum von 1,2% und damit einer anhaltenden Erholung der Eurozone aus, die sich mittelfristig in einer Wachstumsrate von 1,5% widerspiegeln soll. Im Vergleich zu Österreich und Deutschland soll das BIP in Osteuropa vereinzelt stärker ansteigen. Als wesentliche Risiken für die Konjunktur werden die niedrige Inflation in den Industriestaaten sowie Störungen des Wirtschaftsgeschehens aufgrund geopolitischer Ereignisse gesehen.

Zinsumfeld²⁾

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat bei ihrer letzten Sitzung am 8. Mai 2014 beschlossen, die Hauptzinssätze mit dem Hinweis nicht zu verändern, dass die Erholung der Eurozone erwartungsgemäß verläuft und die Inflation vermutlich unter dem Zielwert von 2% bleiben wird. Hauptrefinanzierungssatz und Spitzenfinanzierungssatz wurden unverändert bei 0,25% bzw. 0,75% belassen. Der 3-Monats-Euribor, schwankte im Berichtszeitraum zwischen 0,28% und 0,32%.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die gesamtwirtschaftliche Erholung aller osteuropäischen Kernmärkte der CA Immo hielt im ersten Quartal gestützt durch den Konjunkturaufschwung in der Eurozone an, was zu einem Anstieg der Nettoexporte und

der Binnennachfrage führte. Die aktuellen Wachstumsraten in den CEE3-Ländern sind die besten seit 2008 (die Angaben der Wachstumsraten beruhen auf den bis 21. Mai verfügbaren Schnellschätzungen).

Das **polnische BIP** hat in den ersten drei Monaten mit +3,3% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres moderat zugelegt, im 4. Quartal 2013 hatte es im Jahresvergleich +2,7% betragen. Die Industrieproduktion stieg im 1. Quartal gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum um 4,8%, während die Bauleistung hauptsächlich aufgrund des milden Winters im Vergleich zum Vorjahr um +10,6% hinaufschoss. Der polnische Basiszinssatz entwickelte sich vor dem Hintergrund der schrittweisen Konjunkturerholung und eines begrenzten Inflationsdrucks im Quartalsverlauf mit 2,50% flach und auf dem seit Juli 2013 beobachteten Niveau.

Ungarn verzeichnete im ersten Quartal ein Wirtschaftswachstum von +3,5% gegenüber dem Vorjahr, im vierten Quartal 2013 hatte es im Jahresvergleich +2,7% betragen. Der VPI Ungarns erreichte im April in erster Linie aufgrund geringerer Energiepreise für die Haushalte einen Negativwert (-0,1% gegenüber dem Vorjahr). Vor dem Hintergrund einer niedrigen Inflationsrate und des relativ starken ungarischen Forint wurde der Zinssatz weiter zurückgeschraubt. Dabei wurde der Basiszinssatz seit Jahresbeginn vier Mal von 3,00% auf bislang 2,50% gesenkt.

Die Wirtschaft der **Tschechischen Republik** wuchs im ersten Quartal gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um +2,0%, während das Wachstum im 4. Quartal 2013 +1,2% gegenüber dem Vorjahr betragen hatte, was in erster Linie auf die starken Nettoexporte nach Deutschland und in den Rest der Eurozone zurückzuführen ist. Der faktische Nullzinssatz (0,05%) wurde unverändert beibehalten, wobei noch einmal bekräftigt wurde, dass der Wechselkurs EUR/CZK zur Exportförderung auf 27 gehalten werden soll (die Anbindung wird vermutlich bis Anfang 2015 aufrecht bleiben).

Die Wirtschaft **Rumäniens** wuchs im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahreszeitraum um +3,8%, während dies im 4. Quartal 2013 im Jahresvergleich noch +5,4% gewesen waren. Diese Entwicklung war von den Exporten und der Industrie, aber auch von steigenden Umsätzen im Einzelhandel (+11,90% im März gegenüber dem Vorjahr) getragen, was auf eine Konsumbelebung schließen lässt. Der Basiszinssatz wurde am 4. Februar um 25 Basispunkte auf 3,5% gesenkt. Rating-Agenturen wie Moody's und S&P haben Aussichten und Bewertung rumänischer Anleihen aufgrund des raschen Fortschritts bei der Verbesserung der Außenhandelsbilanz erhöht.

¹⁾ Eurostat; Bloomberg; The Economist; Internationaler Währungsfonds (IWF), World Economic Outlook April 2014

²⁾ Bloomberg; Europäische Zentralbank

³⁾ Statistisches Zentralamt Polen (GUS), Ungarn (KSH); Tschechien (CZSO); Nationales Statistisches Institut Rumäniens (NIS); Bloomberg

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Der europäische Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien startete mit einem deutlichen Plus von ca. 18% in das Jahr 2014. In Summe wurden rd. 37,9 Mrd. € im 1. Quartal 2014 kontrahiert. Während UK als bedeutendster Immobilieninvestitionsmarkt Europas einen leichten Rückgang im Jahresvergleich auf 11,4 Mrd. € verbuchte, konnte **Deutschland** mit einem Zuwachs von mehr als 47% – auch bedingt durch zahlreiche Großdeals bzw. Paketverkäufe – einen fulminanten Start auf knapp 10 Mrd. € hinlegen. Eine weiterhin hohe internationale Nachfrage zeigt sich im Anteil ausländischer Investoren von ca. 53%. Eine regional breitere Investitionstätigkeit ließ den Anteil der Top 5 Standorte von 54% auf 35% zurück gehen. Büroimmobilien waren die am stärksten nachgefragte Assetklasse in den ersten drei Monaten (rd. 52% des gesamten Transaktionsvolumens). Die deutschen Kernmärkte der CA Immo, München, Frankfurt und Berlin, konnten in Summe ein Investitionsvolumen von ca. 2,2 Mrd. € im 1. Quartal verbuchen. Die anhaltend starke Nachfrage nach begrenzt verfügbaren Immobilien im Core-Segment sorgt weiterhin für eine Renditekompression. CBRE beziffert die aktuellen Spitzenrenditen im deutschen Bürosegment für München mit 4,45%, Berlin mit 4,65% und Frankfurt mit 4,70%.

In **Österreich** wurde das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr auf rund 650 Mio. € verdreifacht, mit einem starken Fokus auf Einzelhandelsimmobilien. Die Spitzenrendite von Büroimmobilien wird mit 4,70% angegeben, rund 20 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals. Deutsche Investoren bildeten die stärkste Käufergruppe aus dem Ausland mit einem Anteil von ca. 40% am Gesamtvolumen.

Die Transaktionsaktivität in **Osteuropa** hat sich im ersten Quartal mit -35% abgeschwächt gegenüber dem Vergleichsquartal im Jahr 2013. Bedingt durch einen deutlichen Rückgang in Russland (-77%) wurde ein Investitionsvolumen von rund 2,1 Mrd. € erfasst. Den regionalen Transaktionsschwerpunkt bildete Polen mit einem Volumen von rund 900 Mio. €, das einem Anstieg von ca. 40% gegenüber dem ersten Quartal 2013 entspricht.

Büroimmobilienmärkte²⁾

In **Berlin** konnte der Büroflächenumsatz mit rund 131,000 m² um über 40% zum ersten Quartal des Vorjah-

res gesteigert werden. JLL Research sieht eine steigende Nachfrage nach hochwertigen Flächen, die Spitzenmiete von momentan ca. 22,0 €/m²/Monat steigt jedoch nur moderat. Die Durchschnittsmiete am Berliner Büroimmobilienmarkt wird mit 12,85 €/m²/Monat angegeben. Der kontinuierlich sinkende Leerstand steht gegenwärtig bei ca. 7,9%, nach JLL das niedrigste Niveau seit 2002. 2014 wird ein Fertigstellungsvolumen von rd. 130,000 m² erwartet (30% über Vorjahresniveau). In **Frankfurt** lag das umgesetzte Flächenvolumen mit rund 91,400 m² 4% unter dem langjährigen Mittel. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 35 €/m²/Monat, die Durchschnittsmiete stieg im Q1 um 4% auf 19,80 €/m²/Monat. Die Leerstandsrate wird mit 11,4% angegeben. Einem erwarteten geringen Fertigstellungsvolumen von weniger als 40,000 m² bis zum Jahresende steht zusätzlich ein Trend von Bestandsminderungen (Umnutzungen) gegenüber. In **München** konnte im 1. Quartal dank mehrerer Großabschlüsse der höchste Flächenumsatz mit rd. 170,000 m² seit 2008 verzeichnet werden. Die Spitzenmiete steht derzeit konstant bei 32,50 €/m²/Monat. Die anhaltend hohe Nachfrage führte zu einer weiteren Reduktion der Leerstandsrate des Gesamtmarktes auf 7,0% (rd. 1,4 Mio. m²). Damit verbunden ist ein steigendes Fertigstellungsvolumen zu beobachten, das von JLL für 2014 auf 277,000 m² beziffert wird. Die Vermietungsgleichung in **Wien** blieb bei rund 45,000 m² konstant im Jahresvergleich, ebenso die Leerstandsrate mit ca. 6,6%. Die Spitzenmiete liegt bei rund 25 €/m²/Monat.

Der Büromarkt in **Warschau** erfreut sich weiterhin starker Nachfrage mit einem Flächenumsatz von rd. 136,000 m². Die im Bau befindliche Fläche bleibt mit mehr als 600,000 m² weiterhin hoch. Im ersten Quartal wurden ca. 84,000 m² an moderner Bürofläche fertiggestellt. Die Leerstandsrate wird mit 12,2% angegeben, die Spitzenmieten im Central Business District liegen stabil bei 22 € und 24 €/m²/Monat. Die Leerstandsrate in **Budapest** liegt demgegenüber weiterhin hoch bei 18,5%. Die Durchschnittsmieten liegen im Bereich von 11,0-13,0 €/m²/Monat. Der Q1 Büroflächenumsatz war mit rd. 57,000 m² deutlich rückläufig (entspricht 80% des Vorjahreswertes). Die Umsatzentwicklung in **Prag** ging ebenso um 27% zurück zum Vorjahr. Einer Leerstandsrate von 13,7% steht eine Spitzenmiete von 19-20 €/m²/Monat gegenüber. **Bukarest** registrierte einen Flächenumsatz-Zuwachs von 39% auf rund 66,000 m². Die Leerstandsrate beläuft sich auf 15%, mit lagespezifisch großen Unterschieden. Die Spitzenmiete steht bei 18 €/m²/Monat.

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Q1 2014; Deutschland Investment Quarterly MarketView, Q1 2014; Österreich Investment Marktbericht Q1 2014

²⁾ Jones Lang LaSalle: Office Market Profile Berlin/Frankfurt/München, 1. Quartal 2014; Warsaw/Budapest/ Prague City Report Q1 2014, CBRE: Bucharest/Vienna Office Marketview Q1 2014

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Anwendung neuer IFRS-Standards und deren Auswirkungen auf die Darstellung des Immobilienvermögens

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 31.3.2014 verpflichtend anzuwendenden Standards der Rechnungslegung und deren Änderungen beachtet (Details dazu siehe Kapitel „Allgemeine Erläuterungen“ im Anhang). Diese teilweise neuen Standards wirken sich vor allem dadurch aus, dass nunmehr viele Gesellschaften (z. B. Joint-Ventures), die bisher als Gemeinschaftsunternehmen mit Quote konsolidiert oder bisher unter Berücksichtigung von Anteilen im Fremdbesitz vollkonsolidiert waren, nunmehr mit der Equity-Methode („at equity“) konsolidiert werden.

Dies hat zur Folge, dass der Anteil dieser Gesellschaften zu den diversen Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzern-Bilanz entfallen. Stattdessen werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zusammengefasst als Nettovermögen der Gesellschaften im Bilanzposten „Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen“ gezeigt. Die laufenden Jahresergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen werden als „Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen“ in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung berichtet.

In der Darstellung des Immobilienvermögens wird dieser Änderung Rechnung getragen, indem die vollkonsolidierten, im 100%-Eigentum von CA Immo stehenden

Immobilien getrennt von den im anteiligen Eigentum stehenden, nach der at equity-Methode konsolidierten Immobilien(gesellschaften) gezeigt werden. Die untenstehende Tabelle zeigt das gesamte Immobilienvermögen der CA Immo Gruppe getrennt nach voll konsolidierten, zu 100% im Eigentum von CA Immo stehenden Immobilien ("voll") und Immobilien im anteiligen Eigentum, die pro rata abgebildet sind und at equity konsolidiert werden ("at equity").

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 31.3.2014 bei 3,5 Mrd. € (davon vollkonsolidiert: 2,6 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit deutlichem 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 31.3.2014 einen Bilanzwert von rund 3,0 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche von 1,7 Mio. m². Rund 49% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 27% auf Deutschland und zu 24% auf Österreich.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2014 (PORTFOLIOWERTE)

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾			Immobilienvermögen in Entwicklung			kurzfristiges Immobilienvermögen			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	708	0	708	0	0	0	0	0	0	708	0	708	27%	0%	20%
Deutschland	643	161	804	404	13	417	23	36	60	1.071	210	1.280	41%	23%	36%
Tschechien	82	162	244	3	3	6	0	0	0	85	165	250	3%	18%	7%
Ungarn	190	117	306	1	0	1	0	0	0	191	117	307	7%	13%	9%
Polen	295	123	418	0	20	20	0	0	0	295	144	438	11%	16%	12%
Rumänien	98	185	283	1	22	24	0	0	0	100	207	307	4%	23%	9%
Sonstige	158	67	225	7	10	17	0	0	0	165	77	242	6%	8%	7%
Summe	2.174	815	2.989	417	68	485	23	36	60	2.614	919	3.534	100 %	100 %	100 %

Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert.

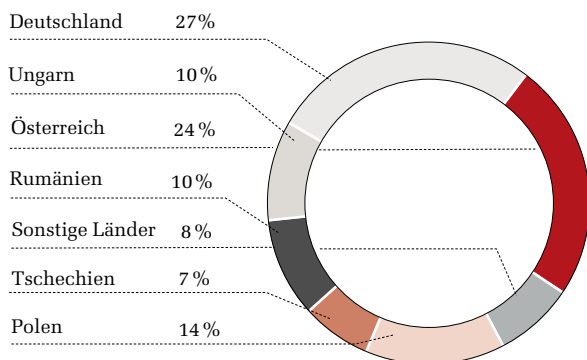
¹⁾ inkl. selbst genutzter und selbst verwalteter Immobilien

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

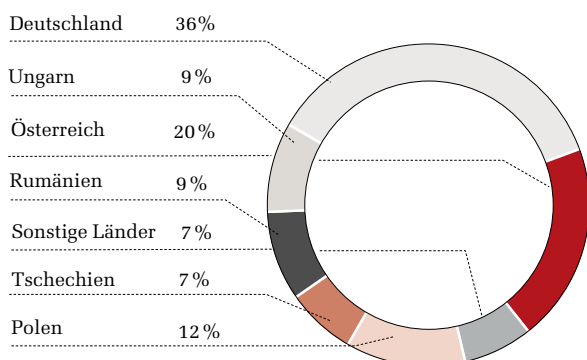
Die Gruppe erwirtschaftete in den ersten drei Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 50,7 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,9%. Der **Vermietungsgrad** liegt per 31.3.2014 bei 89,5% (31.12.2013: 88,8%). Details siehe Tabelle im Kapitel „Portfolioentwicklung“.

Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 484,7 Mio. € (davon vollkonsolidiert: 416,6 Mio. €) entfallen 86,0% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland und 14,0% auf die CEE und SEE-Länder sowie die CIS. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung im Gesamtbilanzwert von 416,7 Mio. € inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden im Ausmaß von 71,9 Mio. € sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 344,7 Mio. €.

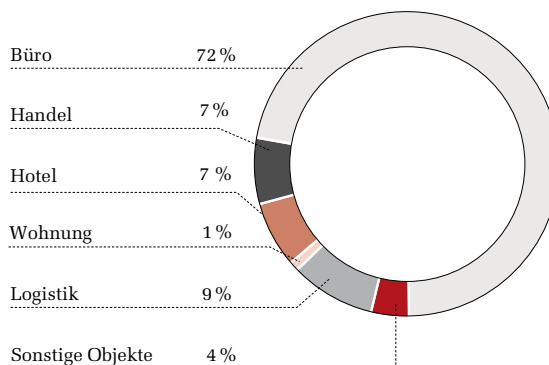
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH LÄNDERN
(Basis: 2,96 Mrd. €)



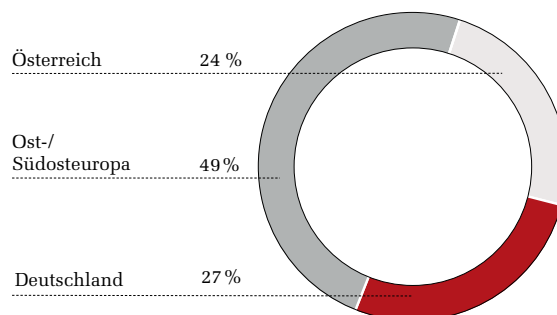
PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH LÄNDERN
(Basis: 3,5 Mrd. €)



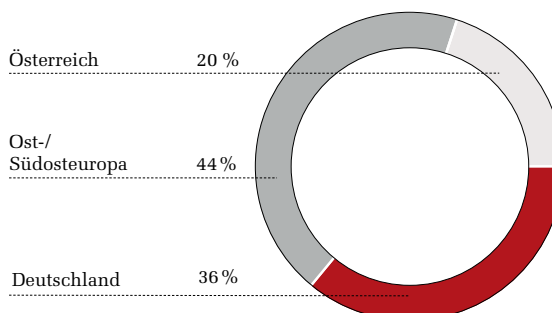
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 2,96 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH SEGMENTEN
(Basis: 2,96 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN NACH SEGMENTEN
(Basis: 3,5 Mrd. €)



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2014

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 31.03.2014 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 860,9 Mio. €¹⁾ (davon 663,9 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des gesamten Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 91,3% (31.12.2013: 92,5%). 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 12,7 Mio. € lukriert.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 31.3. investierte CA Immo 2014 18,4 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 304 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 416,7 Mio. € (davon voll konsolidiert: 404,1 Mio. €).

Im Jänner wurde der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zur Entwicklung des neuen **Stadtquartiers Baum-**

kirchen Mitte in München gefasst. Damit sind die wesentlichen Eckdaten des neuen Quartiers festgelegt. Insgesamt sollen auf dem rd. 130.000 m² umfassenden Areal im Münchner Bezirk Berg am Laim ca. 560 Wohnungen sowie ca. 650 Arbeitsplätze entstehen. Ebenfalls im Jänner haben CA Immo und PATRIZIA mit dem Vertrieb der Wohnungen des ersten Bauabschnitts begonnen. Die Baugenehmigung wurde im Mai erteilt. Die Grundsteinlegung wird Anfang Juli erfolgen.



Baumkirchen Mitte: Visualisierung 1. Bauabschnitt

¹⁾ Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity)

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ¹⁾

	Portfoliowert in Mio. €			Vermietbare Fläche in m ²			Vermietungsgrad in %			annualisierter Mieterlös in Mio. €			Rendite in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	703	0	703	318.173	0	318.173	96,7	0,0	96,7	42,8	0,0	42,8	6,1	0,0	6,1
Deutschland	641	161	801	327.878	33.466	361.344	94,9	77,7	91,4	40,1	8,4	48,5	6,3	5,2	6,1
Tschechien	58	162	220	41.979	69.821	111.800	89,6	86,2	87,3	6,0	11,7	17,8	10,5	7,2	8,1
Ungarn	190	117	306	108.144	107.784	215.928	83,3	79,4	81,8	14,8	8,6	23,4	7,8	7,4	7,6
Polen	295	123	418	93.189	202.816	296.005	88,9	80,3	86,0	20,9	9,8	30,7	7,1	7,9	7,3
Rumänien	98	185	283	42.103	189.772	231.875	96,6	94,7	95,3	9,1	16,0	25,1	9,2	8,7	8,9
Sonstige	158	67	225	95.258	37.687	132.945	83,9	71,2	80,4	12,3	4,0	16,3	7,8	6,0	7,2
Gesamt	2.142	815	2.957	1.026.724	641.346	1.668.070	92,1	83,6	89,5	146	59	205	6,8	7,2	6,9

Voll: Inkludiert alle vollkonsolidierten Immobilien, d.h. alle Objekte, die zu 100% im Eigentum von CA Immo stehen

At equity: Inkludiert alle Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, die at equity bilanziert werden (scheinen in der GuV in der Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ auf)

¹⁾ Exkl. Selbst genutzte und selbst verwaltete Immobilien

Anfang März erwarb CA Immo zwei Baufelder im **Stadtquartier Zollhafen Mainz**, den die CA Immo Deutschland GmbH gemeinsam mit der Stadtwerke Mainz AG entwickelt. Ziel des Ankaufs der Baufelder „Hafenspitze“ und „Rheinallee III“ ist die Realisierung eines Büroprojekts und einer gemischt genutzten Immobilie. Auf dem Baufeld „Hafenspitze“ am nördlichen Rand des Hafenbeckens ist mit 12.000 m² Geschossfläche ein städtebaulich markantes Bürogebäude mit einer Höhe bis ca. 42 m in attraktiver Wasserlage realisierbar. Auf dem Baufeld „Rheinallee III“ ist auf 23.000 m² Geschossfläche eine gemischte Nutzung vorgesehen: Neben Wohnungen, die zum Hafen hin ausgerichtet sind, ist hier auch großflächiger Einzelhandel möglich.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 10,8 Mio. € erzielt, das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 4,5 Mio. €.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 31.03.2014 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 708,4 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 96,7% (31.12.2013: 94,2%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 10,7 Mio. €. Von Jänner bis Ende März wurden in Österreich rund 1.600 m² Fläche neu vermietet.

Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 0,1 Mio. € erzielt.

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 31.3.2014 über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.476,7 Mio. € (davon voll konsolidiert: 822,6 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,0 Mio. m² (voll konsolidiert: 404.419 m²) erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 27,2 Mio. €. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag bei 86,3% (31.12.2013: 85,7%). In Summe wurden in den ersten drei Monaten Mietverträge im Ausmaß von rd. 106.900 m²

abgeschlossen, davon entfielen 71.900 m² auf Logistik- und rd. 34.400 m² auf Büroflächen.

Verkäufe

Der im Dezember fixierte Verkauf des **Warschauer Bürogebäude Lipowy Office Park** an Kimberley sp. z o.o., eine Gesellschaft eines börsennotierten US-REIT, wurde im 1. Quartal geclosed. Der Kaufpreis beläuft sich auf rd. 108 Mio. €. Das Bürogebäude umfasst eine oberirdische Bruttogrundfläche von rd. 40.000 m² und ist zur Gänze langfristig an die Bank Pekao S.A. vermietet.

Im Februar konnte die ZAO AVIELEN A.G. – ein Joint Venture der österreichischen Immobilienentwickler Warimpex (55 %), CA Immo (35 %) und UBM (10 %) – ein Term-Sheet für den Verkauf von zwei Bürotürmen der AIRPORTCITY St. Petersburg mit einem russischen Pensionsfonds abschließen. Die beiden Gebäude – „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ – verfügen über insgesamt ca. 16.800 m² Fläche und sind seit rund einem Jahr an Konzerngesellschaften eines großen russischen Energiekonzerns vermietet. Die Parteien erwarten einen Abschluss der Transaktion Mitte 2014.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2014 sind folgende Aktivitäten zu berichten:

Erhöhung der Stimmrechtsgesamtzahl

Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 beträgt das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Mai 2014 641.508.347,76 € und verteilt sich auf vier Namensaktien sowie 88.240.484 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Lieferaktien laufen unter der ISIN AT0000641352 und sind ab dem Geschäftsjahr ihrer Ausgabe dividendenberechtigt.

Die ZAO AVIELEN A.G. konnte mit einem renommierten, internationalen Konzern einen Vor-Vertrag für eine langfristige vollständige Vermietung des dritten Büroturms der AIRPORTCITY St. Petersburg unterzeichnen. Das Bürogebäude „Zeppelin“ umfasst ca. 16.000 m² vermietbarer Fläche auf 13 Geschoßen.

ERGEBNISSE

Bei der Analyse der Ergebnisse des ersten Quartals 2014 ist zu beachten, dass in Folge einer Änderung der einschlägigen IFRS Bestimmungen eine Reihe bisher vollkonsolidierter Gemeinschaftsunternehmen nunmehr „at equity“ bilanziert werden müssen, wodurch es zu einer weiteren deutlichen Bilanzverkürzung kam. Die zu Vergleichszwecken herangezogenen Vorjahreszahlen wurden ebenfalls entsprechend den neuen Regelungen adaptiert.

Nachhaltiges Bestandsergebnis

CA Immo verbuchte im ersten Quartal 2014 einen Rückgang der Mieterlöse um 21,5% auf 37.488 Tsd. €. Diese signifikante Veränderung zum Vorjahr ist auf die umfangreichen Immobilienverkäufe des Jahres 2013, insbesondere die Veräußerung des Hessen-Portfolios sowie der Teilverkauf des Tower 185 in Frankfurt, zurück zu führen.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen, inklusive eigener Betriebskosten, blieben im Jahresvergleich weitgehend unverändert und beliefen sich auf –4.318 Tsd. € (–0,4%). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Quartalen auf 33.170 Tsd. €. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 88,5% etwas unter dem Vorjahreswert von 90,9% nach den ersten drei Monaten.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen bei –1.272 Tsd. € (2013: –534 Tsd. €) in den ersten drei Monaten. Der Ergebnisbeitrag aus der Hotelbewirtschaftung summierte sich auf 185 Tsd. € in den ersten drei Monaten. Dies entspricht einem um 23,6% geringeren Beitrag zum Vorjahresergebnis.

Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten hingegen deutlich um 51,3% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 3.455 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 gehaltenem Immobilienvermögen generierte einen Beitrag von 198 Tsd. € (2013: – 28 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen konnte im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres um 77,4% auf 4.301 Tsd. € gesteigert werden. Die Verkaufserträge insgesamt wurden im Wesentlichen im deutschen Segment erzielt.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten drei Monaten mit – 10.137 Tsd. € leicht über dem Vorjahresniveau (2013: – 9.865 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind im Unterschied zu Vorperioden in dieser Position ebenso enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 4.117 Tsd. €, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Referenzwert von 574 Tsd. € im Jahr 2013.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte hingegen einen relativ zu den Mieterlösen deutlich geringeren um 11,8% auf 34.017 Tsd. €. Dieses geringere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf dem Mieterückgang bedingt durch Immobilienverkäufe des Vorjahres. Im Vergleich zur Berichterstattung der Vorperiode nach IAS 27 + 28 ergibt sich zudem die signifikante Abnahme mit dem fehlenden Beitrag aus Gemeinschaftsunternehmen, der nicht EBITDA- sondern EBIT-wirksam in das Konzernergebnis einfließt.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn in 1Q 14 auf 1.893 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von –4.593 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis mit – 2.645 Tsd. € zum Stichtag 31.03.2014 leicht negativ, jedoch verbessert gegenüber dem Vorjahr, dar (2013: – 3.037 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. Nach den ersten drei Monaten summierte sich dieser Beitrag auf 8.025 Tsd. €. Dies entspricht einer deutlichen Ergebnisverbesserung von knapp 120% zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 3.654 Tsd. €. Jener Ergebnisanteil, welcher der EBITDA-Definition des Konzerns entspricht, stand nach drei Monaten bei 11.640 Tsd. €, ein Zuwachs von 3,2% zum ersten Quartal 2013.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) blieb mit 38.275 Tsd. € konstant im Jahresvergleich (2013: 38.250 Tsd. €). Der Rückgang im Konzern-EBITDA konnte folglich mit einem verbesserten Ergebnis aus Neubewer-

tung und Gemeinschaftsunternehmen kompensiert werden.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis im 1Q 2014 lag mit – 20.354 Tsd. € geringfügig unter dem Wert des Vorjahres von – 19.262 Tsd. €. Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um – 23,9% gegenüber 2013 und stand mit – 22.199 Tsd. € zu Buche. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen wirkte sich insbesondere der im ersten Quartal getätigte Rückkauf eigener Verbindlichkeiten positiv aus. Die Position "Sonstiges Finanzergebnis" in Höhe von 2.408 Tsd. € steht ebenso als positiver Einmaleffekt mit dieser Transaktion in Zusammenhang.

Einer positiven Entwicklung im ersten Quartal des Vorjahres (5.444 Tsd. €) steht ein negativer unbarer Beitrag aus der Bewertung von Zinsabsicherungen gegenüber, der zu einem negativen Ergebnis von – 8.318 Tsd. € führte. Reklassifizierungen von im Vorjahr im Eigenkapital erfassten Bewertungen hinsichtlich Umfinanzierungen von variabel auf fix verzinste Kredite beliefen sich davon auf –4.108 Tsd. €. Bereinigt um das Bewertungsergebnis aus Zinsderivatgeschäften ergibt sich jedoch eine signifikante Verbesserung von über 50% im Jahresvergleich.

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 5.931 Tsd. € höher aus als in der Referenzperiode (2013: 1.905 Tsd. €). Die Konsolidierungsänderungen in Verbindung mit IFRS 10 und 11 führen zu höheren Finanzierungserträgen aus Darlehen, die gegenüber Gemeinschaftsunternehmen gewährt werden. Der Ergebnisbeitrag aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 1.406 Tsd. € (2013: 1.948 Tsd. €) enthält das anteilige Ergebnis aus der Beteiligung an der UBM.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich auf 17.921 Tsd. €, ein Minus von 5,6% zum Vorjahreswert in Höhe von 18.988 Tsd. €. Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach drei Monaten auf – 4.031 Tsd. € (2013: – 1.195 Tsd. €). Die tatsächlichen Ertragssteuern resultieren vor allem aus dem Segment Deutschland. Der positive Ertragssteuereffekt hängt im Wesentlichen mit der Geltendmachung von ertragssteuerlichen Begünstigungen in Steuerklärungen für Vorjahre zusammen, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern in gleicher Höhe führten.

Periodenergebnis

Das etwas schwächere Finanzergebnis führte in Verbindung mit einer höheren latenten Steuerbelastung im

ersten Quartal zu einem um 21,9% geringeren Ergebnisbeitrag in Höhe von 13.890 Tsd. €.

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2014 wurde ein FFO I in Höhe von 15.984 Tsd. € generiert, 7% über dem Vorjahreswert in Höhe von 14.877 Tsd. €. 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 II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, konnte deutlich zum Vorjahr gesteigert werden und summierte sich auf 29.705 Tsd. € (2013: 15.552 Tsd. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Nettomietergebnis (NRI)	33,2	43,4
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,2	0,2
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	3,5	2,3
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,3	–0,5
Sonstige betriebliche Erträge	4,1	0,6
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	6,5	2,6
Indirekte Aufwendungen	–10,1	–9,9
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	6,3	6,0
Finanzierungsaufwand	–22,2	–29,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5,9	1,9
Sonstige Anpassungen	–3,6	0,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	16,0	14,9
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,2	0,0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	4,3	2,4
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,5	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	5,0	2,4
Sonstiges Finanzergebnis	2,4	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	2,9	–1,2
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,2	–0,5
Sonstige Anpassungen	3,6	0,0
FFO II	29,7	15,6

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

Bilanz – Aktivseite

Bedingt durch die Immobilienverkäufe des Jahres 2013 sowie der erstmaligen Anwendung von IFRS 10 und 11 kam es zum Stichtag zu einer Bilanzverkürzung gegenüber der Berichterstattung nach IAS 27 + 28 der Vorperiode. Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.324.801 Tsd. € auf (87% der Bilanzsumme).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2013 um 4,12% auf 416.575 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 2.614.300 Tsd. € und damit 3,4% unter dem Niveau zum Jahresende (2.707.505 Tsd. €).

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 229.870 Tsd. € belief (2013: 219.224 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mitteln reduzierte sich signifikant auf 334.588 Tsd. € zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2013 (613.426 Tsd. €). Wesentlicher Faktor ist in diesem Zusammenhang der im Januar 2014 abgeschlossene Rückkauf eigener Verbindlichkeiten von der Österreichischen Volksbanken AG.

**Bilanz – Passivseite
Eigenkapital**

Das Eigenkapital erhöhte sich in den ersten drei Monaten um 1,0% von 1.794.266 Tsd. € auf 1.811.496 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote des Konzerns stand zum Stichtag bei 47,4% verglichen mit 44,4% zum Jahresende.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns konnten im ersten Quartal weiter reduziert werden und beliefen sich zum Stichtag auf 1.455.565 Tsd. € (31.12.2013: 1.710.942 Tsd. €). Die Nettoverschuldung erhöhte sich seit Jahresbeginn von 1.097.516 Tsd. € geringfügig auf 1.120.977 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis beträgt zum 31. März 2014 ca. 42% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag 62% (31.12.2013: 61%).

Net Asset Value

Der verwässerte NAV (= IFRS Eigenkapital exklusive nicht beherrschender Anteile) lag am 31.3.2014 bei 1.811,5 Mio. € (18,4 € je Aktie). In der untenstehenden Tabelle ist die Überleitung des NAV auf den NNNAV gemäß den Best Practice Policy Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) dargestellt. Da der Kurs der CA Immo-Aktie zum Bilanzstichtag über dem Wandlungspreis der Wandelschuldverschreibung lag, wurde bei der Berechnung des EPRA-NAV ein Verwässerungseffekt aus einer hypothetischen Ausübung der Wandlungsoption berücksichtigt. Der verwässerte EPRA NNNAV lag zum 31.3.2014 bei 20,26 € je Aktie – dies entspricht einer Steigerung von 0,8% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahres (20,09 € je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 87.921.713 Stück.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.03.2014 verwässert	31.03.2014 unverwässert	31.12.2013 verwässert	31.12.2013 unverwässert
Eigenkapital (NAV)	1.811,5	1.811,5	1.794,3	1.794,3
NAV/Aktie in €	18,4	20,6	18,2	20,4
Überleitung zu NNNAV				
Optionsausübungen	114,0	0,0	114,5	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.925,5	1.811,5	1.908,8	1.794,3
Wertanpassung für 1)				
- Selbstgenutzte Immobilien	4,8	4,8	4,2	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	15,5	15,5	10,9	10,9
- Finanzinstrumente	32,5	32,5	34,9	34,9
Latente Steuern	180,5	180,5	185,7	185,7
EPRA NAV nach Anpassungen	2.158,9	2.044,8	2.144,4	2.029,9
EPRA NAV je Aktie in €	21,9	20,7	21,7	20,6
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-32,5	-32,5	-34,9	-34,9
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-12,4	-12,4	-8,6	-8,6
Latente Steuern	-116,7	-116,7	-119,9	-119,9
EPRA NNNAV	1.997,2	1.883,2	1.981,0	1.866,5
EPRA NNNAV je Aktie in €	20,26	21,42	20,09	21,24
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,8%	0,8%		
Kurs (31.03.)/NNNAV per Aktie -1 in €	-35,3	-38,8	-35,9	-39,4
Anzahl der Aktien	98.595.132	87.921.713	98.595.133	87.856.060

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Mieterlöse	37.488	47.735
Weiterverrechnete Betriebskosten	8.572	10.099
Betriebskostenaufwand	– 10.259	– 11.546
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 2.631	– 2.888
Nettomietergebnis	33.170	43.400
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	1.385	1.452
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	– 1.200	– 1.210
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	185	242
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.272	– 534
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	339	3.907
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 141	– 3.935
Ergebnis aus Immobilienhandel	198	– 28
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	4.301	2.361
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	3.455	2.283
Indirekte Aufwendungen	– 10.137	– 9.865
Sonstige betriebliche Erträge	4.117	574
EBITDA	34.017	38.433
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 1.121	– 793
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	– 1	2
Abschreibungen und Wertänderungen	– 1.122	– 791
Neubewertungsgewinn	1.893	5.271
Neubewertungsverlust	– 4.538	– 8.308
Ergebnis aus Neubewertung	– 2.645	– 3.037
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	8.025	3.645
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	38.275	38.250
Finanzierungsaufwand	– 22.199	– 29.161
Sonstiges Finanzergebnis	2.408	0
Kursdifferenzen	418	602
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 8.318	5.444
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	5.931	1.905
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.406	1.948
Finanzergebnis	– 20.354	– 19.262
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	17.921	18.988
Tatsächliche Ertragsteuer	2.933	– 1.198
Latente Steuern	– 6.964	3
Ertragsteuern	– 4.031	– 1.195
Ergebnis der Periode	13.890	17.793
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	– 35
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	13.890	17.828
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,16	€ 0,20
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,15	€ 0,20

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Ergebnis der Periode	13.890	17.793
Sonstiges Ergebnis:		
Bewertung Cash-flow Hedges	– 989	12.154
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.108	154
Währungsdifferenzen	241	– 385
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 715	– 2.311
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.645	9.612
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	– 8	0
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	– 8	0
Sonstiges Ergebnis der Periode	2.637	9.612
Gesamtergebnis der Periode	16.527	27.405
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	0	34
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	16.527	27.371

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2014	31.12.2013	1.1.2013
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	2.142.100	2.139.564	3.139.372
Immobilienvermögen in Entwicklung	416.575	400.095	535.333
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	32.162	32.813	36.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.650	1.700	2.166
Immaterielle Vermögenswerte	19.807	20.054	21.705
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	229.870	219.224	242.818
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	40.485	38.744	36.233
Finanzielle Vermögenswerte	436.865	299.652	213.294
Aktive latente Steuern	5.287	4.300	7.525
Summe Langfristiges Vermögen	3.324.801	3.156.146	4.234.699
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	87,0%	78,1%	90,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.920	114.467	53.794
Zum Handel bestimmte Immobilien	20.543	20.566	22.258
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	137.283	136.006	178.700
Liquide Mittel	334.588	613.426	193.228
Kurzfristiges Vermögen	495.334	884.465	447.980
Summe Vermögen	3.820.135	4.040.611	4.682.679
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	639.191	638.714	638.714
Kapitalrücklagen	1.000.762	1.000.536	1.030.410
Sonstige Rücklagen	– 34.786	– 37.423	– 109.829
Einbehaltene Ergebnisse	206.329	192.439	116.700
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.811.496	1.794.266	1.675.995
Nicht beherrschende Anteile	0	0	12.622
Eigenkapital	1.811.496	1.794.266	1.688.617
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	47,4%	44,4%	36,1%
Rückstellungen	7.054	8.116	3.910
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.004.755	1.102.119	2.004.712
Sonstige Verbindlichkeiten	202.560	203.739	262.960
Passive latente Steuern	149.972	140.304	134.569
Langfristige Schulden	1.364.341	1.454.278	2.406.151
Ertragsteuerverbindlichkeiten	13.013	12.480	14.622
Rückstellungen	54.067	61.074	69.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	450.810	608.823	412.820
Sonstige Verbindlichkeiten	126.408	109.690	91.075
Kurzfristige Schulden	644.298	792.067	587.911
Summe Eigenkapital und Schulden	3.820.135	4.040.611	4.682.679

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Cash-flow aus dem Ergebnis	26.280	31.912
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	7.456	– 1.315
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	33.736	30.597
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 179.098	– 26.200
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	– 133.145	– 17.771
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 278.507	– 13.374
Liquide Mittel 1.1.	613.426	193.228
Währungsdifferenzen	– 331	– 586
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 278.507	– 13.374
Liquide Mittel 31.3.	334.588	179.268

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse	
Stand am 1.1.2013	638.714	1.030.410	116.700	
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0	
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0	
Ergebnis der Periode	0	0	17.828	
Gesamtergebnis 2013	0	0	17.828	
Stand am 31.3.2013	638.714	1.030.410	134.528	
Stand am 1.1.2014	638.714	1.000.536	192.439	
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0	
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0	
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0	
Ergebnis der Periode	0	0	13.890	
Gesamtergebnis 2014	0	0	13.890	
Wandlung von Anleihen	477	226	0	
Stand am 31.3.2014	639.191	1.000.762	206.329	

Bewertungs- ergebnis (Hedging)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Nicht beherr- schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
- 107.429	- 2.400	1.675.995	12.622	1.688.617
9.928	0	9.928	69	9.997
0	- 385	- 385	0	- 385
0	0	17.828	- 35	17.793
9.928	- 385	27.371	34	27.405
- 97.501	- 2.785	1.703.366	12.656	1.716.022
- 34.907	- 2.516	1.794.266	0	1.794.266
2.404	0	2.404	0	2.404
0	241	241	0	241
0	- 8	- 8	0	- 8
0	0	13.890	0	13.890
2.404	233	16.527	0	16.527
0	0	703	0	703
- 32.503	- 2.283	1.811.496	0	1.811.496

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich			Deutschland	
1. Quartal 2014	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	10.721	72	10.793	13.724	2.705	16.429	29.749
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	129	0	129	77	0	77	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.299	0	2.299	2.439	156	2.595	10.574
Betriebskostenaufwand	-2.464	0	-2.464	-3.079	-356	-3.435	-11.965
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	-1.221	0	-1.221	-1.413	261	-1.152	-1.273
Nettomietergebnis	9.464	72	9.536	11.748	2.766	14.514	27.085
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	185
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	0	0	0	-1.651	-1.651	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	562	562	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	-18	-8	-26	531	3.591	4.122	306
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	2.367	2.367	208
Indirekte Aufwendungen	-237	-51	-288	-1.199	-5.107	-6.306	-4.247
Sonstige betriebliche Erträge	120	0	120	347	559	906	3.736
EBITDA	9.329	13	9.342	11.427	3.087	14.514	27.273
Abschreibungen und Wertänderungen	-278	0	-278	-75	-91	-166	-676
Ergebnis aus Neubewertung	209	0	209	2.136	-823	1.313	2.252
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	9.260	13	9.273	13.488	2.173	15.661	28.849

31.3.2014							
Immobilienvermögen ¹⁾	708.356	0	708.356	1.007.027	644.331	1.651.358	1.678.893
Sonstiges Vermögen	153.844	209	154.053	346.586	410.968	757.554	358.885
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.264	3.636	4.900	1.434
Segmentvermögen	862.200	209	862.409	1.354.877	1.058.935	2.413.812	2.039.212
Verzinsliche Verbindlichkeiten	344.444	4.141	348.585	623.260	375.544	998.804	1.386.563
Sonstige Verbindlichkeiten	31.936	0	31.936	79.689	55.624	135.313	139.188
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	56.655	0	56.655	78.474	50.058	128.532	75.751
Schulden	433.035	4.141	437.176	781.423	481.226	1.262.649	1.601.502
Eigenkapital	429.165	-3.932	425.233	573.454	577.709	1.151.163	437.710
Investitionen ²⁾	-6.457	9.555	3.098	92	22.196	22.288	-122

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, Hotel- und sonstige 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 88 Tsd. € (31.12.2013: 8.608 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

	Osteuropa Kernregionn			Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Konsoli- dierung	Summe
Development	Summe	Bestand	Development	Summe				
939	30.688	4.150	0	4.150	62.060	0	-24.572	37.488
0	0	0	0	0	206	0	-206	0
227	10.801	1.296	0	1.296	16.991	0	-8.419	8.572
-342	-12.307	-1.612	0	-1.612	-19.818	0	9.559	-10.259
-715	-1.988	-81	0	-81	-4.442	0	1.811	-2.631
109	27.194	3.753	0	3.753	54.997	0	-21.827	33.170
0	185	0	0	0	185	0	0	185
-29	-29	0	-5	-5	-1.685	0	413	-1.272
0	0	0	0	0	562	0	-364	198
0	306	0	0	0	4.402	0	-101	4.301
0	208	55	0	55	2.630	1.044	-219	3.455
-376	-4.623	-279	-141	-420	-11.637	-2.541	4.040	-10.138
85	3.821	12	1	13	4.860	21	-764	4.117
-211	27.062	3.541	-145	3.396	54.314	-1.476	-18.822	34.016
-4	-680	-1	-1	-2	-1.126	-126	130	-1.122
138	2.390	-516	0	-516	3.396	0	-6.041	-2.645
0	0	0	0	0	0	0	8.025	8.025
-77	28.772	3.024	-146	2.878	56.584	-1.602	-16.708	38.274

75.187	1.754.080	242.483	8.900	251.383	4.365.177	0	-1.750.877	2.614.300
69.766	428.651	16.486	3.485	19.971	1.360.229	758.372	-918.053	1.200.548
0	1.434	0	0	0	6.334	44.018	-45.065	5.287
144.953	2.184.165	258.969	12.385	271.354	5.731.740	802.390	-2.713.995	3.820.135
90.818	1.477.381	169.669	25.390	195.059	3.019.829	772.504	-2.336.768	1.455.565
2.879	142.067	8.253	91	8.344	317.660	82.437	-10.008	390.089
2.076	77.827	10.242	0	10.242	273.256	1.365	-111.636	162.985
95.773	1.697.275	188.164	25.481	213.645	3.610.745	856.306	-2.458.412	2.008.639
49.180	486.890	70.805	-13.096	57.709	2.120.995	-53.916	-255.583	1.811.496
1.893	1.771	375	0	375	27.532	78	-6.061	21.549

Tsd. €							
1. Quartal 2013	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand	Development	Deutschland Summe	Bestand
Mieterlöse	9.887	73	9.960	18.950	7.591	26.541	30.379
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	128	0	128	82	0	82	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.499	6	2.505	2.433	1.375	3.808	11.920
Betriebskostenaufwand	- 2.740	- 6	- 2.746	- 2.634	- 1.930	- 4.564	- 13.233
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 536	- 5	- 541	- 1.119	- 1.039	- 2.158	- 2.153
Nettomietergebnis	9.238	68	9.306	17.712	5.997	23.709	26.913
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	255
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 109	- 109	0	- 671	- 671	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	276	276	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	5	0	5	337	1.683	2.020	0
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	1.529	1.529	598
Indirekte Aufwendungen	- 263	- 54	- 317	- 1.398	- 5.129	- 6.527	- 3.781
Sonstige betriebliche Erträge	152	0	152	478	1.791	2.269	787
EBITDA	9.132	- 95	9.037	17.129	5.476	22.605	24.772
Abschreibungen und Wertänderungen	- 290	0	- 290	- 39	- 234	- 273	- 408
Ergebnis aus Neubewertung	- 512	- 42	- 554	928	940	1.868	- 4.805
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	8.330	- 137	8.193	18.018	6.182	24.200	19.559

31.12.2013

Immobilienvermögen ¹⁾	650.019	54.700	704.719	525.880	1.108.730	1.634.610	1.732.161
Sonstiges Vermögen	154.318	11.661	165.979	149.878	607.337	757.215	197.146
Aktive latente Steuern	0	0	0	813	3.381	4.194	954
Segmentvermögen	804.337	66.361	870.698	676.571	1.719.448	2.396.019	1.930.261
Verzinsliche Verbindlichkeiten	320.608	20.820	341.428	323.903	618.977	942.880	1.325.867
Sonstige Verbindlichkeiten	38.147	3.116	41.263	77.122	44.059	121.181	110.926
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.595	173	52.768	59.966	76.601	136.567	106.355
Schulden	411.350	24.109	435.459	460.991	739.637	1.200.628	1.543.148
Eigenkapital	392.987	42.252	435.239	215.580	979.811	1.195.391	387.113
Investitionen ²⁾	3.010	9.640	12.650	5.216	113.123	118.339	260.519

Development	Osteuropa Kernregionen Summe	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen Summe	Summe Segmente	Holding	Konsolidierung	Summe
471	30.850	3.997	0	3.997	71.348	0	- 23.613	47.735
0	0	0	0	0	210	0	- 210	0
154	12.074	1.192	0	1.192	19.579	0	- 9.480	10.099
- 178	- 13.411	- 1.568	0	- 1.568	- 22.289	0	10.743	- 11.546
- 160	- 2.313	- 387	0	- 387	- 5.399	0	2.511	- 2.888
287	27.200	3.234	0	3.234	63.449	0	- 20.049	43.400
0	255	0	0	0	255	0	- 13	242
- 104	- 104	0	- 24	- 24	- 908	0	374	- 534
0	0	0	0	0	276	0	- 304	- 28
0	0	0	0	0	2.025	0	336	2.361
0	598	0	0	0	2.127	858	- 702	2.283
- 458	- 4.239	- 378	- 227	- 605	- 11.688	- 2.393	4.216	- 9.865
190	977	185	243	428	3.826	60	- 3.312	574
- 85	24.687	3.041	- 8	3.033	59.362	- 1.475	- 19.454	38.433
0	- 408	- 1	- 2	- 3	- 974	- 80	263	- 791
27	- 4.778	- 718	0	- 718	- 4.182	0	1.145	- 3.037
0	0	0	0	0	0	0	3.645	3.645
- 58	19.501	2.322	- 10	2.312	54.206	- 1.555	- 14.401	38.250
120.263	1.852.424	242.500	8.900	251.400	4.443.153	0	- 1.735.648	2.707.505
204.033	401.179	13.355	3.479	16.834	1.341.207	442.814	- 455.215	1.328.806
75	1.029	0	0	0	5.223	44.199	- 45.122	4.300
324.371	2.254.632	255.855	12.379	268.234	5.789.583	487.013	- 2.235.985	4.040.611
235.716	1.561.583	187.518	25.137	212.655	3.058.546	533.041	- 1.880.645	1.710.942
8.633	119.559	8.274	72	8.346	290.349	45.728	46.542	382.619
2.073	108.428	9.886	0	9.886	307.649	48	- 154.913	152.784
246.422	1.789.570	205.678	25.209	230.887	3.656.544	578.817	- 1.989.016	2.246.345
77.949	465.062	50.177	- 12.830	37.347	2.133.039	- 91.804	- 246.969	1.794.266
4.968	265.487	2.181	11	2.192	398.668	483	- 30.500	368.651

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss zum 31.3.2014 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2013 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 31.3.2014 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 31.3.2014 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 1.1.2014 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2014 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IAS 27	Neue Fassung des IAS 27: Einzelabschlüsse	1.1.2014
IAS 28	Neue Fassung des IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	1.1.2014
IAS 32	Änderung an IAS 32: Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	1.1.2014
IFRS 10	Neuer Standard: Konzernabschlüsse	1.1.2014
IFRS 11	Neuer Standard: Gemeinschaftliche Vereinbarungen	1.1.2014
IFRS 12	Neuer Standard: Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen	1.1.2014
IAS 39	Änderung an IAS 39: Derivate bleiben trotz Novation als Sicherungsinstrumente designiert	1.1.2014
IAS 36	Änderung an IAS 36: Angaben: erzielbarer Betrag von wertgeminderten Vermögenswerten	1.1.2014

¹⁾ Die Standards und Interpretationen sind für jene Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem Datum des Inkrafttretens beginnen.

Segmentberichterstattung

Die Darstellung des Segmentes Osteuropa wurde entsprechend der Unternehmensstrategie und der internen Berichterstattung in der Segmentberichterstattung auf zwei Segmente, Osteuropa Kernregionen und Osteuropa sonstige Regionen, aufgeteilt. Das Segment Osteuropa Kernregionen beinhaltet die Länder Tschechien, Slowakei, Ungarn, Polen und Rumänien. Das Segment Osteuropa sonstige Regionen besteht aus den Ländern Bulgarien, Kroatien, Serbien sowie Ukraine.

Weiters wurde die Darstellung der Segmentberichterstattung dahin gehend geändert, dass unabhängig von der Art der Einbeziehung der Gesellschaft in den Konzern in den Segmenten immer 100% aller Vermögenswerte und Schulden sowie Erträge und Aufwendungen gezeigt werden. Anpassungen aufgrund des Einbezuges in die CA Immo Gruppe werden in der Spalte Konsolidierung ausgewiesen.

Die ab dem Geschäftsjahr 2014 erstmalig anzuwendenden Standards haben abgesehen von den folgenden Standards IFRS 10, 11 und 12 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss im 1. Quartal 2014.

Allgemeine Auswirkungen der neuen IFRS-Standards auf den Konzernabschluss

Aufgrund des geänderten Beherrschungskonzepts ändert sich die Art des Einbezugs verschiedener Gesellschaften in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe. Die folgenden Tabellen zeigen, wie sich die Konzern-Gewinn und Verlustrechnung, die Gesamtergebnisrechnung des Cash-flow für das 1. Quartal 2013 sowie die Konzern-Bilanz der CA Immo Gruppe zum 31.12.2013 bzw. 1.1.2013 unter retrospektiver Anwendung von IFRS 10 und IFRS 11 geändert haben.

Die neuen Standards wirken sich vor allem dadurch aus, dass nunmehr viele Gesellschaften, die bisher als Gemeinschaftsunternehmen mit Quote konsolidiert wurden oder Gesellschaften, die bisher unter Berücksichtigung von Anteilen im Fremdbesitz vollkonsolidiert waren, nunmehr mit der Equity-Methode konsolidiert werden, was zur Folge hat, dass der Anteil der Gesellschaften zu den diversen Posten in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Konzern-Bilanz entfallen. Stattdessen werden sämtliche Vermögenswerte und Schulden zusammengefasst als Nettovermögen der Gesellschaften im Bilanzposten Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen gezeigt. Die laufenden Jahresergebnisse der Gemeinschaftsunternehmen wird als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Gesamtergebnisrechnung

Grundsätzlich wäre das Periodenergebnis für die Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens nahezu unverändert, unabhängig davon, ob nach IAS 27 bzw. 28 oder nach IFRS 10 bzw. 11 konsolidiert wird. Der Unterschied im Gesamtergebnis im 1. Quartal 2013 ist im Wesentlichen auf dem, im sonstigen Finanzergebnis ausgewiesenen, Rückkauf eines aushaftenden Kredites einer Projektgesellschaft von der finanzierenden Bank unter dem Nominalwert zurückzuführen.

Tsd. €	1. Quartal 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1. Quartal 2013 laut IFRS 10+11
Mieterlöse	69.034	– 21.299	47.735
Weiterverrechnete Betriebskosten	18.472	– 8.373	10.099
Betriebskostenaufwand	– 20.567	9.021	– 11.546
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 5.182	2.294	– 2.888
Nettomietergebnis	61.757	– 18.357	43.400
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	1.452	0	1.452
Aufwand aus Hotelbewirtschaftung	– 1.210	0	– 1.210
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	242	0	242
Sonstige den Immobilien in Entwicklung direkt zurechenbare Aufwendungen	– 677	179	– 498
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	3.915	– 8	3.907
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 3.945	– 26	– 3.971
Ergebnis aus Immobilienhandel	– 30	– 34	– 64
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	2.329	32	2.361
Umsatzerlöse aus Dienstleistungen	1.075	1.208	2.283
Aufwendungen aus Development-Dienstleistungen	– 558	558	0
Indirekte Aufwendungen	– 9.293	– 572	– 9.865
Sonstige betriebliche Erträge	2.196	– 1.622	574
EBITDA	57.041	– 18.608	38.433
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 946	153	– 793
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	– 108	110	2
Abschreibungen und Wertänderungen	– 1.054	263	– 791
Neubewertungsgewinn	6.081	– 810	5.271
Neubewertungsverlust	– 10.463	2.155	– 8.308
Ergebnis aus Neubewertung	– 4.382	1.345	– 3.037
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	3.645	3.645
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	51.605	– 13.355	38.250
Finanzierungsaufwand	– 36.192	7.031	– 29.161
Sonstiges Finanzergebnis	3.000	– 3.000	0
Kursdifferenzen	421	181	602
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	5.840	– 396	5.444
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.144	761	1.905
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 85	85	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	2.026	– 78	1.948
Finanzergebnis	– 23.846	4.584	– 19.262
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	27.759	– 8.771	18.988
Tatsächliche Ertragsteuer	– 2.019	821	– 1.198
Latente Steuern	– 3.078	3.081	3
Ertragsteuern	– 5.097	3.902	– 1.195
Ergebnis der Periode	22.662	– 4.869	17.793
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.396	– 2.431	– 35
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	20.266	– 2.438	17.828

Tsd. €	1. Quartal 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1. Quartal 2013 laut IFRS 10+11
Ergebnis der Periode	22.662	- 4.869	17.793
Sonstiges Ergebnis:			
Bewertung Cash-flow Hedges	12.208	- 54	12.154
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	154	0	154
Sonstiges Ergebnis von assoziierten Unternehmen	- 42	42	0
Währungsdifferenzen	- 521	136	- 385
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 2.319	8	- 2.311
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	9.480	132	9.612
Gesamtergebnis der Periode	32.142	- 4.737	27.405
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	2.332	- 2.298	34
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	29.810	- 2.439	27.371

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzern-Bilanz

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften als Beteiligung an Gemeinschaftsunternehmen in einer Position der Konzern-Bilanz dargestellt. Bisher eliminierte Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber Gemeinschaftsunternehmen werden in der Konzern-Bilanz gezeigt und bewertet. Dadurch ergibt sich eine geringere Bilanzsumme und gleichzeitig eine höhere Eigenkapitalquote.

Tsd. €	31.12.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	31.12.2013 laut IFRS 10+11
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	3.108.487	– 968.923	2.139.564
Immobilienvermögen in Entwicklung	486.355	– 86.260	400.095
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	32.813	0	32.813
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.069	– 7.369	1.700
Immaterielle Vermögenswerte	35.056	– 15.002	20.054
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	219.224	219.224
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	106.088	– 67.344	38.744
Finanzielle Vermögenswerte	125.214	174.438	299.652
Aktive latente Steuern	5.079	– 779	4.300
Langfristiges Vermögen	3.908.161	– 752.015	3.156.146
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	79,6%	86,4%	78,1%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	118.190	– 3.723	114.467
Zum Handel bestimmte Immobilien	59.169	– 38.603	20.566
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	149.955	– 13.949	136.006
Liquide Mittel	675.413	– 61.987	613.426
Kurzfristiges Vermögen	1.002.727	– 118.262	884.465
Summe Vermögen	4.910.888	– 870.277	4.040.611

Tsd. €	31.12.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	31.12.2013 laut IFRS 10+11
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	0	638.714
Kapitalrücklagen	1.015.007	– 14.471	1.000.536
Sonstige Rücklagen	– 37.422	– 1	– 37.423
Einbehaltene Ergebnisse	181.900	10.539	192.439
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.798.199	– 3.933	1.794.266
Nicht beherrschende Anteile	66.983	– 66.983	0
Eigenkapital	1.865.182	– 70.916	1.794.266
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	38,0%	8,1%	44,4%
Rückstellungen	8.370	– 254	8.116
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.555.032	– 452.913	1.102.119
Sonstige Verbindlichkeiten	194.343	9.396	203.739
Passive latente Steuern	216.418	– 76.114	140.304
Langfristige Schulden	1.974.163	– 519.885	1.454.278
Ertragsteuerverbindlichkeiten	14.131	– 1.651	12.480
Rückstellungen	73.457	– 12.383	61.074
Verzinsliche Verbindlichkeiten	872.045	– 263.222	608.823
Sonstige Verbindlichkeiten	111.910	– 2.220	109.690
Kurzfristige Schulden	1.071.543	– 279.476	792.067
Summe Eigenkapital und Schulden	4.910.888	– 870.277	4.040.611

Tsd. €	1.1.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1.1.2013 laut IFRS 10+11
VERMÖGEN			
Bestandsimmobilien	4.391.378	– 1.252.006	3.139.372
Immobilienvermögen in Entwicklung	726.988	– 191.655	535.333
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	36.253	0	36.253
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.972	– 7.806	2.166
Immaterielle Vermögenswerte	37.122	– 15.417	21.705
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	0	242.818	242.818
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	36.233	0	36.233
Finanzielle Vermögenswerte	93.587	119.707	213.294
Aktive latente Steuern	9.812	– 2.287	7.525
Langfristiges Vermögen	5.341.345	– 1.106.646	4.234.699
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	90,7%	91,8%	90,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	53.794	0	53.794
Zum Handel bestimmte Immobilien	52.693	– 30.435	22.258
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	182.866	– 4.166	178.700
Liquide Mittel	257.744	– 64.516	193.228
Kurzfristiges Vermögen	547.097	– 99.117	447.980
Summe Vermögen	5.888.442	– 1.205.763	4.682.679

Tsd. €	1.1.2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1.1.2013 laut IFRS 10+11
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN			
Grundkapital	638.714	0	638.714
Kapitalrücklagen	1.030.410	0	1.030.410
Sonstige Rücklagen	– 107.659	– 2.170	– 109.829
Einbehaltene Ergebnisse	131.393	– 14.693	116.700
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	1.692.858	– 16.863	1.675.995
Nicht beherrschende Anteile	122.884	– 110.262	12.622
Eigenkapital	1.815.742	– 127.125	1.688.617
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	30,8%	10,5%	36,1%
Rückstellungen	4.163	– 253	3.910
Verzinsliche Verbindlichkeiten	2.454.856	– 450.144	2.004.712
Sonstige Verbindlichkeiten	271.435	– 8.475	262.960
Passive latente Steuern	215.863	– 81.294	134.569
Langfristige Schulden	2.946.317	– 540.166	2.406.151
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.448	– 826	14.622
Rückstellungen	78.931	– 9.537	69.394
Verzinsliche Verbindlichkeiten	924.676	– 511.856	412.820
Sonstige Verbindlichkeiten	107.328	– 16.253	91.075
Kurzfristige Schulden	1.126.383	– 538.472	587.911
Summe Eigenkapital und Schulden	5.888.442	– 1.205.763	4.682.679

Auswirkungen der neuen IFRS-Standards in der Konzerngeldflussrechnung

Tsd. €	1. Quartal 2013 laut IAS 27+28	Änderung aufgrund Umstellung IFRS 10+11	1. Quartal 2013 laut IFRS 10+11
Cash-flow aus dem Ergebnis	49.483	– 17.571	31.912
Cash-flow aus Nettoumlaufvermögen	– 4.898	3.583	– 1.315
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	44.585	– 13.988	30.597
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	– 37.273	11.073	– 26.200
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	– 15.682	– 2.089	– 17.771
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 8.370	– 5.004	– 13.374
Liquide Mittel 1.1.	257.744	– 64.516	193.228
Währungsdifferenzen	– 1.702	1.116	– 586
Nettoveränderung der liquiden Mittel	– 8.370	– 5.004	– 13.374
Liquide Mittel 31.12.2013	247.672	– 68.404	179.268

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Aufgrund des geänderten Beherrschungskonzepts des IFRS 10 ändert sich die Art des Einbezugs verschiedener Gesellschaften in den Konzernabschluss der CA Immo Gruppe. Zusätzlich ist gemäß IFRS 11 die Anwendung der Quotenkonsolidierung für gemeinschaftlich geführte Unternehmen nicht mehr zulässig. Diese Unternehmen sind nunmehr nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Zusätzlich zu den Änderungen im Beherrschungskonzept und der geänderten Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen gab es im Jahr 2014 keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis der CA Immo Gruppe.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

Zum 31.3.2014 wird eine Immobilie in Entwicklung in Deutschland unter dem Posten zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen mit einem Gesamtwert von 2.920 Tsd. € ausgewiesen. Zum 31.3.2014 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2014 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 334.588 Tsd. €, die in Höhe von 12.556 Tsd. € (31.12.2013: 7.763 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). Darüber hinaus werden unter den langfristigen finanziellen Vermögenswerten bzw. unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung ausgewiesen:

Tsd. €	31.3.2014	31.12.2013
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	14.219	14.470
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	8.548	13.736
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	22.767	28.206

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 31.3.2014 99,7% EUR-Kredite und Anleihen, und 0,3% CZK-Kredite. Davon sind 34,3% fix verzinst, 29,0% über Swaps fix verzinst, 4,2% über Caps abgesichert und 32,5% (mit einem Nominale von 601.985 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 359.558 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Bezie-

hung besteht. Aufgrund der erstmaligen Anwendung des IFRS 10 und 11 gibt es im Konzernabschluss der CA Immo Gruppe keine nachrangige Verbindlichkeiten mehr.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat in 2014 Kredite für Objektgesellschaften zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaftendem Kreditbetrag in Höhe von 2.408 Tsd. € (1. Quartal 2013: 0 Tsd. €) wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als eigener Posten dargestellt. In den sonstigen betrieblichen Erträgen werden insgesamt 3,5 Mio. € aus Garantien und Kaufpreisminderungen ausgewiesen.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	– 4.194	6.737
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 4.108	– 154
Ineffektivität von Zinsswaps	– 16	– 1.139
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 8.318	5.444

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 in der aktuellen Berichtsperiode sind auf die Umfinanzierung von variabel auf fix verzinste Kredite und die dadurch verursachte Umgliederung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 5.474	– 2.506
Ertragsteuer (Vorjahre)	8.407	1.307
Tatsächliche Ertragsteuer	2.933	– 1.199
Veränderung der latenten Steuern	– 8.048	4
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften	1.084	0
Ertragsteuern	– 4.031	– 1.195
Steuerquote (gesamt)	22,5%	6,3%

Die tatsächlichen Ertragsteuern resultieren vor allem aus dem Segment Deutschland. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen durch geltend gemachte ertragsteuerliche Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern in gleicher Höhe führten.

Ergebnis je Aktie

Im November 2009 wurde eine Wandelschuldverschreibung begeben. Diese hat grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie.

		1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.892.944	87.856.060
Konzernergebnis	Tsd. €	13.890	17.828
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,16	0,20

		1. Quartal 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	87.892.944
Verwässerungseffekt:		
Wandelschuldverschreibung	Stück	10.673.419
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	98.566.363
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	13.890
Verwässerungseffekt:		
Effektivverzinsung auf Wandelschuldverschreibung	Tsd. €	1.181
abzüglich Steuern	Tsd. €	-295
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	14.776
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,15

FINANZINSTRUMENTE

Finanzielle Vermögenswerte

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.3.2014	31.3.2014	31.12.2013	31.12.2013
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	14.219	14.219	14.470	14.470
Derivative Finanzinstrumente	1.128	1.128	2.108	2.108
Originäre Finanzinstrumente	421.518	421.518	283.074	283.074
Finanzielle Vermögenswerte	436.865	436.865	299.652	299.652
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	8.548	8.548	13.736	13.736
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	128.735	128.735	122.270	122.270
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	137.283	137.283	136.006	136.006
Liquide Mittel	334.588	334.588	613.426	613.426
	908.736	908.736	1.049.084	1.049.084

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Besicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.3.2014	31.3.2014	31.12.2013	31.12.2013
Wandelschuldverschreibung	115.640	137.300	115.189	139.740
Übrigen Anleihen	343.302	348.350	338.379	347.426
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	996.623	996.623	1.257.374	1.258.257
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.455.565	1.482.273	1.710.942	1.745.423
Derivative Finanzinstrumente	109.381	109.381	105.162	105.162
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	219.587	219.587	208.268	208.268
Sonstige Verbindlichkeiten	328.968	328.968	313.429	313.429
	1.784.533	1.811.241	2.024.371	2.058.852

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.3.2014 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2013 Buchwert
Zinsswaps	857.456	– 109.380	– 109.380	861.764	– 105.161	– 105.161
Swaption	100.000	949	949	100.000	2.109	2.109
Zinsscaps	21.585	179	179	36.800	0	0
Summe	979.041	– 108.252	– 108.252	998.564	– 103.052	– 103.052
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	497.898	– 59.514	– 59.514	500.709	– 57.762	– 57.762
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	481.143	– 48.738	– 48.738	497.855	– 45.290	– 45.290

Zinsswaps

Zinsswaps wurden zur Absicherung künftiger Zahlungsströme abgeschlossen. Für jene als Sicherungsgeschäft designierte Instrumente wird die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung zwischen dem Sicherungsgeschäft und Grundgeschäft regelmäßig anhand von Effektivitätsmessungen überprüft.

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.3.2014 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2013 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	489.521	– 60.534	– 60.534	489.106	– 57.415	– 57.415
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	8.377	1.021	1.021	11.603	– 348	– 348
- Fair Value Derivate (HFT)	359.558	– 49.866	– 49.866	361.055	– 47.399	– 47.399
Zinsswaps	857.456	– 109.380	– 109.380	861.764	– 105.161	– 105.161

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.3.2014 in Tsd. €
EUR	111.250	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	– 15.387
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	386.648	05/2006	12/2022	1,295%– 4,789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	– 44.127
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	359.558	07/2007	12/2023	2,279%– 4,820%	6M-Euribor	– 49.866
Summe = variabel in fix	1.244.105					– 109.380

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 in Tsd. €
EUR	111.875	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	– 15.321
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	388.834	03/2006 – 12/2011	11/2013 – 12/2022	1,30% – 4,79%	3M-Euribor / 6M-Euribor	– 42.441
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	361.055	07/2007 – 12/2008	12/2015 – 12/2022	4,01% – 4,82%	3M-Euribor	– 47.399
Summe = variabel in fix	973.639					– 105.161

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.3.2014 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	949
Summe	100.000					949

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	2.109
Summe	100.000					2.109

Zinscaps/

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.3.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.3.2014 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	03/2014	03/2019	2,000%	3M-Euribor	179
Summe	21.585					179

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2013	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 in Tsd. €
Caps EUR	36.800	03/2011	03/2014	5,000%	3M-Euribor	0
Summe	36.800					0

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste

Tsd. €	2014	2013
Stand 1.1.	- 34.907	- 108.306
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	- 1.005	11.015
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	16	1.139
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	4.108	154
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	- 715	- 2.311
Stand 31.3.	- 32.503	- 98.309
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	- 32.503	- 97.501
davon nicht beherrschende Anteile	0	- 808

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind ausschließlich derivative Finanzinstrumente. Die Bewertung 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. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.3.2014	31.12.2013
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.004.755	1.102.119
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	450.810	608.823
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	– 334.588	– 613.426
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	– 22.767	– 28.206
Nettoverschuldung	1.098.210	1.069.310
Eigenkapital	1.811.496	1.794.266
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	60,6%	59,6%

Die liquiden Mittel mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie zur Absicherung für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN**Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	31.3.2014	31.12.2013
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	229.860	219.224
Ausleihungen	338.141	184.577
Forderungen	12.601	8.835
Verbindlichkeiten	32.744	36.168
	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen	9.537	4.429
Aufwendungen aus Gemeinschaftsunternehmen	– 1.512	– 784
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	8.025	3.645
Sonstige Erlöse	1.352	989
Sonstige Aufwendungen	– 1.062	– 292
Zinserträge	2.646	879
Zinsaufwendungen	– 4	– 495

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an sowie ein Großteil der Forderungen gegenüber Gemeinschaftsunternehmen dienen der Finanzierung der Liegenschaften. Die Verzinsung ist marktüblich. Es bestehen teilweise Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen.

Assoziierte Unternehmen

Tsd. €	31.3.2014	31.12.2013
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	40.485	38.744
Ausleihungen	20.919	21.394
	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Erträge aus assoziierten Unternehmen	1.881	2.026
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 475	– 78
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.406	1.948

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.

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG, Wien, ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und mit einer Beteiligung von rund 18 % (Stichtag: 31.3.2014) der größte Einzelaktionär der CA Immo AG. Die CA Immo Gruppe wickelt einen großen Teil ihres Zahlungsverkehrs sowie der Kreditfinanzierungen mit dieser Bank ab und veranlagt einen Großteil an Finanzinvestitionen bei dieser Bank, im Detail mit folgenden Anteilen:

– Konzern-Bilanz:

Tsd. €	31.3.2014	31.12.2013
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	32,3%	17,5%
Offene Forderungen	158.704	332.690
Offene Verbindlichkeiten	–470.563	–505.240
Beizulegender Zeitwert der Zinsswappedgeschäfte	–66.264	–105.565
Beizulegender Zeitwert der Swaptiongeschäfte	979	2.109

– Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Finanzierungsaufwand	– 8.461	– 11.840
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften incl. Reklassifizierung	– 6.742	2.098
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	42	118
Spesen des Geldverkehrs	– 93	– 144

– Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	2.905	2.098

– Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2014	1. Quartal 2013
Tilgungen von Bankkrediten	– 34.678	– 8.809
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	0	0
Gezahlte Zinsen	– 8.109	– 11.000
Erhaltene Zinsen	41	253

Die Bedingungen und Konditionen aus der Geschäftsverbindung mit der UniCredit Gruppe sind marktüblich.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.3.2014 Haftungsverhältnisse in Höhe von 65 Tsd. € (31.12.2013: 65 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 99 Tsd. € (31.12.2013: 572 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 6.100 Tsd. € (31.12.2013: 8.666 Tsd. € für drei Gemeinschaftsunternehmen).

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektes „Airport City St. Petersburg“ eine Back-to-Back Garantie im Ausmaß von höchstens 6.237 Tsd. € zu Gunsten des Joint Venture Partners zu übernehmen.

Der Joint Venture-Partner aus dem „Projekt Maslov“ hat in 2011 eine schiedsgerichtliche Klage eingereicht, die in 2012 auf rd. 110 Mio. € zusätzlich Zinsen erhöht wurde. Die CA Immo Gruppe stuft die Erfolgsaussichten des Klägers als gering ein. Für den erwarteten Zahlungsabfluss wurde angemessene bilanzielle Vorsorge getroffen. Das Schiedsgericht hat die Klage bereits zu Gunsten der CA Immo Gruppe entschieden, allerdings sind bis zur Rechtskräftigkeit noch Einspruchsfristen gegen den Schiedsspruch abzuwarten.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2013: 1.588 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 54.423 Tsd. € (31.12.2013: 48.846 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 12.471 Tsd. € (31.12.2013: 12.085 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 31.3.2014 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 39.847 Tsd. € (31.12.2013: 47.807 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 31.3.2014 13.046 Tsd. € (31.12.2013: 13.046 Tsd. €).

Für die Bildung von Steuerrückstellungen sind Schätzungen vorzunehmen. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung komplexer Steuervorschriften sowie der Höhe und des Zeitpunktes zu versteuernder Einkünfte. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 31.3.2014 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. Dies gilt ungeachtet vom Verhandlungsstand mit den Banken bezüglich einer Weiterführung bzw. Änderung der Kreditverträge. Zum 31.3.2014 betraf dies zwei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 28.269 Tsd. € (31.12.2013: drei Kredite in Osteuropa mit einer Gesamthöhe von 60.838 Tsd. €). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

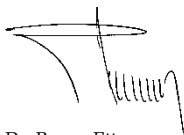
Die 27. Ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 8. Mai 2014 die Ausschüttung einer Dividende von 0,40 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Als Folge der Auszahlung der Bardividende an die Aktionäre der CA Immo wurde der Wandlungspreis der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 gemäß den Emissionsbedingungen per 12. Mai 2014 von bisher 10,6620 € auf 10,3521 € angepasst.

Bedingt durch die Ausgabe von Aktien aufgrund der Ausübung von Wandlungsrechten von Inhabern der 4,125% Wandelschuldverschreibung 2009-2014 erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft per Ende Mai 2014 auf 646.599.819,56 €. Es ist in vier Namensaktien sowie 88.940.828 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 € zerlegt. Die Lieferaktien laufen unter der ISIN AT0000641352 und sind ab dem Geschäftsjahr 2014 dividendenberechtigt.

Wien, 27.5.2014

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(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 Hainz
Tel. +43 1 532 59 07-0
Fax +43 1 532 59 07-550
ir@caimmo.com

Unternehmenskommunikation

Susanne Steinböck
Marion Naderer
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

Grundkapital: 638.713.556,20€
Aktienanzahl: 87.856.060 Stück

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 zugrunde liegenden 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. Dieser Bericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

IMPRESSUM

Medieninhaber (Verleger): CA Immobilien Anlagen AG, 1030 Wien, Mechelgasse 1
Text: Susanne Steinböck, Christoph Thurnberger, Claudia Hainz
Gestaltung: Marion Naderer, WIEN NORD Werbeagentur, Fotos: CA Immo, Produktion: 08/16, Inhouse produziert mit FIRE.sys
