



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2015

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.06.2015	1.1.-30.06.2014
Mieterlöse	Mio. €	68,8	73,7
EBITDA	Mio. €	50,2	71,3
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	101,3	80,5
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	73,1	40,3
Konzernergebnis	Mio. €	55,0	32,9
Operativer Cash-flow	Mio. €	54,4	55,9
Investitionen	Mio. €	50,9	65,3
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	37,7	35,8
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	35,9	56,1

BILANZKENNZAHLEN

		30.06.2015	31.12.2014
Gesamtvermögen	Mio. €	3.672,4	3.670,9
Eigenkapital	Mio. €	1.951,9	1.951,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.304,5	1.229,2
Nettoverschuldung	Mio. €	1.054,8	1.061,3
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.159,2	2.148,2
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.007,4	2.011,6
Gearing	%	54,0	54,4
Eigenkapitalquote	%	53,1	53,2
LTV (Brutto)	%	48,6	45,6
LTV (Netto)	%	39,3	39,4

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN ²⁾

		30.06.2015	31.12.2014
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ³⁾	m ²	1.800.426	2.233.988
Bruttorendite Bestandsimmobilien ⁴⁾	%	6,5	6,6
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.457,1	3.583,4

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.06.2015	1.1.-30.06.2014
Mieterlöse/Aktie	€	0,70	0,84
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,55	0,63
Ergebnis/Aktie	€	0,56	0,37
		30.06.2015	31.12.2014
NAV/Aktie	€	19,93	19,75
EPRA NAV/Aktie	€	22,05	21,74
EPRA NNNAV/Aktie	€	20,50	20,36
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 (vor latenten Steuern)	%	-24	-24
Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,88	2,58

AKTIEN

		30.06.2015	31.12.2014
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	864.613	0
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.943.723	98.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Eigene Aktien	Stk.	132.062	0
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.676.274	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	16,9	14,4
Ultimokurs (30.06.)	€	15,65	15,50
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	15,07	11,80

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⁾ Inkl. Superärfidikate und vermietbare Freiflächen

⁴⁾ Exkl. den kürzlich fertig gestellten Büroprojekten Kontorhaus (München) und John F. Kennedy Haus (Berlin)

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

CA Immo präsentiert zum 30.06.2015 eine positive Zwischenbilanz. Das erste Halbjahr brachte wichtige Impulse in der Strategiumsetzung 2015-2017 mit dem Kernziel, die Profitabilität des Unternehmens nachhaltig zu steigern.

ERGEBNISSE DER ERSTEN SECHS MONATE 2015

Die Nettomietelerlöse des ersten Halbjahrs beliefen sich auf 60.489 Tsd. €. (2014: 65.295 Tsd. €). Dieser Rückgang zum Vorjahr resultiert aus Immobilienverkäufen im Rahmen der strategischen Optimierung des Portfolios. Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 50.247 Tsd. € um – 29,6% unter dem Vorjahreswert. Wesentliche Faktoren für das rückläufige Ergebnis waren geringere zum Halbjahr verbuchte Beiträge aus Immobilienverkäufen und sonstigen betrieblichen Erträgen.

Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (Beitrag der nach der at Equity Methode bilanzierten Joint Ventures) summierte sich nach den ersten sechs Monaten 2015 auf 5.955 Tsd. € (2014: 10.635 Tsd. €). Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 30.6. 2015 bei 46.412 Tsd. € und reflektiert das positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo. Die positive Wertentwicklung im deutschen Portfolio wurde dabei wesentlich von konkre-

ten Verkaufsprozessen einzelner Immobilien getragen. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 101.263 Tsd. € spiegelte diese positive Entwicklung mit einem Zuwachs von 25,8% (2014: 80.524 Tsd. €) wider.

Das Finanzergebnis zeigte sich im Jahresvergleich substantiell verbessert und belief sich zum Halbjahr auf – 28.156 Tsd. € (2014: – 40.224 €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich mit der kontinuierlichen Optimierung der Finanzierungsstruktur deutlich um – 27,4% gegenüber dem Vorjahr auf – 31.312 Tsd. €.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 73.107 Tsd. € und verzeichnete damit einen signifikanten Zuwachs von 81,4% (2014: 40.300 Tsd. €). Abzüglich der Steuern vom Einkommen (– 18.111 Tsd. €) stand ein um 67,4% höheres Nettoergebnis von 54.996 Tsd. €. bzw. € 0,56 je Aktie (2014: € 0,37 je Aktie) zu Buche.

FFO I, zentraler Indikator für die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit des Konzerns, konnte gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres gesteigert werden und summierte sich auf 37.706 Tsd. € (2014: 35.775 Tsd. €). FFO II, ein Indikator für die Gesamtprofitabilität des Unternehmens, stand zum Stichtag bei 35.939 Tsd. € (2014: 56.084 Tsd. €).

Das Bilanzprofil der CA Immo Gruppe präsentiert sich zum Ende des zweiten Quartals 2015 unverändert robust. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 53,1% (31.12.2014: 53,2%). Das Loan-to-Value (LTV) – Verhältnis lag Ende Juni 2015 unter Einbeziehung der liquiden Mittel in Höhe von 244.601 Tsd. € bei 39%, das Gearing bei 54%. Zum 30.06.2015 belief sich der EPRA NNNNAV auf 20,50 € je Aktie (31.12.2014: 20,36 € je Aktie).

MASSNAHMEN ZUR STEIGERUNG DER NACHHALTIGEN PROFITABILITÄT ERFOLGREICH UMGESETZT

Im zweiten Quartal konnten die Verhandlungen mit der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) über den Erwerb deren Minderheitsanteils am „E-Portfolio“ erfolgreich abgeschlossen werden. Mit dieser Akquisition erhöht die CA Immo ihren Anteil an hochwertigen Bürogebäuden in Prag (Amazon Court, Nile House, Kavci Hory), Bukarest (Europehouse, River Place), Budapest (City Gate, Infopark West) und Zagreb (Zagrebtower) von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%.

Der Buy-out der EBRD ist ein weiterer wesentlicher Schritt in der Umsetzung der Strategie 2015-2017: Die Expansion des qualitativ hochwertigen Core-Büroimmobilien-Portfolios in den Kernstädten der CA Immo ist ein wesentlicher Faktor zur Stärkung der nachhaltigen Profitabilität. Die Transaktion wird mit Beginn des zweiten Halbjahrs unmittelbar einen positiven FFO I – Beitrag leisten. Alle Immobilien sind solide vermietet, die durchschnittliche Belegung lag per 30. Juni 2015 bei 94,3%. Die Bruttorendite des Portfolios betrug zum Stichtag 7,8%.

Diese Übernahme der EBRD-Minderheitsanteile steigert die operative Effizienz des Portfoliomanagements und verringert darüber hinaus die strukturelle Komplexität erheblich. So erfolgte die Konsolidierung dieses Portfolios bisher „at equity“, mit einem Anteil von über 60% der „at

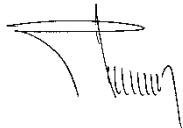
equity“ gehaltenen Vermögenswerte der Gruppe. Infolge dieser Transaktion werden zum nächsten Bilanzstichtag (30.09.) Bestandsimmobilien im Wert von rd. 500 Mio. € in die Bilanz aufgenommen werden. Die Mieteinnahmen der Gruppe werden infolge der Vollkonsolidierung der Vermögenswerte (auf annualisierter Basis) um ca. 35 Mio. € steigen.

Auch der Verkauf nicht-strategischer Immobilien konnte im ersten Halbjahr 2015 erfolgreich fortgesetzt werden. Zeitgleich wurden mit dem Kontorhaus in München und dem John F. Kennedy Haus in Berlin zwei Entwicklungsprojekte erfolgreich fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen. Darüber hinaus konnte die Zielsetzung zur Reduktion der durchschnittlichen Finanzierungskosten des Konzerns (< 3,5%) bereits vorzeitig erreicht werden.

AUSBLICK

Für die Kernmärkte der CA Immo werden auch im zweiten Halbjahr unterstützende Rahmenbedingungen erwartet. Die Jahreszielsetzungen für das laufende Geschäftsjahr werden bestätigt. Das nachhaltige Ergebnis (FFO I) wird bei 80 Mio. € erwartet (2014: 70 Mio. €). Für unsere Aktionäre wird eine Dividende von 0,50 € je Aktie angestrebt (2014: 0,45 € je Aktie). Das geplante Verkaufsvolumen nicht-strategischer Immobilien von 150 – 200 Mio. € sollte angesichts des positiven Marktumfeldes übertroffen werden können. Auf Basis bereits abgeschlossener bzw. aktuell geführter Verhandlungen wird für das zweite Halbjahr auch mit deutlichen Gewinnen aus Immobilienverkäufen gerechnet. Zusätzlich wird die Erstkonsolidierung des EBRD Portfolios im laufenden dritten Quartal 2015 zu einem signifikanten Ergebniseffekt führen, so dass das Nettoergebnis im zweiten Halbjahr 2015 deutlich über dem Ergebnis der ersten sechs Monate erwartet wird.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny

Wien, im August 2015

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG

Nach einem Jahresschlusskurs von 15,50 € in 2014 setzte die CA Immo-Aktie den positiven Trend des Vorjahres fort und stieg bis Mitte Februar kontinuierlich zu ihrem Jahreshoch von 18,59 € (12. Februar 2015). Ab dann gestaltete sich der Kursverlauf volatiler. Die Aktie verlor im zweiten Quartal deutlich und erreichte mit 15,07 € am 6. Mai 2015 ihr Jahrestief. Zum Ende des ersten Halbjahrs schloss die Aktie mit einem Kurs von 15,65 € und verzeichnete damit seit Jahresbeginn ein leichtes Minus von 0,7%. Der europäische Immobilien-Index EPRA verzeichnete im selben Zeitraum ein Plus von 9,0%. Die Börsekapitalisierung der CA Immo belief sich am 30. Juni 2015 auf 1.546,4 Mio. € (31.12.2014: 1.531,5 Mio. €). Der durchschnittliche Stückumsatz erhöhte sich seit Ende 2014 um 42,98% auf 535,3 Tsd. Stück Aktien versus 374,4 Tsd. Stück per 31. Dezember 2014. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie belief sich in den ersten sechs Monaten auf 9.145,1 Tsd. € (31.12.2014: 5.417,1 Tsd. €). Im ATX ist CA Immo derzeit mit 3,06% gewichtet.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.6.2014 bis 30.6.2015)

CA Immo-Aktie	13,00%
ATX	-3,56%
IATX	9,80%
EPRA Developed Europe	18,02%

Quelle: Wiener Börse

ANLEIHEN

Aktuell sind zwei CA Immo Unternehmensanleihen im Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen. Die **5,125% CA Immo-Anleihe 06-16** (ISIN: AT0000A026P5) mit einem Nominale von 200 Mio. € hat eine Restlaufzeit von 1,21 Jahren und wird am 22. September 2016 zu 100% getilgt. Der Ultimokurs lag bei 104,33 (31.12.2014: 104,55). Die **2,75% CA Immo Anleihe 15-22** (ISIN: AT0000A1CB33) mit einem Nominale von 175 Mio. € wurde im Februar 2015 emittiert. Soweit nicht zuvor bereit ganz oder teilweise zurückgezahlt, wird die Anleihe zum Nennbetrag am 17. Februar 2022 getilgt. Der Ultimokurs der Anleihe lag bei 102,45.

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (2.1.2009 bis 15.8.2015)

CA Immo ATX IATX EPRA

Kurs
in €



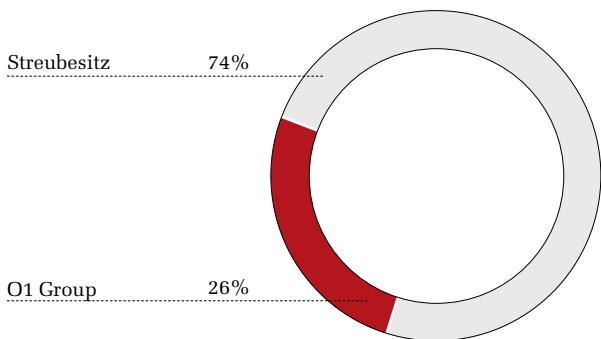
GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). Die Namensaktien werden von O1 Group Limited („O1 Group“), einer privaten Holdinggesellschaft mit Sitz in Zypern, gehalten. Mit einer Beteiligung von 26%, die indirekt über den EG Real Estate Fund I Limited gehalten werden, ist die O1 Group größter Aktionär der CA Immo und stellte in der 28. ordentlichen Hauptversammlung rund 49,7% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren. Bei den institutionellen Investoren überwiegt der Anteil an Value-Investoren (32,7%) vor Index- (22,4%) und Growth-Investoren (17,9%)¹. Zweitgrößter Aktionär ist die AXA S.A. mit einer Beteiligung von 4,04%, die wiederum über diverse Publikumsfonds gehalten werden. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten. Nähere Informationen zur Ausgestaltung der Aktien sowie zu den Aktiengesetzen sind im Corporate Governance Bericht 2014 dargestellt.

Aktienrückkaufprogramm 2015

Am 12. Mai 2015 startete CA Immo auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG

AKTIONÄRSSTRUKTUR



¹ Quelle: CA Immo Global Shareholder Identification Analysis, März 2015

ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien. Bis zum 30. Juni 2015 erwarb CA Immo 864.613 Stück eigene Aktien über die Börse (rd. 0,88% des Grundkapitals). Der geleistete Durchschnittsgegenwert belief sich auf rd. 15,90 € je Aktie. Insgesamt sollen bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rd. 2% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) rückgeworben werden. Das Höchstlimit beträgt 17,00 € je Aktie. Details zu den durchgeföhrten Transaktionen im Rahmen dieses Rückkaufprogramms sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter www.caimmo.com/investor_relations/aktienrueckkauf/.

Erhöhung der Dividende

Für das Geschäftsjahr 2014 hat die 28. ordentliche Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 45 Cent je Aktie beschlossen (rd. 2,28% des NAV zum 31.12.2014). Zuletzt lag diese bei 40 Cent je Aktie, was im Vorjahresvergleich einer Anhebung um rd. 12,5% entspricht. Insgesamt wurde ein Betrag von rd. 44.463,8 Tsd. € bzw. 63,57% des im Jahr 2014 erzielten FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern) ausgeschüttet. Bemessen am Schlusskurs zum 30. Juni 2015 betrug die Dividendenrendite 2,88%. Dividendenzahltag war der 7. Mai 2015; Ex-Dividenden Tag der 5. Mai 2015. Die Ausschüttung erfolgte nach österreichischem Steuerrecht als Einlagenrückzahlung und war damit für in Österreich ansässige natürliche Personen, die ihre CA Immo-Aktien im Privatvermögen hielten, steuerfrei.

NEUER AUFSICHTSRAT

In der 28. ordentlichen Hauptversammlung wurde die Erweiterung des Aufsichtsrates von ursprünglich sechs auf nunmehr acht Mitglieder beschlossen. Richard Gregson sowie John Nacos wurden mit Wirkung zum 28. April 2015 neu in den Aufsichtsrat gewählt. Ihre Amtsperiode läuft bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über das Geschäftsjahr 2019 beschließt. Die Amtsperioden von Barbara A. Koflach, Franz Zwickl, Dmitry Mints und Michael Stanton wurden ebenfalls bis 2020 verlängert.

INVESTOR RELATIONS AKTIVITÄTEN

Der Dialog mit allen Stakeholdern, Transparenz und aktive Kommunikation stehen für CA Immo in Sachen Informationspolitik an vorderster Stelle. Der Dialog mit Analysten, institutionellen Investoren sowie Privataktio-

nären erfolgt neben den gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflichten (z. B. Ad-hoc-Meldungen, quartalsweise Finanzberichterstattung etc.) durch persönliche Meetings im Rahmen von Roadshows und Konferenzen bzw. durch die Teilnahme an speziell für Privataktionäre ausgerichtete Veranstaltungen und Messen. Privataktionäre nützen regelmäßig die Hauptversammlung, Anlegermessen oder das Aktionärstelefon, um den Dialog mit dem Investor Relations Team zu suchen. Darüber hinaus finden zumindest quartalsweise Conference Calls für Analysten statt. Neben Konferenzteilnahmen und Roadshows in Wien, Frankfurt, Berlin, Zürs, Amsterdam, London, Paris und Kopenhagen wurden im ersten Halbjahr 2015 zahlreiche Conference Calls, Investorenmeetings und Immobilienführungen an mehreren Kernstandorten des Unternehmens organisiert. Zielpublikum waren sowohl nationale als auch internationale Investoren. Detaillierte Informationen über wesentliche Kennzahlen, die CA Immo-Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter www.caimmo.com zu finden. Interessierte können darüber hinaus unseren IR-Newsletter abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen informiert.

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Dabei bestätigten zuletzt die Analysten von Kepler Cheuvreux ihre „Hold“-Empfehlung bei einem unveränderten Kursziel von 18,00 €. Die Analysten von SRC Research stuften die Aktie von „Akkumulieren“ auf „Buy“. Das Kursziel von 20,30 € wurde ebenfalls bestätigt. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 15,20 € und 21,50 €. Der Schätzungsmedian von 19,60 € impliziert ein Kurspotenzial von 25,2% (Basis Schlusskurs 30.6.2015).

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Helvea Baader Bank	10.7.2015	15,20	Sell
Deutsche Bank	20.7.2015	21,50	Buy
Erste Group	25.3.2015	19,70	Buy
HSBC	13.4.2015	19,50	Hold
Kepler Cheuvreux	28.5.2015	18,00	Hold
Raiffeisen Centробank	11.2.2015	19,45	Hold
SRC Research	29.5.2015	20,30	Buy
Average		19,03	
Median		19,60	

AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2015	31.12.2014
EPRA NNNAV/Aktie	€	20,50	20,36
NAV/Aktie	€	19,93	19,75
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie -1 ¹⁾	%	-21,47	-21,53
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 ¹⁾		-23,64	-23,86
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	864.613	0
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	97.943.723	98.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Eigene Aktien	Stk.	132.062	0
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	98.676.274	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	16,91	14,41
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.532,82	1.531,53
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	15,07	11,80
Ultimokurs	€	15,65	15,50
Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,88	2,58
¹⁾ vor latenten Steuern			

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsenotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR 250, WBI
Spezialist:	Spire Europe Limited,
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Flow Traders B.V., Hudson River Trading Europe Ltd., ODDO SEYDLER BANK AG, Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Virtu Financial Ireland Limited, WOOD & Company Financial Services, a.s.
Börsekürzel / ISIN:	CAI / AT0000641352
Reuters:	CAIV.VI
Bloomberg:	CAI:AV
E-Mail:	ir@caimmo.com
Website:	www.caimmo.com

Investor Relations Kontakt:

Christoph Thurnberger
 T: +43 1 532 59 07-504
 F: +43 1 532 59 07-550
Christoph.Thurnberger@caimmo.com

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

FINANZKALENDER 2015

24. MÄRZ
 VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2014
 BILANZPRESSEKONFERENZ

28. MAI
 BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2015

28. APRIL
 28. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

26. AUGUST
 BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2015

5. MAI / 7. MAI
 EX-TAG (DIVIDENDE) / DIVIDENDENZAHLTAG

26. NOVEMBER
 BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2015

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Allgemeines Marktumfeld¹⁾

Im 1. Halbjahr 2015 entwickelten sich die Volkswirtschaften der CA Immo-Kernmärkte weitgehend positiv.

Im Euroraum stieg das saisonbereinigte BIP im 2. Quartal 2015 um 0,3% gegenüber dem 1. Quartal; im Vergleich zum Q2 2014 wird ein Wachstum von 1,2% verzeichnet. Insbesondere in Deutschland wird der positive Wachstumskurs fortgesetzt. Im Vorjahresvergleich hat sich das Wirtschaftswachstum um 1,6% erhöht. Das BIP für das 2. Quartal 2015 stieg um 0,4% gegenüber dem 1. Quartal des Jahres. Positive Effekte lieferte die Exportwirtschaft; als Bremse für das wirtschaftliche Wachstum wurde eine schwache Bruttoinvestition angegeben. Vor allem in Bauten wurde weniger investiert als im 1. Quartal 2015.

Die Jahresinflation im Euroraum beläuft sich im Juli 2015 auf 0,2% und ist stabil zum Vormonat. In Österreich wird mit 1,1% eine der höchsten Jahresinflationsraten im Euroraum dokumentiert. Am europäischen Arbeitsmarkt wurde zuletzt eine Entspannung wahrgenommen. Die Arbeitslosenrate ist gesunken und liegt bei 11,1%. In Deutschland (4,7%) und Tschechien (4,9%) werden die niedrigsten Arbeitslosenraten registriert, während in Österreich ein Anstieg von 5,7% auf 6,0% beobachtet wurde. Für Ungarn und Rumänien wurde zuletzt ein Wert von 7,0% berichtet, Polen weist eine Arbeitslosenquote von 7,7% aus.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) gab im Juli eine revidierte Prognose für 2015 bekannt und reduzierte das erwartete Weltwirtschaftswachstum von 3,5% auf aktuell 3,3%. Dies wird im Wesentlichen mit einer abgeschwächten Dynamik in den Schwellenländern und – zu einem geringeren Grad – in den Industrieländern argumentiert. Wachstumsprognosen wurden für zahlreiche Länder in der Eurozone nach oben angepasst, die weiteren Entwicklungen in Griechenland werden als einer der zentralen Risikofaktoren gesehen.

Zinsumfeld²⁾

Die Europäische Zentralbank (EZB) hält den Leitzinsatz mit 0,05% und ebenso den aktuellen Spitzenrefinanzierungssatz unverändert bei 0,30%. Die Maßnahmen sollen die Kreditvergabe fördern, um dadurch einer un-

erwünscht niedrigen Inflation entgegen zu wirken. Der 3-Monats-Euribor schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,016% und 0,076% und bewegt sich auch aktuell im negativen Bereich. Im langfristigen Zinsbereich war in den vergangenen Monaten größere Volatilität zu beobachten. Der 10-jährige Euro Swapsatz bewegte sich im Berichtszeitraum in einer Bandbreite von 0,45% und 1,28%.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die CA Immo-Kernmärkte im CEE-Raum konnten die Wachstumstendenzen des Vorquartals fortsetzen.

In Polen hat das BIP im 2. Quartal 2015 mit +3,6% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres zugelegt, im Vergleich zum 1. Quartal 2015 stieg es um 0,9%.

In Ungarn wird im 2. Quartal 2015 ein Wirtschaftswachstum von +2,7% gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Dieser Zuwachs ist auf die steigende Industrieleistung zurückzuführen, wobei eine Verlangsamung des Anstiegs durch die negative Leistung der Landwirtschaft beobachtet wurde.

Auch die Konjunktur Tschechiens konnte im 2. Quartal Zuwächse verzeichnen. Das BIP wuchs im 2. Quartal 2015 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um +4,4% und blieb gegenüber dem Vorquartal (+0,9%) stabil. Im Vergleich zum 1. Quartal 2015 ist die Wachstumsdynamik in allen wirtschaftlichen Aktivitäten ausgeglichen und von einer hohen Investitionstätigkeit gekennzeichnet. Positive Entwicklungen sind auch am Arbeitsmarkt zu erkennen, die Beschäftigungsrate stieg gegenüber dem Vorjahr um 1,4% an. Die Aufwertung der tschechischen Krone hat die tschechische Notenbank zu Interventionen veranlasst, um die fixierte Marke EUR/CZK von 27 zumindest vorläufig halten zu können.

Der Wirtschaftsmarkt in Rumänien konnte im 2. Quartal 2015 ebenso ein Wachstum verzeichnen. Das saisonbereinigte BIP stieg um 3,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, im Vergleich zum 1. Quartal 2015 wird ein Wirtschaftszuwachs von 3,7% registriert.

¹⁾ Eurostat; IWF; Deistatis; Bloomberg; The Economist; Financial Times

²⁾ Eurostat; Europäische Zentralbank

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Am europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien stieg das Transaktionsvolumen auf 56 Mrd. € (+15% im Vergleich zu Q2 2014). Eine signifikante Steigerung der Investitionsaktivitäten verzeichnete vor allem Deutschland, aber auch Spanien und Portugal sowie Norwegen und Finnland. Am deutschen Markt wird eine hohe Liquidität mit wachsendem Anteil an ausländischem Kapital registriert. Treiber dieser Entwicklung sind vor allem Kapitalzuflüsse aus dem Dollarraum und das starke Engagement asiatischer Investoren.

In Deutschland wurde das Transaktionsvolumen im 1. Halbjahr 2015 auf 24 Mrd. € gesteigert, ein Plus von 42% zum Vorjahreszeitraum. Ein Fokus besteht weiterhin auf die BIG 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) mit Investitionen in Höhe von 13 Mrd. €. Büroimmobilien waren im 1. Halbjahr 2015 erstmals nicht die stärkste Assetklasse; mit 38% Transaktionsanteil liegt Büro mit 39% auf etwa gleichem Niveau wie der Einzelhandelssektor. Die Büro-Spitzenrenditen sind weiter gesunken und liegen in Berlin bei 4,30%, in München bei 3,85% und in Frankfurt bei 4,35%.

Das Transaktionsvolumen in Österreich ist im 2. Quartal 2015 mit 586 Mio. € um 62% zum 1. Quartal 2015 (362 Mio. €) gestiegen. Trotzdem liegt das Transaktionsvolumen des 1. Halbjahres (948 Mio. €) unter dem Vergleichswert des Vorjahres (1,3 Mrd. €). Für 2015 werden weiterhin eine anhaltende Steigerung und ein insgesamt höheres Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr erwartet. Ein starker Büro-Fokus wird im 2. Quartal verzeichnet; der Transaktionsanteil für Büroimmobilien erhöhte sich auf 63% (Q1 15: 11%). Die Spitzenrendite im Bürosektor liegt unverändert bei 4,55%

Eine relativ niedrige Transaktionsaktivität wird im CEE-Raum verzeichnet. Ein wesentlicher Grund ist die Zurückhaltung von Investoren aufgrund der hohen Fertigstellungspipeline im Bürosektor. In Polen sank die Investmenttätigkeit im 2. Quartal um 27% auf 363 Mio. € (Q2 2014: 497 Mio. €). Tschechien verzeichnet einen Rückgang um 8% auf 352 Mio. €. In den übrigen osteuropäischen Ländern ist die Investmenttätigkeit um 33% auf rund 240 Mio. € gesunken (Q2 2014: 357 Mio. €).

Büroimmobilienmärkte²⁾

In Berlin wurden im 1. Halbjahr 2015 rd. 338.500 m² Bürofläche vermietet, weitere 304.700 m² sind derzeit im Bau (-25% i. V. zum Q2 2014). Die Leerstandsquote beläuft sich auf 6,9%. Die Spitzenmiete liegt in Berlin bei 23,00 €/m²/Monat, die gewichtete Durchschnittsmiete bei fast 14,50 €/m²/Monat. Der Büroflächenumsatz in Frankfurt lag im 1. Halbjahr bei 180.100 m². Im 2. Quartal 2015 wurde ein Flächenumsatz von 94.000 m² registriert (+17% zu Q2 2014). In der Fertigstellungspipeline sind wenige Projekte (182.200 m²; -39% im Vergleich zu Q2 2014). Die Spitzenmiete liegt bei 35,50 €/m²/Monat und die Spitzenrendite bei 4,35%. Die Leerstandsquote fiel auf 10,0%. In München wurde im 2. Quartal ein Büroflächenumsatz von 127.000 m² verzeichnet (-31% zum Vorquartal). Die Spitzenmieten liegen bei 33,50 €/m²/Monat (+1,5%). Aufgrund der hohen Nachfrage wird eine Steigerung der Mieten bis Ende des Jahres erwartet. Die Leerstandsrate ist stabil bei 6,5%. In Wien ist die Vermietungsleistung im 2. Quartal um 26% auf 45.000 m² gesunken. Im Halbjahresvergleich liegt die Vermietungsleistung mit 106.000 m² noch immer über dem Vorjahreswert (77.000 m²). Die Leerstandsrate ist stabil und liegt bei 6,5%, ebenso unverändert ist die Spitzenmiete mit 25,75 €/m²/Monat.

In Warschau hat der Büroflächenumsatz im 2. Quartal mit 221.000 m² einen Höchstwert erreicht. Die Warschauer Büro-Projektpipeline ist sehr groß, derzeit sind 634.000 m² im Bau. Dadurch ist die Leerstandsrate trotz der starken Nachfrage für Büroflächen im Vergleich zum 1. Quartal (13,0%) auf 14,1% gestiegen; eine weitere Steigerung wird erwartet. Die Vermietungsleistung in Budapest ist im 1. Halbjahr 2015 auf 196.500 m² angewachsen und liegt 10% über dem Vorjahres. Die Leerstandsrate steht mit aktuell 14,2% auf dem tiefsten Niveau seit 2009. Der Mietpreis von Klasse-A Gebäuden liegt zwischen 11,0-14,0 €/m²/Monat. In Prag wurden im 2. Quartal 59.045 m² vermietbare Fläche fertiggestellt. Die durchschnittliche Leerstandsrate lag im 2. Quartal bei 16,6%; die Spitzenmiete hält sich stabil bei 18,5-19,5 €/m²/Monat. In Bukarest erhöhte sich die Vermietungsleistung im 2. Quartal auf 75.000 m², wobei rd. 64% der Vermietungen mit Pre-lease Deals abgeschlossen wurden. Die aktuelle Leerstandsrate wird mit 12,9% angegeben. Die Spitzenmiete blieb zum Vorquartal unverändert bei 18,5 €/m²/Monat, die Spitzenrendite fiel auf 7,5%.

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Österreich Investment Q2 2015; Jones Lang LaSalle: Investmentüberblick Deutschland, Q2 2015

²⁾ Jones Lang LaSalle: pulse Prague; Office Market Profile: Berlin, Frankfurt, München; CBRE: Vienna, Budapest, Bucharest, Warsaw Office Marketview Q2 2015

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30.6.2015 bei 3,5 Mrd. € (31.12.2014: 3,6 Mrd. €). Das Kerngeschäft der Gesellschaft ist auf gewerblich genutzte Immobilien mit klarem Fokus auf Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Osteuropa ausgerichtet und umfasst sowohl Bestandsimmobilien (85% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 3% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30.6.2015 einen Bilanzwert von rund 2,9 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche¹⁾ von 1,6 Mio. m². Rund 42% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 37% auf Deutschland und zu 21% auf Österreich.

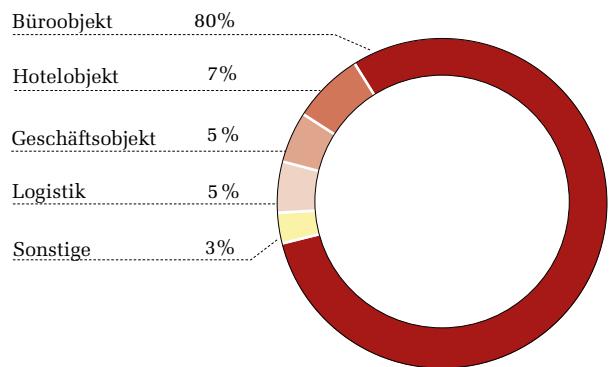
CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 91,1 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,5%²⁾ und ist per 30.6.2015 zu 91,3%²⁾ vermietet.

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien, Superädikate und vermietete Freiflächen

²⁾ Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München) und John F. Kennedy Haus (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote bei 88,7%.

(31.12.2014: 90,7%). Details finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 2,9 Mrd. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 426,2 Mio. € entfallen 85% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 11% auf Osteuropa und 4% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 362,4 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (23,9 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 338,5 Mio. €.

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2015

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾			Immobilienvermögen in Entwicklung			Kurzfristiges Immobilienvermögen ²⁾			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	623	0	623	16	0	16	29	0	29	668	0	668	25%	0%	19%
Deutschland	895	181	1.076	344	18	362	27	40	67	1.266	239	1.505	47%	31%	44%
Tschechien	27	157	184	3	3	6	0	0	0	30	160	190	1%	21%	6%
Ungarn	182	98	280	1	0	1	0	0	0	183	98	282	7%	13%	8%
Polen	287	78	365	0	14	14	0	0	0	287	93	379	11%	12%	11%
Rumänien	100	99	198	1	15	16	0	0	0	101	113	214	4%	15%	6%
Sonstige	143	64	207	6	5	11	0	0	0	149	70	218	5%	9%	6%
Summe	2.257	677	2.934	370	56	426	56	40	97	2.684	774	3.457	100%	100%	100%
Anteil am Gesamtportfolio	84%	88%	85%	14%	7%	12%	2%	5%	3%	100%	100%	100%			

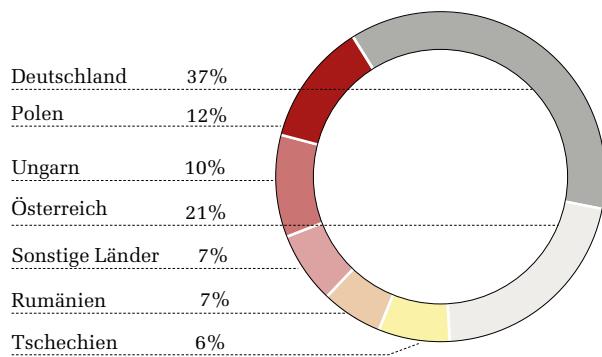
Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

At equity: Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo, at equity konsolidiert und pro rata (proportional) in der GuV-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ abgebildet.

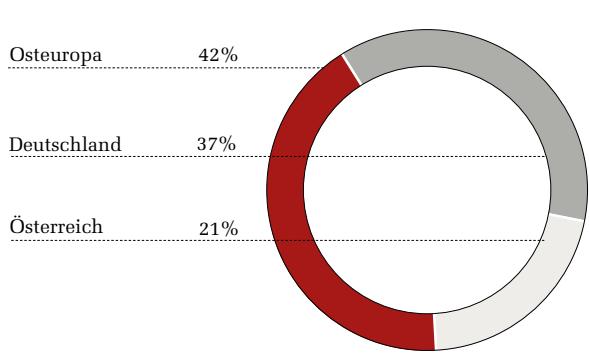
¹⁾ inkl. selbst genutzte und selbst verwaltete Immobilien; inkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München) und John F. Kennedy Haus (Berlin).

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

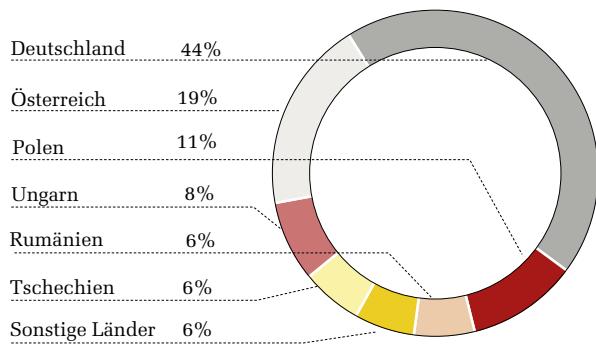
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 2,9 Mrd. €)



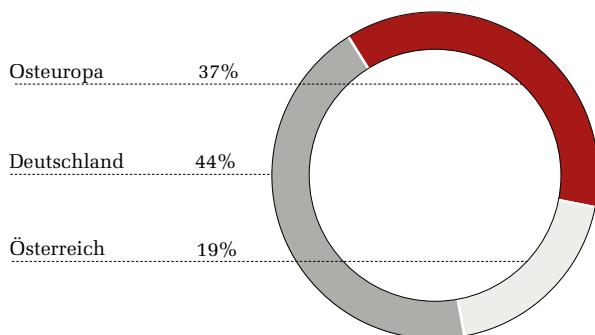
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 2,9 Mrd. €)



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



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



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2015

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30.6.2015 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rund 1.073,2 Mio. €¹⁾ (davon 892,5 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 92,7%²⁾ (31.12.2014: 90,1%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 27,7 Mio. € lukriert. Von Jänner bis Ende Juni wurden in Deutschland rund 8.700 m² Bestandsfläche neu vermietet bzw. verlängert; zusätzlich konnten rd. 18.700 m² Nutzfläche im Rahmen der laufenden Projektentwicklungen vorvermietet werden.

Nach dem Stichtag konnte mit der Kanzlei Winheller Rechtsanwälte & Steuerberater ein Mietvertrag im Tower 185 über rd. 1.000 m² Bürofläche abgeschlossen werden. Die Vermietungsquote des Gebäudes liegt damit bei 89%.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30.6. investierte CA Immo 2015 49,5 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 310,6 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 362,4 Mio. € (davon voll konsolidiert: 344,2 Mio. €).

Anfang Mai hat die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit CA Immo einen Mietvertrag über 12.000 m² Mietfläche für ein neu zu errichtendes Bürogebäude in der Berliner Europacity geschlossen. Das Unternehmen wird exklusiver Büromieter des Gebäudes nahe dem Berliner Hauptbahnhof. Das Investment der CA Immo beträgt rund 58 Mio. €, der Baustart für das Gebäude soll im Herbst 2015 erfolgen.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 35,6 Mio. € erzielt.

¹⁾ Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity, proportionaler Anteil); exkl. selbstgenutzte Immobilien; inkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München) und John F. Kennedy Haus (Berlin)

²⁾ Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München) und John F. Kennedy Haus (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote in Deutschland bei 84,0%.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2015¹⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche ²⁾			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterlös			Rendite		
	in Mio. €			in m ²			in %			in Mio. €			in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	619	0	619	483.887	0	483.887	96,3%	0,0%	96,3%	35,2	0,0	35,2	5,7%	0,0%	5,7%
Deutschland	727	181	907	369.763	34.132	403.895	94,6%	85,2%	92,7%	40,9	9,3	50,2	5,6%	5,1%	5,5%
Tschechien	27	157	184	27.308	70.051	97.359	90,6%	91,1%	91,0%	3,6	11,3	14,9	13,4%	7,2%	8,1%
Ungarn	182	98	280	102.243	76.260	178.503	77,4%	84,2%	79,9%	11,9	7,8	19,7	6,6%	7,9%	7,0%
Polen	287	78	365	93.389	38.461	131.850	92,5%	87,1%	91,2%	20,4	6,1	26,5	7,1%	7,8%	7,3%
Rumänien	100	99	198	42.319	41.593	83.912	94,6%	96,6%	95,6%	8,6	8,2	16,9	8,7%	8,4%	8,5%
Sonstige	143	64	207	88.557	37.687	126.245	87,5%	92,4%	88,9%	11,2	5,0	16,2	7,8%	7,8%	7,8%
Gesamt	2.084	677	2.761	1.207.466	298.185	1.505.651	92,1%	89,2%	91,3%	132	48	180	6,3%	7,0%	6,5%

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-Zeile „Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen“ auf), pro-rata-Anteil (proportionale Darstellung)

¹⁾ Exkl. selbst genutzte und selbst verwaltete Immobilien; exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München) und John F. Kennedy Haus (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote bei 88,7%.

²⁾ Inkl. Superädikate (Österreich, rd. 233.000 m²) und Freiflächen (Deutschland, rd. 32.000 m²)

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30.6.2015 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 618,7 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 96,3% (31.12.2014: 96,6%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 18,0 Mio. €. Von Jänner bis Ende Juni wurden in Österreich rund 4.300 m² Nutzfläche neu vermietet und Verträge für weitere 3.500 m² verlängert.

Projektentwicklungen

Am Projektareal Lände 3 an der Erdberger Lände ist der Bau von 220 freifinanzierten Mietwohnungen und rund 140 Parkplätzen für einen Endinvestor im Rahmen eines Forward Sale in Vorbereitung; die Baugenehmigung wird bis Jahresende erwartet. Für die beiden letzten Grundstücke (Nord 1 und 2) im Quartier Lände 3 direkt an der Erdberger Lände sind derzeit weitere hochwertige Nutzungskonzepte in Ausarbeitung.



CA Immo bereitet den Bau von 220 Mietwohnungen am Areal Lände 3 vor

Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 24,1 Mio. € erzielt. Verkauft wurden vor allem kleinere Objekte mit gemischter Nutzung.

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 30.6.2015 über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.235,0 Mio. € (davon voll konsolidiert: 738,3 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 0,6 Mio. m² (voll konsolidiert: rd. 353.817 m²) erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 45,0 Mio. €.

Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag unverändert bei 88,9%. In Summe wurden in den ersten sechs Monaten neue Mietverträge im Ausmaß von rd. 21.400 m² Nutzfläche abgeschlossen sowie Verträge über insgesamt rd. 35.900 m² Nutzfläche verlängert.

In Krakau mieten drei IT-Firmen insgesamt rund 5.000 m² Bürofläche im Ende 2014 fertig gestellten Bürogebäude AVIA an. Das rd. 11.500 m² Fläche sowie 170 unterirdische Parkplätze fassende Bürogebäude ist somit kurz nach Fertigstellung zu rd. 95% vermietet.

Verkäufe

CA Immo setzt 2015 ihren strategischen Rückzug aus den nicht zum Kerngeschäft gehörigen Segmenten Logistik, Wohnen und Hotel fort.

Im ersten Halbjahr wurden unter anderem **zwei Hotels in Tschechien** verkauft: Das Europort Airport Center, ein direkt am Prager Flughafen gelegenes Hotel mit rd. 13.800 m² Fläche, und das Diplomat Center in Pilsen mit rd. 10.000 m² Hotelfläche. Weiters erfolgte im Februar das Closing für den Verkauf eines im Joint Venture mit der EBRD gehaltenen **Logistik-Portfolios** mit einer Gesamtfläche von rund 467.000 m². Bestandteile des Portfolios sind ein Logistikpark in Rumänien (215.000 m²), zwei Bestandsobjekte in Polen (252.000 m²) und rund 165 Hektar unbebaute Entwicklungsliegenschaften, primär in Polen und Rumänien. Mitte März erfolgte weiters das Closing für den Verkauf des im Joint Venture mit Union Investment gehaltenen **Europolis Park Budapest M1** mit rd. 69.100 m² Logistikflächen (Anteil CA Immo: 51%).

Der bereits im November 2014 unterzeichnete **Verkauf von zwei Bürotürmen der Airportcity St. Petersburg** wurde Anfang März 2015 erfolgreich geclosed. Das Investitionsvolumen liegt bei 70 Mio. €. Die beiden Gebäude „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ verfügen über insgesamt ca. 16.800 m² Fläche und sind voll vermietet.

Darüber hinaus wurden auch **kleinere Bürogebäude** verkauft, wie das Budapester Buda Business Center mit einer Fläche von 6.400 m² oder das Bürogebäude Europark Office Building in Sofia mit einer vermietbaren Nutzfläche von 8.000 m². Das Verkaufsvolumen der zwei Büroobjekte liegt bei insgesamt rund 17 Mio. €.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30.6.2015 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Ankäufe

Anfang Juli kaufte CA Immo den Anteil des Joint Venture Partners EBRD am osteuropäischen „E-Portfolio“. Mit dieser Akquisition erhöht die CA Immo ihren Anteil an acht Bürogebäuden (Buchwert ca. 486 Mio. €) und vier Grundstücken (Buchwert ca. 25 Mio. €) von bisher 65% (bzw. 75%) auf 100%. Im Portfolio enthalten sind hochwertige Bürogebäude in Prag (Amazon Court, Nile House, Kavci Hory), Bukarest (Europehouse, River Place), Budapest (City Gate, Infopark West) und Zagreb (Zagrebtower). Alle Immobilien sind mit über 90% gut vermietet, die durchschnittliche Vermietungsrate lag per 30. Juni 2015 bei 94,3%; die Bruttorendite betrug 7,8%. Der Brutto-kaufpreis für den EBRD-Anteil von ca. 60 Mio. € spiegelt einen Abschlag zum Net Asset Value (NAV) des Portfolios wider. Das Loan-to-Value-Verhältnis des Portfolios beläuft sich auf rund 50%. Das Closing der Transaktion erfolgte Mitte Juli.

Projektentwicklung

Ende Juli feierten die Joint Venture Partner CA Immo und Patrizia Richtfest für den ersten Bauabschnitt (WA 1) in der **Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte** in München. Rund 95% der 170 Wohnungen dieses Bauabschnitts sind bereits verkauft und werden ab Mai 2016 an die neuen Bewohner übergeben. Auch die Realisierung des zweiten Bauabschnitts liegt voll im Plan. Der Baube-

ginn erfolgte im April 2015; rund 70% der 144 Wohnungen haben bereits neue Eigentümer gefunden. Der Bauantrag für die dritte Bauphase ist eingereicht, der Vertrieb startet im September 2015.

MITARBEITER

Zum 30.6.2015 beschäftigte CA Immo insgesamt 356 Mitarbeiter¹¹⁾ (31.12.2014: 355¹²⁾) in Österreich (22% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (49%) und Osteuropa (29%). Von den 356 Mitarbeitern sind 57% weiblich.

MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2015⁵⁾

	Headcounts zum 30.6.2015	Headcounts zum 31.12.2014	Veränderung zum 31.12.2014
Österreich	77	77	0%
Deutschland/Schweiz ⁶⁾	176	170	4%
Osteuropa	103	108	-5%
Summe	356	355	0%

⁵⁾ Inkl. karenzierte Mitarbeiter, exklusive Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

⁶⁾ Inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH, der 100%-Tochter omniCon, der 49%-Tochter DRG sowie 3 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in Basel

¹¹⁾ Davon rund 4% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften

¹²⁾ Davon rund 10% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter, exkl. Mitarbeiter der tschechischen Hotelgesellschaften



Wohnquartier Baumkirchen Mitte in München

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Bestandsergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2015 einen Rückgang der Mieterlöse um – 6,7% auf 68.779 Tsd. €. Diese Abnahme zum Vorjahr war bedingt durch Immobilienverkäufe, insbesondere durch den fehlenden Beitrag des Bürogebäudes Lipowy in Warschau, das mit Ende des ersten Quartals 2014 verkauft wurde.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – reduzierten sich leicht im Jahresvergleich auf – 8.290 Tsd. € (–1,9%). Das Nettovermögen belief sich nach den ersten sechs Monaten auf 60.489 Tsd. €. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettovermögen zu Mieterlösen), lag nach dem ersten Halbjahr mit 87,9% leicht unter dem Vorjahreswert von 88,5%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten sechs Monaten bei – 713 Tsd. € (2014: – 2.007 Tsd. €). Aus der Hotelbewirtschaftung wurde in den ersten beiden Quartalen 2015 ein Ergebnisbeitrag von 252 Tsd. € erzielt (2014: 756 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten um 14,6% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 8.872 Tsd. €. Diese Position beinhaltet neben Development-Umsätzen für Dritte durch die Konzern Tochter omniCon auch Erträge aus Asset Management und sonstigen Dienstleistungen gegenüber Joint Venture-Partnern.

Verkaufsergebnis

Das Verkaufsergebnis aus dem im Umlaufvermögen gehaltenen Immobilienvermögen stand nach den ersten beiden Quartalen bei – 46 Tsd. € (2014: – 1.855 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen war im Vergleich zur Vorjahresperiode um – 91,8% rückläufig und belief sich zum 30.6.2015 auf 854 Tsd. € (2014: 10.361 Tsd. €). Im Vorjahr wurden außerordentliche Erträge im Zusammenhang mit dem Rückkauf eigener Verbindlichkeiten sowie ein positiver Effekt durch die Beendigung eines Rechtsstreits verbucht.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten sechs Monaten mit – 20.532 Tsd. € leicht über dem Vorjahresniveau (2014: – 20.049). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen

sich auf 1.070 Tsd. €, im Vergleich zum deutlich höheren Referenzwert von 11.091 Tsd. € im Jahr 2014.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte einen Rückgang um – 29,6% auf 50.247 Tsd. €. Dieses gegenüber dem Vorjahr geringere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den oben beschriebenen Rückgängen der volatileren Ergebniskomponenten Sonstige Betriebliche Erträge sowie Immobilienverkäufe.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach dem ersten Halbjahr auf 66.744 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 20.332 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 46.412 Tsd. € zum Stichtag 30.6.2015 signifikant höher als der Referenzwert des Vorjahres (563 Tsd. €). Das Ergebnis reflektiert das positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo. Die positive Wertentwicklung im deutschen Portfolio wurde dabei wesentlich von konkreten Verkaufsprozessen einzelner Immobilien getragen.

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 sechs Monaten summierte sich dieser Beitrag auf 5.955 Tsd. €. Der deutliche Ergebnisrückgang zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 10.635 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus einem Mietrückgang bedingt durch den Verkauf des CEE Logistikportfolios (Closing Ende Januar 2015) sowie einem im Jahr 2014 verbuchten positiven Steuereffekt in Osteuropa. Jener Ergebnisanteil, welcher der EBITDA-Definition des Konzerns entspricht, stand nach sechs Monaten bei 18.371 Tsd. € (2014: 21.459 Tsd. €).

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) spiegelte diese positive Entwicklung mit einem Zuwachs von 25,8% auf 101.263 Tsd. € wider (2014: 80.524 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis konnte in den ersten sechs Monaten substantiell verbessert werden und fiel mit – 28.156 Tsd. € signifikant besser aus als im Vorjahr (– 40.224 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Kom-

ponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um – 27,4% gegenüber 2014 und stand mit – 31.312 Tsd. € zu Buche. In dieser Position enthalten sind einmalige Aufwendungen im Zusammenhang mit der Optimierung der Finanzierungsstruktur in Höhe von 980 Tsd. €. Neben verkaufsbedingten Kreditrückführungen sowie der Tilgung der Unternehmensanleihe 2009-2014 zeigte die kontinuierliche Optimierung der Finanzierungsstruktur positive Effekte.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr von – 11.784 Tsd. € auf – 7.612 Tsd. €. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 9.715 Tsd. € geringer aus als in der Referenzperiode (2014: 14.236 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen sowie aus assoziierten Unternehmen belief sich auf 436 Tsd. € (2014: – 2.258 Tsd. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 73.107 Tsd. €, ein Anstieg von 81,4% zum Vorjahreswert in Höhe von 40.300 Tsd. €. Das massiv verbesserte Neubewertungs- und Finanzergebnis konnte Rückgänge anderer Ergebniskomponenten somit deutlich kompensieren. Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach sechs Monaten auf – 18.111 Tsd. € (2014: – 7.445 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 54.996 Tsd. € um 67,4% signifikant über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum 30.06.2015 auf € 0,56 je Aktie (2014: € 0,37 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2015 wurde ein FFO I in Höhe von 37.706 Tsd. € generiert, der 5,4% über dem Vorjahreswert in Höhe von 35.775 Tsd. € liegt. FFO I ist eine wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird. FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 35.939 Tsd. € (2014: 56.084 Tsd. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Nettomietergebnis (NRI)	60,5	65,3
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,3	0,8
Erlöse aus Dienstleistungen	8,9	7,7
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare		
Aufwendungen	–0,7	–2,0
Sonstige betriebliche Erträge	1,1	11,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	9,5	17,6
Indirekte Aufwendungen	–20,5	–20,0
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	8,9	10,6
Finanzierungsaufwand	–31,3	–43,1
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	9,7	14,2
Sonstige Anpassungen ²⁾	1,0	–8,8
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	37,7	35,8
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,0	–1,9
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	0,9	10,4
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,7	0,5
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,4	0,0
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,1	9,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	2,4
Tatsächliche Ertragsteuer	–1,6	0,7
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,3	–0,6
Sonstige Anpassungen	–1,0	8,8
FFO II	35,9	56,1

¹⁾ Bereinigung um Immobilienverkäufe und nicht nachhaltige Ergebnisse

²⁾ Bereinigung um sonstige nicht-nachhaltige Ergebnisse

Bilanz – Aktivseite

Das langfristige Vermögen wies zum Bilanzstichtag einen Wert von 3.170.857 Tsd. € auf (86% der Bilanzsumme).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ reduzierte sich im Vergleich zum 31.12.2014 um – 25,3% auf 370.479 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 2.683.563 Tsd. €.

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, das sich zum Stichtag auf 212.680 Tsd. € belief (2014: 206.136 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel erhöhte sich auf 244.601 Tsd. € zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2014 (163.638 Tsd. €). Der Rückgang des Bestandes im Vergleich zum Stichtag 31.03.2015 (471.155 Tsd. €) resultiert im Wesentlichen aus der Verwendung liquider Mittel zur vorzeitigen Rückführung von Verbindlichkeiten und Auflösung von Zinsderivaten.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das Eigenkapital blieb in den ersten sechs Monaten im Wesentlichen konstant bei 1.951.865 Tsd. € (31.12.2014: 1.951.707 Tsd. €), ebenso wie die Eigenkapitalquote des Konzerns von 53,1% verglichen mit 53,2%, zum Jahresende 2014.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.304.548 Tsd. € (31.12.2014: 1.229.150 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (inkl. liquider Mittel mit Verfügungsbeschränkungen) war zum Wert bei Jahresbeginn (1.026.620 Tsd. €) beinahe unverändert und stand Ende Juni 2015 bei 1.058.428 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte beträgt zum 30.6.2015 ca. 39% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag rund 54% (31.12.2014: 55%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30.6.2015 bei 1.951,9 Tsd. € (19,93 € 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. Der EPRA NNNAV lag zum 30.6.2015 bei 20,50 € je Aktie – dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von 0,7% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahrs (€ 20,36 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das im zweiten Quartal 2015 begonnene Aktienrückkaufprogramm reduziert und belief sich zum Stichtag auf 97.943.723 Stück (31.12.2014: 98.808.336).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.6.2015	31.12.2014
Eigenkapital (NAV)	1.951,9	1.951,7
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.951,9	1.951,7
NAV/Aktie in €	19,93	19,75
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbstgenutzte Immobilien	4,6	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	11,2	12,3
- Finanzinstrumente	11,0	27,5
Latente Steuern	180,5	152,5
EPRA NAV nach Anpassungen	2.159,2	2.148,2
EPRA NAV je Aktie in €	22,05	21,74
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-11,0	-27,5
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-13,2	-10,7
Latente Steuern	-127,6	-98,5
EPRA NNNAV	2.007,4	2.011,6
EPRA NNNAV je Aktie in €	20,50	20,36
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	0,7%	
Kurs (30.06.)/NNNAV per Aktie -1	-23,6	-23,9
Anzahl der Aktien	97.943.723	98.808.336

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

CHANCEN UND RISIKEN

Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken

Die Gruppe unterliegt allen Risiken, die typischerweise mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien verbunden sind – wie allgemeinen konjunkturabhängigen Marktschwankungen, Verzögerungen und Budgetüberschreitungen bei Bau- rechtsschaffungen, Projektrealisierungen und Umbauten oder Finanzierungs- und Zinsrisiken.

Risikomanagement

Risikomanagement und Internes Kontrollsysteem sind im CA Immo Konzern integrierte Bestandteile der Managementsysteme. Die Risikopolitik der CA Immo wird durch eine Reihe von Richtlinien präzisiert, deren Einhaltung durch Controllingprozesse kontinuierlich überwacht und dokumentiert wird. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen bindend umgesetzt. Ziel ist es, potenzielle Chancen ebenso wie gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu analysieren. Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/Risikolage erfolgt quartalsweise im Rahmen von Reportings. Die Risikoevaluierung findet sowohl auf Einzelobjekt- bzw. Projektebene, als auch auf (Teil-)Portfolioebene statt. Einbezogen werden Frühwarnindikatoren wie Mietprognosen, Leerstandsanalysen, eine kontinuierliche Überwachung von Mietvertragslaufzeiten und Kündigungsmöglichkeiten sowie die laufende Überwachung der Baukosten bei Projekt-Realisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikobe-

richterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Die Überwachung rechtspolitischer Diskussionen sowohl auf europäischer als auch lokaler Ebene zur Sicherstellung regelkonformen Verhaltens obliegt der Abteilung Recht. Sie ist auch für die Steuerung von Rechtsstreitigkeiten verantwortlich. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die CA Immo Gruppe ableiten ließen. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen geführt. Die Darstellung im Kapitel „Risikomanagementbericht“ des Geschäftsberichts 2014 gilt daher unverändert.

Prognose

Wir gehen davon aus, dass sich die wesentlichen CA Immo Kernmärkte weiterhin stabil entwickeln und die positiven Immobilienmarkttrends in Deutschland anhalten werden. Die aktuell hohe Liquidität an den Immobilieninvestmentmärkten könnte sich durchaus positiv auf den Verkauf nicht-strategischer Immobilien auswirken. Das vorteilhafte Zinsumfeld wird bis zum Jahresende bestimmd für die Immobilienbranche sein.



Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG AG hat einen Vertrag über 12.000 m² in einem geplanten Bürogebäude in der Berliner Europacity abgeschlossen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014	2. Quartal 2015	2. Quartal 2014
Mieterlöse	68.779	73.748	34.054	36.260
Weiterverrechnete Betriebskosten	19.077	16.971	9.972	8.400
Betriebskostenaufwand	– 22.910	– 20.539	– 11.974	– 10.280
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 4.457	– 4.885	– 2.741	– 2.254
Nettomietergebnis	60.489	65.295	29.310	32.126
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	1.681	3.402	646	2.017
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	– 1.429	– 2.646	– 388	– 1.446
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	252	756	258	571
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 713	– 2.007	– 368	– 734
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	1.099	62	282	– 277
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 1.145	– 1.917	– 372	– 1.776
Ergebnis aus Immobilienhandel	– 46	– 1.855	– 90	– 2.053
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	854	10.361	– 247	6.058
Erlöse aus Dienstleistungen	8.872	7.741	4.342	4.285
Indirekte Aufwendungen	– 20.532	– 20.049	– 11.375	– 9.911
Sonstige betriebliche Erträge	1.070	11.091	585	6.974
EBITDA	50.247	71.333	22.415	37.316
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 1.351	– 2.211	– 710	– 1.090
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	204	0	205
Abschreibungen und Wertänderungen	– 1.351	– 2.007	– 710	– 885
Neubewertungsgewinn	66.744	11.945	64.438	10.052
Neubewertungsverlust	– 20.332	– 11.382	– 13.057	– 6.843
Ergebnis aus Neubewertung	46.412	563	51.381	3.209
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	5.955	10.635	2.940	2.610
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	101.263	80.524	76.025	42.250
Finanzierungsaufwand	– 31.312	– 43.135	– 16.462	– 20.936
Sonstiges Finanzergebnis	0	2.408	0	0
Kursdifferenzen	618	360	– 87	– 60
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 7.612	– 11.784	– 9.317	– 3.466
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	9.715	14.236	3.543	8.306
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	0	– 51	12	– 51
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	436	– 2.258	1.110	– 3.664
Finanzergebnis	– 28.156	– 40.224	– 21.201	– 19.871
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	73.107	40.300	54.824	22.379
Tatsächliche Ertragsteuer	– 1.643	669	1.533	– 2.264
Latente Steuern	– 16.468	– 8.114	– 20.696	– 1.150
Ertragsteuern	– 18.111	– 7.445	– 19.163	– 3.414
Ergebnis der Periode	54.996	32.855	35.661	18.965
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	54.996	32.855	35.661	18.965
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,56	€ 0,37	€ 0,36	€ 0,21
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,56	€ 0,36	€ 0,36	€ 0,20

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014	2. Quartal 2015	2. Quartal 2014
Ergebnis der Periode	54.996	32.855	35.661	18.965
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cash-flow Hedges	306	– 1.229	– 1.467	– 240
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	18.980	4.108	18.980	0
Währungsdifferenzen	– 3.658	202	– 816	– 39
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	– 8.136	0	– 27.084	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 4.119	– 523	827	192
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	3.373	2.558	– 9.561	– 87
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	21	– 20	21	– 12
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 7	4	– 7	4
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	14	– 16	14	– 8
Sonstiges Ergebnis der Periode	3.387	2.542	– 9.546	– 95
Gesamtergebnis der Periode	58.384	35.397	26.115	18.870
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	58.384	35.397	26.115	18.870

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2015	31.12.2014
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	2.249.570	2.092.917
Immobilienvermögen in Entwicklung	370.479	496.252
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	7.274	7.533
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.259	1.399
Immaterielle Vermögenswerte	14.615	15.845
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	212.680	206.136
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	18
Finanzielle Vermögenswerte	313.270	385.410
Aktive latente Steuern	1.692	4.301
Langfristiges Vermögen	3.170.857	3.209.811
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	86,3%	87,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36.380	91.481
Zum Handel bestimmte Immobilien	19.860	18.445
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	200.707	187.566
Liquide Mittel	244.601	163.638
Kurzfristiges Vermögen	501.548	461.130
Summe Vermögen	3.672.404	3.670.941
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	940.614	998.839
Sonstige Rücklagen	– 25.317	– 28.704
Einbehaltene Ergebnisse	318.231	263.235
Eigenkapital	1.951.865	1.951.707
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	53,1%	53,2%
Rückstellungen	6.666	7.726
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.058.428	1.026.620
Sonstige Verbindlichkeiten	107.570	162.352
Passive latente Steuern	163.880	145.991
Langfristige Schulden	1.336.544	1.342.689
Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.240	11.372
Rückstellungen	52.058	51.259
Verzinsliche Verbindlichkeiten	246.120	202.530
Sonstige Verbindlichkeiten	80.578	84.841
Schulden in Veräußerungsgruppen	0	26.543
Kurzfristige Schulden	383.996	376.545
Summe Eigenkapital und Schulden	3.672.404	3.670.941

KONZERNGEFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	73.107	40.300
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-48.297	-523
Abschreibungen und Wertänderungen	1.351	2.015
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-856	-10.360
Gezahlte Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-210	4.700
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	21.598	26.491
Kursdifferenzen	-618	-360
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	7.612	11.783
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und unbare Beteiligungsergebnisse	-6.391	-8.326
Sonstige unbare Erlöse	0	-6.770
Cash-flow aus dem Ergebnis	47.296	58.950
Zum Handel bestimmte Immobilien	-1.415	1.103
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	11.202	1.997
Rückstellungen	-527	-1.601
Sonstige Verbindlichkeiten	-2.174	-4.541
Cash-flow aus Veränderungen im Nettovermögen	7.086	-3.042
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	54.382	55.908
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-41.778	-47.919
Erwerb von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 0 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €)	0	-136.003
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-496	-456
Erwerb von Finanzvermögen	-36.300	-46
Veräußerung von Finanzvermögen	0	0
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	-91.254	0
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-3.048	-6.502
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	98.177	133.212
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 799 Tsd. € (2014: 0 Tsd. €)	11.312	0
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	24.089	0
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-2.551	-178.264
Rückzahlung Darlehen von Gemeinschaftsunternehmen	118.733	11.349
Rückgezahlte/gezahlte Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	5.053	-2.528
Ausschüttungen/Kapitalrückzahlung von Beteiligungen und Wertpapieren	365	2.303
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	0	-26
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	13.178	5.829
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	95.480	-219.051

Tsd. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Operative Geschäftstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	29.062	116.278
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	174.387	0
Geldzufluss von durch Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	0	14.188
Erwerb von eigenen Anteilen	-13.762	0
Ausschüttung an Aktionäre	-44.464	-35.142
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-191.358	-232.946
Tilgung von Wandelschuldverschreibungen	0	0
Übrige gezahlte Zinsen	-22.952	-30.770
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	-69.087	-168.392
Nettoveränderung der liquiden Mittel	80.775	-331.535
Liquide Mittel 1.1.	163.638	613.426
Fremdwährungskursänderungen	188	-301
Liquide Mittel 30.6.	244.601	281.590

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Eigene Anteile
Stand am 1.1.2014	638.714	1.000.536	0
Bewertung / Reklassifizierung 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	0
Gesamtergebnis 2014	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 35.142	0
Wandlung von Anleihen	51.988	21.668	0
Stand am 30.6.2014	690.702	987.062	0
Stand am 1.1.2015	718.337	998.839	0
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste IAS 19	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2015	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 44.464	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 13.762
Stand am 30.6.2015	718.337	954.375	- 13.762

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Eigenkapital (gesamt)
192.439	- 34.907	- 2.516	1.794.266
0	2.356	0	2.356
0	0	202	202
0	0	- 16	- 16
32.855	0	0	32.855
32.855	2.356	186	35.397
0	0	0	- 35.142
0	0	0	73.656
225.294	- 32.551	- 2.330	1.868.177
263.235	- 27.503	- 1.201	1.951.708
0	16.518	0	16.518
0	0	- 3.658	- 3.658
0	0	14	14
0	0	- 9.488	- 9.488
54.996	0	0	54.996
54.996	16.518	- 13.131	58.384
0	0	0	- 44.464
0	0	0	- 13.762
318.231	- 10.984	- 14.332	1.951.865

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand	Development	Deutschland Summe	Bestand
1. Halbjahr 2015							
Mieterlöse	18.346	0	18.346	28.298	7.581	35.878	48.268
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	261	0	261	257	0	257	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	5.215	0	5.215	6.979	1.116	8.095	17.727
Betriebskostenaufwand	– 5.601	0	– 5.601	– 8.309	– 1.775	– 10.084	– 20.044
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.223	0	– 1.223	– 1.665	– 782	– 2.448	– 3.482
Nettomietergebnis	16.997	0	16.997	25.560	6.139	31.698	42.469
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	252
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	– 2	– 2	0	– 836	– 836	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	– 3.464	– 3.464	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	– 726	0	– 726	2.606	– 535	2.072	939
Erlöse aus Dienstleistungen	42	0	42	297	5.992	6.289	317
Indirekte Aufwendungen	– 506	– 233	– 740	– 2.242	– 7.566	– 9.808	– 5.272
Sonstige betriebliche Erträge	13	0	13	395	338	734	416
EBITDA	15.821	– 236	15.585	26.616	69	26.685	39.122
Abschreibungen und Wertänderungen	– 607	0	– 607	– 68	– 258	– 327	– 58
Ergebnis aus Neubewertung	1.393	4.219	5.611	40.780	16.251	57.031	– 14.179
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	16.607	3.983	20.590	67.327	16.062	83.389	24.885

30.6.2015

Immobilienvermögen ¹⁾	643.292	24.990	668.282	1.101.231	824.468	1.925.698	1.328.901
Sonstiges Vermögen	25.958	498	26.456	125.651	329.807	455.457	267.121
Aktive latente Steuern	0	0	0	337	249	585	2.812
Segmentvermögen	669.250	25.488	694.738	1.227.218	1.154.523	2.381.741	1.598.833
Verzinsliche Verbindlichkeiten	255.620	0	255.620	604.616	353.979	958.595	988.747
Sonstige Verbindlichkeiten	31.163	229	31.392	48.449	191.423	239.872	34.493
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	58.760	5.816	64.576	97.181	45.582	142.763	65.306
Schulden	345.543	6.046	351.588	750.245	590.985	1.341.230	1.088.546
Eigenkapital	323.707	19.442	343.149	476.972	563.539	1.040.511	510.287
Investitionen ²⁾	1.561	771	2.332	4.858	57.952	62.811	7.367

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 1.415 Tsd. € (31.12.2014: 2.078 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa	Bestand	Development	Osteuropa	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Kernregionen			übrige Regionen			Konsolidierung	
765	49.033	8.624	0	8.624	111.881	0	-43.102	68.779
0	0	0	0	0	518	0	-518	0
682	18.409	3.067	0	3.067	34.785	0	-15.708	19.077
-676	-20.720	-3.311	0	-3.311	-39.716	0	16.806	-22.910
-411	-3.893	-403	0	-403	-7.966	0	3.509	-4.457
360	42.830	7.977	0	7.977	99.503	0	-39.013	60.489
0	252	0	0	0	252	0	0	252
-69	-69	0	-15	-15	-922	0	209	-713
0	0	0	0	0	-3.464	0	3.419	-46
993	1.933	0	148	148	3.426	0	-2.573	854
0	317	0	0	0	6.649	1.690	533	8.872
-682	-5.953	-687	-42	-728	-17.229	-6.299	2.996	-20.532
59	475	19	3	22	1.244	278	-452	1.070
662	39.785	7.310	94	7.404	89.459	-4.331	-34.881	50.247
0	-58	-1	0	-1	-992	-344	-15	-1.351
-1.361	-15.540	-1.459	0	-1.459	45.643	0	769	46.412
0	0	0	0	0	0	0	5.955	5.955
-699	24.187	5.850	94	5.944	134.109	-4.674	-28.172	101.263
91.470	1.420.371	222.810	4.600	227.410	4.241.760	0	-1.558.199	2.683.563
12.803	279.923	7.748	12.751	20.499	782.335	722.659	-517.847	987.149
0	2.812	0	0	0	3.397	60.155	-61.861	1.692
104.273	1.703.106	230.557	17.351	247.908	5.027.493	782.814	-2.137.907	3.672.404
93.880	1.082.627	206.705	30.209	236.914	2.533.756	443.856	-1.673.064	1.304.548
7.364	41.857	6.834	2	6.836	319.957	9.272	-82.357	246.872
2.473	67.779	10.135	4	10.139	285.257	10.027	-126.164	169.120
103.717	1.192.263	223.675	30.214	253.889	3.138.970	463.155	-1.881.585	1.720.540
555	510.842	6.883	-12.864	-5.981	1.888.522	319.659	-256.322	1.951.864
7.571	14.938	769	0	769	80.850	370	-30.348	50.872

Tsd. €	Österreich			Deutschland			
1. Halbjahr 2014	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	21.481	72	21.553	26.595	5.979	32.574	58.880
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	258	0	258	155	0	155	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.783	0	4.783	4.891	618	5.509	20.275
Betriebskostenaufwand	– 5.140	0	– 5.140	– 6.870	– 1.015	– 7.885	– 22.942
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.907	0	– 1.907	– 3.054	– 156	– 3.210	– 2.875
Nettomietergebnis	19.475	72	19.547	21.717	5.426	27.143	53.338
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	779
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	0	0	0	– 4.516	– 4.516	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	– 2.912	– 2.912	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	– 107	– 8	– 115	650	10.586	11.236	– 100
Erlöse aus Dienstleistungen	0	0	0	0	4.665	4.665	446
Indirekte Aufwendungen	– 454	– 86	– 540	– 2.447	– 10.019	– 12.466	– 7.863
Sonstige betriebliche Erträge	177	0	177	421	2.286	2.707	4.211
EBITDA	19.091	– 22	19.069	20.341	5.516	25.857	50.811
Abschreibungen und Wertänderungen	– 414	0	– 414	– 73	– 150	– 223	– 1.361
Ergebnis aus Neubewertung	292	0	292	10.643	8.042	18.685	– 9.703
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	18.969	– 22	18.947	30.911	13.408	44.319	39.747

31.12.2014

Immobilienvermögen ¹⁾	684.678	0	684.678	1.054.585	778.026	1.832.611	1.574.364
Sonstiges Vermögen	80.234	6	80.240	198.028	292.798	490.826	236.698
Aktive latente Steuern	0	0	0	965	2.534	3.499	3.156
Segmentvermögen	764.912	6	764.918	1.253.578	1.073.358	2.326.936	1.814.218
Verzinsliche Verbindlichkeiten	328.951	0	328.951	628.549	411.816	1.040.365	1.092.001
Sonstige Verbindlichkeiten	34.179	5	34.184	90.021	67.434	157.455	183.896
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	59.580	0	59.580	77.387	48.529	125.916	65.228
Schulden	422.710	5	422.715	795.957	527.779	1.323.736	1.341.125
Eigenkapital	342.202	1	342.203	457.621	545.579	1.003.200	473.093
Investitionen ²⁾	6.323	0	6.323	9.504	147.746	157.250	14.360

Development	Osteuropa	Summe	Bestand	Development	Osteuropa	Summe	Summe Segmente	Überleitung	Summe
	Kernregionen				übrige Regionen				
1.372	60.252	8.381	0	0	8.381	122.760	0	- 49.012	73.748
0	0	0	0	0	0	413	0	- 413	0
249	20.524	2.596	0	0	2.596	33.412	0	- 16.441	16.971
- 408	- 23.350	- 3.092	0	0	- 3.092	- 39.467	0	18.928	- 20.539
- 727	- 3.602	- 341	0	0	- 341	- 9.060	0	4.175	- 4.885
486	53.824	7.544	0	0	7.544	108.058	0	- 42.763	65.295
0	779	0	0	0	0	779	0	- 23	756
- 126	- 126	0	- 15	- 15	- 15	- 4.657	0	2.650	- 2.007
0	0	0	0	0	0	- 2.912	0	1.057	- 1.855
669	569	0	0	0	0	11.690	0	- 1.329	10.361
0	446	0	0	0	0	5.111	1.839	791	7.741
- 638	- 8.501	- 667	- 253	- 920	- 22.427	- 6.126	8.504	- 20.049	
577	4.788	6	5.188	5.194	12.866	0	- 1.775	11.091	
968	51.779	6.883	4.920	11.803	108.508	- 4.287	- 32.888	71.333	
- 7	- 1.368	- 1	0	- 1	- 2.006	- 265	264	- 2.007	
3.412	- 6.291	- 959	0	- 959	11.727	0	- 11.164	563	
0	0	0	0	0	0	0	10.635	10.635	
4.373	44.120	5.923	4.920	10.843	118.229	- 4.552	- 33.153	80.524	

101.154	1.675.518	223.739	5.802	229.541	4.422.348	0	- 1.715.720	2.706.628
11.108	247.806	5.556	3.319	8.875	827.747	691.122	- 558.857	960.012
0	3.156	0	0	0	6.655	51.498	- 53.852	4.301
112.262	1.926.480	229.295	9.121	238.416	5.256.750	742.620	- 2.328.429	3.670.941
96.570	1.188.571	164.789	28.461	193.250	2.751.137	311.812	- 1.833.799	1.229.150
6.867	190.763	8.098	36	8.134	390.536	48.486	- 106.301	332.721
2.683	67.911	9.690	2	9.692	263.099	1.375	- 107.111	157.363
106.120	1.447.245	182.577	28.499	211.076	3.404.772	361.673	- 2.047.211	1.719.234
6.142	479.235	46.718	- 19.378	27.340	1.851.978	380.947	- 281.218	1.951.707
14.490	28.850	2.924	32	2.956	195.379	528	- 11.904	184.003

ANHANG**ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN**

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2015 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2014 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss, Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2015 (jedoch ohne der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Quartalszahlen) wurde einer prüferischen Durchsicht durch die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien, 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 30.6.2015 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 1.1.2015 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2015 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
IFRIC 21	Abgaben	1.7.2014
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2011– 2013)	diverse	1.1.2015

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

Die erstmalige Anwendung des IFRIC 21 „Abgaben“ führte zur zusätzlichen Erfassung von Grundsteuern und immobilienbezogenen Abgaben im Betriebskostenaufwand für das zweite Halbjahr 2015 von 3.535 Tsd. € und zur Bilanzierung von 2.415 Tsd. € an abgegrenzten unfertigen Leistungen aus diesen Steuern und Abgaben.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Im 1. Halbjahr 2015 wurden die zwei tschechischen Hotels (2P s.r.o., Europort Airport Center a.s.) inkl. deren Verwaltungs- bzw. Betriebsgesellschaften (Hotel Operations Plzen Holding s.r.o., Hotel Operations Europort s.r.o.) verkauft. Ebenso wurde das ungarische Gemeinschaftsunternehmen EUROPOLIS M1 Kft., das ein Logistikobjekt im Bestand gehalten hat, veräußert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

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

	30.6.2015	31.12.2014
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	190.566	305.452
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	21.021	20.524
übrige Beteiligungen	62.021	56.654
übrige finanzielle Vermögenswerte	39.663	2.780
Finanzielle Vermögenswerte	313.270	385.410

Zum 30.6.2015 werden drei Immobilien in Österreich und eine in Deutschland unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Gesamtwert von 36.380 Tsd. € ausgewiesen, weil ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft wird.

Zum 30.6.2015 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 244.601 Tsd. €, die in Höhe von 10.330 Tsd. € (31.12.2014: 14.857 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) sowie laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung bis zu 12 Monaten erfolgt ein Ausweis im Posten „Forderungen und sonstige Vermögenswerte“ bei einer Verfügungsbeschränkung über 12 Monate erfolgt ein Ausweis im Posten „Finanzielle Vermögenswerte“.

Tsd. €	30.6.2015	31.12.2014
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	3.167	2.709
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	1.992	1.512
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	5.159	4.221

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 30.6.2015 100,0% EUR-Kredite und Anleihen. Davon sind 41,6% fix verzinst, 17,4% über Swaps fix verzinst, 1,2% über Caps abgesichert und 39,8% (mit einem Nominale von 634.341 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 58.700 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat in 2015 keine Kredite zurückgekauft. Im Jahr 2014 wird die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaltendem Kreditbetrag für vollkonsolidierte Tochterunternehmen in Höhe von 2.408 Tsd. € in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis als eigener Posten dargestellt

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen beinhaltet im Wesentlichen Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanziierenden Bank zurückgekauft wurden, sowie Zinserträge aus Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	11.363	– 7.656
Ineffektivität von Zinsswaps	4	– 20
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	– 18.980	– 4.108
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 7.612	– 11.784

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. Reklassifizierungen sind auf die Umfinanzierung von variabel auf fix verzinsten Krediten oder auf die vorzeitige Beendigung und die dadurch nicht mehr gegebenen Sicherungsbeziehung zurückzuführen.

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 2.004	– 7.078
Ertragsteuer (Vorjahre)	362	7.747
Tatsächliche Ertragsteuer	– 1.643	669
Veränderung der latenten Steuern	– 16.601	– 9.281
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und zur Veräußerung		
verfügbare Vermögenswerte im Eigenkapital	133	1.167
Ertragsteuern	– 18.111	– 7.445
Steuerquote (gesamt)	24,8%	18,5%

Die tatsächlichen Ertragsteuern 2015 resultieren in Höhe von 1.254 Tsd. € vor allem aus dem Segment Osteuropa Kernregionen. Die Veränderung der Ertragsteuer (Vorjahre) resultiert im Wesentlichen aus geltend gemachten ertragsteuerlichen Begünstigungen in Steuererklärungen für Vorjahre, die im Gegenzug zu einer Erhöhung der latenten Steuern in gleicher Höhe führten.

Ergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	98.676.274
Konzernergebnis	Tsd. €	54.996
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,56
		0,37

Bis zur Tilgung im November 2014 hatte die Wandelschuldverschreibung 2009 grundsätzlich einen Effekt auf das Ergebnis je Aktie.

		1. Halbjahr 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück	88.249.381
Verwässerungseffekt:		
Wandelschuldverschreibung	Stück	3.907.419
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien	Stück	92.156.800
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis	Tsd. €	32.855
Verwässerungseffekt:		
Verzinsung für zum 30.06.2014 bestehende Wandelshuldverschreibungen	Tsd. €	834
abzüglich Steuern	Tsd. €	– 209
Auf Aktionäre des Mutterunternehmens entfallendes Konzernergebnis bereinigt um den Verwässerungseffekt	Tsd. €	33.480
verwässertes Ergebnis je Aktie	€	0,36

DIVIDENDE

Im Jahr 2015 wurde eine Dividende von 0,45 € (2014: 0,40 €) je dividendenberechtigter Aktie, somit insgesamt 44.464 Tsd. € (2014: 35.142 Tsd. €), an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Ausschüttung erfolgte als Rückzahlung von Kapitalrücklagen.

AKTIENRÜCKKAUFPARAMM 2015

Am 12. Mai 2015 startete CA Immo auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien. Bis zum 30.6.2015 erwarb CA Immo 864.613 Stück eigene Aktien im Wert von 13.762 Tsd. € über die Börse (rd. 0,88% des Grundkapitals). Der geleistete Durchschnittsgegenwert belief sich auf rd. 15,90 € je Aktie. Insgesamt sollen bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rd. 2% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) rückerworben werden. Das Höchstlimit beträgt 17,00 € je Aktie.

FINANZINSTRUMENTE**Finanzielle Vermögenswerte**

Klasse	Buchwert 30.6.2015	Beizulegender Zeitwert 30.6.2015	Buchwert 31.12.2014	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014
Tsd. €				
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	3.167		2.709	
Derivative Finanzinstrumente	39	39	64	64
Originäre Finanzinstrumente	310.064		382.637	
Finanzielle Vermögenswerte	313.270		385.410	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	1.992		1.512	
Derivative Finanzinstrumente	31	31	0	0
Übrige Forderungen und übrige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte	95.692		161.507	
Wertpapiere	102.992	102.992	24.547	24.547
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	200.707		187.566	
Liquide Mittel	244.601		163.638	
	758.578		736.614	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen finanziellen Vermögenswerte, der Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung sowie der originären Finanzinstrumente entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeiten im Wesentlichen dem Buchwert. Finanzielle Vermögenswerte sind teilweise zur Sicherung von finanziellen Verbindlichkeiten verpfändet.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Klasse	Buchwert 30.6.2015	Beizulegender Zeitwert 30.6.2015	Buchwert 31.12.2014	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014
Tsd. €				
Anleihen	368.430	373.227	187.376	195.291
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	936.118	936.309	1.041.774	1.042.353
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.304.548		1.229.151	
Derivative Finanzinstrumente	20.237	20.237	77.611	77.611
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	59.231		75.766	
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	108.680		93.816	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	188.148		247.193	
	1.492.696		1.476.344	

Der beizulegende Zeitwert der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht aufgrund der täglichen bzw. kurzfristigen Fälligkeit im Wesentlichen dem Buchwert.

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	30.6.2015 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014 Buchwert
Zinsswaps	237.196	– 20.237	– 20.237	637.687	– 77.611	– 77.611
Swaption	100.000	31	31	100.000	54	54
Zincaps	21.585	39	39	21.585	10	10
Summe	358.781	– 20.167	– 20.167	759.272	– 77.547	– 77.547
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	178.496	– 15.956	– 15.956	251.723	– 33.689	– 33.689
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	180.285	– 4.211	– 4.211	507.549	– 43.858	– 43.858

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	30.6.2015 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	175.654	– 15.571	– 15.571	247.568	– 33.180	– 33.180
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	2.841	– 386	– 386	4.155	– 510	– 510
- Fair Value Derivate (HFT)	58.700	– 4.281	– 4.281	385.964	– 43.922	– 43.922
Zinsswaps	237.196	– 20.237	– 20.237	637.687	– 77.611	– 77.611

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	178.496	11/2007	09/2018	2.253% – 4.789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	– 15.956
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	58.700	07/2007	12/2023	0.505% – 4.613%	6M-Euribor	– 4.281
Summe = variabel in fix	237.196					– 20.237

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils über 100 Mio. EUR) - CFH	109.375	01/2008	12/2017	4,405%	3M-Euribor	- 13.809
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	309.844	06/2008	12/2022	1.295% – 4.789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	- 43.122
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	218.468	07/2007	12/2023	2.279% – 4.820%	6M-Euribor	- 20.679
Summe = variabel in fix	637.687					- 77.611

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2015 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	6/2013	6/2016	2.500%	6M-Euribor	31
Summe	100.000					31

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,500%	6M-Euribor	54
Summe	100.000					54

Zinscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2015 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	3/2014	3/2019	2.000%	3M-Euribor	39
Summe	21.585					39

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2014	Referenz-zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	03/2014	03/2019	2,000%	3M-Euribor	10
Summe	21.585					10

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste (Hedging - Rücklage)

Tsd. €	2015	2014
Stand 1.1.	– 27.503	– 34.907
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	311	– 1.249
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	– 4	20
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	18.980	4.108
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 2.768	– 523
Stand 30.6.	– 10.984	– 32.551
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 10.984	– 32.551

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente, Wertpapiere und sonstige Beteiligungen (AFS). Die Bewertung für derivative Finanzinstrumente erfolgte unverändert gegenüber dem Vorjahr für alle derivativen Finanzinstrumente auf Basis von Inputfaktoren, die sich entweder direkt oder indirekt beobachten lassen (z.B. Zinskurven oder Fremdwährungs-Terminkurse). Dies entspricht der Stufe 2 der gemäß IFRS 13.81 festgelegten hierarchischen Einstufung der Bewertungen. Wertpapiere werden mit dem Börsekurs bewertet und entsprechen somit der Stufe 1. Sonstige nicht börsennotierte Beteiligungen werden entsprechend interner Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und entsprechen somit Stufe 3 der Fair-Value-Hierarchie. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	30.6.2015	31.12.2014
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.058.428	1.026.620
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	246.120	202.530
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	– 244.601	– 163.638
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	– 5.159	– 4.221
Nettoverschuldung	1.054.788	1.061.291
Eigenkapital	1.951.865	1.951.707
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	54,0%	54,4%

Die Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkung wurden bei der Nettoverschuldung berücksichtigt, da sie im Wesentlichen zur Absicherung für die Tilgung von verzinslichen Verbindlichkeiten dienen.

GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN**Beziehungen mit Gemeinschaftsunternehmen**

Tsd. €	30.6.2015	31.12.2014
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	212.680	206.136
Ausleihungen	190.566	305.452
Forderungen	9.617	17.004
Verbindlichkeiten	64.540	39.973
	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen	9.688	13.357
Aufwendungen aus Gemeinschaftsunternehmen	– 3.733	– 2.721
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	5.955	10.635
Sonstige Erlöse	3.325	3.584
Sonstige Aufwendungen	– 672	– 1.241
Zinserträge	4.293	6.083
Zinsaufwendungen	– 358	– 37
Aufzinsung von Ausleihungen	2.789	5.976

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.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	30.6.2015	31.12.2014
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	18
Ausleihungen	21.021	20.524
	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Erträge aus assoziierten Unternehmen	436	0
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	0	– 2.258
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	436	– 2.258
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	1.111	492

Die zum Bilanzstichtag bestehenden Ausleihungen an assoziierte Unternehmen dienen der Finanzierung von Liegenschaften. Sämtliche Ausleihungen haben eine marktübliche Verzinsung. Es bestehen keine Garantien oder anderweitige Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen. Die kumulierte Wertberichtigung von Ausleihungen gegenüber assoziierten Unternehmen beträgt 11.038 Tsd. € (31.12.2014: 9.447 Tsd. €).

UniCredit Bank Austria AG/UniCredit Gruppe

Die UniCredit Bank Austria AG ist die Hausbank der CA Immo Gruppe und war mit einer Beteiligung von rd. 16% sowie vier Namensaktien bis 28.10.2014 größter Aktionär 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.

- Konzern-Bilanz:

Tsd. €

30.6.2014	
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	33,7%
Offene Forderungen	147.648
Offene Verbindlichkeiten	– 468.244
Beizulegender Zeitwert der Zinsswapgeschäfte	– 69.439
Beizulegender Zeitwert der Swaptiongeschäfte	164

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €

1. Halbjahr 2014	
Finanzierungsaufwand	– 16.500
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	– 8.947
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	143
Spesen des Geldverkehrs	– 173

- Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

Tsd. €

1. Halbjahr 2014	
Bewertungsergebnis der Periode (Hedging)	2.098

- Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €

1. Halbjahr 2014	
Neuaufnahmen von Bankkrediten	– 37.418
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	– 36
Gezahlte Zinsen	– 12.997
Erhaltene Zinsen	138

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

O1 Group Ltd., Zypern

Seit dem 20.2.2015 hält die O1 Group Ltd., nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots 25.690.163 Inhaberaktien und vier Namensaktien. Dies entspricht zum 30.06.2015 rund 26,23% der Stimmrechte.

Im zweiten Quartal wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 7 Mio. €; die Kaufpreisfälligkeit unterliegt einer üblichen aufschiebenden Bedingung. Die Fremdüblichkeit der Transaktion, welche zu einem deutlich positiven Ergebnisbeitrag für die CA Immo führen wird, wurde durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWINNTE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2015 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2014: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 1.491 Tsd. € (31.12.2014: 1.461 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für zwei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2014: 9.000 Tsd. € für drei Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittserklärungen im Umfang von 14.900 Tsd. € abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2014: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekte „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 15.461 Tsd. € (31.12.2014: 6.237 Tsd. €) übernommen. Hier von entfallen 6.992 Tsd. € zugunsten den Käufers des Projektes Jupiter sowie 8.469 Tsd. € auf eine Back-to-Back Garantie gegenüber dem Joint Venture Partner

Im Zusammenhang mit Verkäufen bestehen marktübliche Garantien der CA Immo Gruppe zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche der Käufer, für die in Höhe der erwarteten Inanspruchnahme bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden. Die tatsächliche Inanspruchnahme kann jedoch auch darüber hinausgehen.

Im Rahmen des Verkaufes der Tower 185 GmbH & Co. KG, Frankfurt, hat die CA Immo Gruppe Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie Mietgarantien in Höhe von 36.785 Tsd. € gewährt, für die bilanziell ausreichend Vorsorge getroffen wurde. Die Anteile der CA Immo Frankfurt Tower 185 GmbH & Co. KG sowie jene der CA Immo Frankfurt Tower 185 Betriebs GmbH wurden als Sicherheit für aufgenommene Darlehen zweier at equity bilanzierter Unternehmen verpfändet.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 2.387 Tsd. € (31.12.2014: 1.223 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 30.289 Tsd. € (31.12.2014: 26.520 Tsd. €) und keine in Osteuropa (31.12.2014: 1.237 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 34.973 Tsd. € (31.12.2014: 34.974 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Deutschland Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 30.6.2015 3.521 Tsd. € (31.12.2014: 6.271 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. Diese Unsicherheiten und Komplexitäten können dazu führen, dass Schätzungen, auch in betragsmäßigen wesentlichen Umfang, vom tatsächlichen Steueraufwand abweichen. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen. In Zusammenhang mit den Ertragsteuern bestehen in Deutschland Unsicherheiten über die Abzugsfähigkeit bestimmter Aufwendungen für finanzielle Verbindlichkeiten. Diese Unsicherheiten können dazu führen, dass künftige Steuerzahlungen wesentlich höher sind als die derzeit als wahrscheinlich eingeschätzten in der Bilanz angesetzten Verpflichtungen.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2015 vertragliche Bedingungen (Financial Covenants) nicht erfüllt wurden und diese Verletzung der Vertragsbedingungen dem Kreditgeber die prinzipielle Möglichkeit einer vorzeitigen Kündigung bieten, werden unabhängig von der vertraglich vorgesehenen Restlaufzeit unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum 30.6.2015 betraf dies keine Kredite (31.12.2014: keine Kredite). Bei einem Kredit in Osteuropa mit einem Volumen von 15.588 Tsd. € kam es zum 30.6. bzw. zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Abschlusses zu Zahlungsverzögerungen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

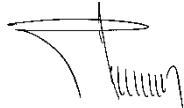
Nach dem 30.6.2015 hat die CA Immo Gruppe im Zuge des Aktienrückkaufprogramms 2015 weitere 426.767 eigene Aktien im Wert von 6.937 Tsd. € über die Börse erworben.

Im Juli 2015 erwarb die CA Immo Gruppe die „E-Fonds“-Beteiligung des Joint Venture Partners EBRD. Durch den Ankauf der Anteile von der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) wird der E-Fonds, bestehend aus acht renditestarken Bürogebäuden (Buchwert rd. 486 Mio. €) und vier Grundstücken (Buchwert rd. 25 Mio. €), künftig von der CA Immo Gruppe vollkonsolidiert. Mit dieser Akquisition erhöht die CA Immo Gruppe ihren Anteil an diesen Objekten von bisher 65 % (bzw. 75 %) auf 100 %. Das Signing und Closing der Transaktion fand im Juli 2015 statt.

Am 3.8.2015 informierte die O1 Group Limited gemäß §§ 91 ff BörseG, dass sie die Inhaberaktien der CA Immo Gruppe auf ihre 100%-ige Tochtergesellschaft Terim Limited, Zypern, übertrug, deren Geschäftsanteile wiederum an EG Real Estate Fund I Limited, Cayman Islands übertragen wurden, an dem O1 Group Limited sämtliche Stimmrechte betreffend CA Immo Gruppe hält und kontrolliert. Per 1.8.2015 hält EG Real Estate Fund I Limited daher insgesamt 25.690.163 Inhaberaktien (dies entspricht rund 26% der Stimmrechte der CA Immo). Die vier Namensaktien werden weiterhin direkt von der O1 Group Limited gehalten.

Wien, 25.08.2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



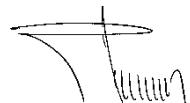
Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

**ERKLÄRUNG DES VORSTANDES GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z 3
BÖRSEGESETZ**

Der Vorstand bestätigt nach bestem Wissen, dass der in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) für die Zwischenberichterstattung (IAS 34), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, 25.8.2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

BERICHT ÜBER DIE PRÜFERISCHE DURCHSICHT DES VERKÜRZTEN KONZERNZWISCHENABSCHLUSSES

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzern-Zwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 1. Jänner 2015 bis 30. Juni 2015 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2015 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2015 bis 30. Juni 2015 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 Abs 2 UGB sinngemäß zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsüblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 "Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements (ISRE 2410) "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity" durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs) für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 87 BörseG

Wir haben den Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss aufweist. Der Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzern-Zwischenabschluss.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 87 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 25. August 2015

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Helmut Kerschbaumer
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Christoph Erik Balzar
Wirtschaftsprüfer

KONTAKT

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

Investor Relations

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

Unternehmenskommunikation

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

BASISINFORMATION
CA IMMO-AKIE

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

DISCLAIMER

Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der CA Immobilien Anlagen AG und ihre Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen und Zielsetzungen dar, die von der Gesellschaft auf Basis aller zum jetzigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen wurden. Sollten die den Prognosen 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 Halbjahresbericht ist auf umweltschonend chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt.

IMPRESSUM

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