



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 31. MÄRZ 2015

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN ¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-31.03.2015	1.1.-31.03.2014
Mieterlöse	Mio. €	34,7	37,5
EBITDA	Mio. €	27,8	34,0
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	25,2	38,3
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	18,3	17,9
Konzernergebnis	Mio. €	19,3	13,9
Operativer Cash-flow	Mio. €	30,1	33,7
Investitionen	Mio. €	26,7	21,5
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	21,8	16,0
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	19,5	29,7

BILANZKENNZAHLEN

		31.03.2015	31.12.2014
Gesamtvermögen	Mio. €	3.844,3	3.670,9
Eigenkapital	Mio. €	1.984,0	1.951,7
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.405,5	1.229,2
Nettoverschuldung	Mio. €	930,1	1.061,3
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.179,7	2.148,2
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.031,6	2.011,6
Gearing	%	46,9	54,4
Eigenkapitalquote	%	51,6	53,2
LTV (Brutto)	%	53,2	45,6
LTV (Netto)	%	35,2	39,4

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN ²⁾

		31.03.2015	31.12.2014
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ³⁾	m ²	1.826.950	2.233.988
Bruttorendite Bestandsimmobilien ⁴⁾	%	6,6	6,6
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.413,9	3.583,4

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-31.03.2015	1.1.-31.03.2014
Mieterlöse/Aktie	€	0,35	0,43
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,30	0,38
Ergebnis/Aktie	€	0,20	0,16
		31.03.2015	31.12.2014
NAV/Aktie	€	20,08	19,75
EPRA NAV/Aktie	€	22,06	21,74
EPRA NNNAV/Aktie	€	20,56	20,36
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie -1 (vor latenten Steuern)	%	-15	-24
Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,58	2,58

AKTIEN

		31.03.2015	31.12.2014
Anzahl der Aktien (31.03.)	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	17,5	14,4
Ultimokurs (31.03.)	€	17,46	15,50
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	15,36	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. Superädifikate und vermietbare Freiflächen

⁴⁾ Exkl. das in Fertigstellung befindliche Development Kontorhaus in München, das Anfang 2015 bilanziell in den Bestand übernommen wurde.

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE! LIEBE LESERINNEN UND LESER!



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

CA Immo konnte die positiven Ergebnistrends des Vorjahres auch im ersten Quartal 2015 fortsetzen und bei einer weiter reduzierten Verschuldung das nachhaltige Ergebnis im Jahresvergleich erneut steigern.

ERGEBNISSE DER ERSTEN DREI MONATE 2015

Die Nettomieteinnahmen sanken um – 6,0% auf 31.179 Tsd. €. Dieser Rückgang war im Wesentlichen bedingt durch den fehlenden Beitrag des Bürogebäudes Lipowy in Warschau, das mit Ende des ersten Quartals 2014 verkauft wurde. In Kombination mit geringeren Erträgen aus Immobilienverkäufen und sonstigen betrieblichen Erträgen lag das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) mit 27.832 Tsd. € um – 18,2% unter dem Vorjahreswert.

Das Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen (Beitrag der nach der at Equity Methode bilanzierten Joint Ventures) summierte sich nach den ersten drei Monaten 2015 auf 3.014 Tsd. € (2014: 8.025 Tsd. €). Das Neubewertungsergebnis des Konzerns stand zum 31.3. 2015 bei – 4.968 Tsd. €. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) von 25.238 Tsd. € (2014: 38.275 Tsd. €) spiegelte die oben dargestellten Ergebniseffekte wider.

Das Finanzergebnis des ersten Quartals verbesserte sich im Jahresvergleich substantiell auf – 6.918 Tsd. € (2014:

– 20.354 €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich als Folge der kontinuierlichen Optimierung der Finanzierungsstruktur deutlich um – 33,1% gegenüber dem Vorjahresquartal und stand mit – 14.850 Tsd. € zu Buche. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 18.320 Tsd. € und verzeichnete damit einen Zuwachs von 2,2% (2014: 17.921 Tsd. €). Abzüglich der Steuern vom Einkommen (1.015 Tsd. €) stand ein um 39,20% höheres Nettoergebnis von 19.335 Tsd. € bzw. € 0,20 je Aktie (2014: € 0,16 je Aktie) zu Buche.

FFO I, zentraler Indikator für die nachhaltige Profitabilität und Dividendenfähigkeit des Konzerns, konnte wie schon in den Vorquartalen auf Jahressicht gesteigert werden und summierte sich nach den ersten drei Monaten auf 21.796 Tsd. € (2014: 15.984 Tsd. €). FFO II, ein Indikator für die Gesamtprofitabilität des Unternehmens, stand zum Stichtag bei 19.526 Tsd. € (2014: 29.705 Tsd. €).

Das Bilanzprofil des Konzerns präsentierte sich zum Ende des ersten Quartals 2015 unverändert robust. Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 51,6% (31.12.2014: 53,2%). Das Loan-to-Value (LTV) – Verhältnis stand Ende März 2015 unter Einbeziehung der liquiden Mittel des Konzerns in Höhe von 471.155 Tsd. € bei 35%, das Gearing bei 47%. Zum 31.03.2015 belief sich der EPRA NNNAV auf 20,56 € je Aktie (31.12.2014: 20,36 € je Aktie).

STRATEGIE 2015-2017

Der vorzeitig erfolgreichen Implementierung der Strategieagenda 2012-2015 folgt ein neues dreijähriges Strategieprogramm 2015-2017, das im Wesentlichen auf drei zentralen Umsetzungsschwerpunkten basiert. Der bereits maßgeblich realisierte Abbau von nicht-strategischen Immobilien soll abgeschlossen werden, wodurch sich der Portfoliofokus der CA Immo auf qualitativ hochwertige Bürogebäude in Zentral- und Osteuropa weiter manifestieren und die operative Effizienz zusätzlich erhöhen wird. Die Substitution dieser Verkäufe und Erweiterung des Büro-Kernportfolios in den acht Zielmärkten des Unternehmens – Wien, München, Frankfurt, Berlin, Warschau, Prag, Budapest und Bukarest – stellt den zweiten bedeutenden Aspekt der Strategie 2015-2017 dar.

In diesem Zusammengang kommt der starken Positionierung der CA Immo Gruppe als Immobilienentwickler in Deutschland zentrale Bedeutung zu, die einen nachhaltigen Zugang zu hochwertigen Büroobjekten und somit ein organisches Miet-Cash Flow – Wachstum ermöglicht. Diese Kompetenz stellt insbesondere im aktuell hoch kompetitiven Investitionsmarktfeld für Core-Immobilien in Deutschland einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil dar. Außerhalb Deutschlands sollen selektive Zukäufe das Portfolio in den Kernmärkten stärken und für zusätzliche Mietertragsimpulse sorgen. Eine noch tiefergehende Optimierung der Finanzierungsstruktur zur Senkung der langfristigen Finanzierungskosten fügt sich als dritte Komponente in die neue Strategieagenda. Die sukzessive Umsetzung dieser Komponenten soll die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns und damit verbunden die Dividendenkapazität als vorrangiges strategisches Ziel weiter ausbauen.

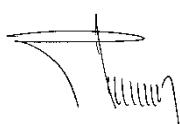
AUSBLICK

Die CA Immo Gruppe startet in einer äußerst robusten Verfassung ambitioniert in das Geschäftsjahr 2015 und erwartet positive Ergebnisimpulse aus der kontinuierlichen Umsetzung der Strategie 2015-2017. Die FFO I Zielsetzung für das Geschäftsjahr 2015 beläuft sich auf 80 Mio. € und ist Ausdruck einer kontinuierlich steigenden nachhaltigen Profitabilität. Dies entspricht einem Zuwachs von mehr als 14% zum FFO I Vorjahreswert von 70 Mio. €. Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufserträge wird ein FFO II von mehr als 100 Mio. € für das Geschäftsjahr 2015 erwartet.

Die mittelfristige Zielsetzung in Bezug auf die Dividendausschüttung wird auf 2,5% von zuvor 2% des Net Asset Value (NAV) erhöht. Für das Geschäftsjahr 2015 wird auf Basis einer höheren FFO I - Erwartung eine Dividende von 0,50 € je Aktie angestrebt (FY 2014: 0,45 € je Aktie). Darüber hinaus soll das im Mai 2015 gestartete Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von bis zu zwei Millionen Stück Aktien (entspricht rund 2% des derzeit aktuellen Grundkapitals) kontinuierlich fortgeführt werden.

Für die Kernmärkte des Unternehmens werden stabile Rahmenbedingungen erwartet. Die starke Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt soll verstärkt genutzt werden, nicht-strategische Landreserven zu veräußern und daraus frei werdende Eigenmittel in ertragsgenerierende Immobilien zu reinvestieren. In Summe wird ein Verkaufsvolumen nicht-strategischer Immobilien von 150 – 200 Mio. € erwartet. Im Bereich Immobilienentwicklung sollen 2015 drei fertiggestellte Objekte in Deutschland in den Bestand übernommen und zwei neue Projekte gestartet werden.

Der Vorstand



Bruno Ettenauer
(Vorsitzender)



Florian Nowotny

Wien, im Mai 2015

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG

Die CA Immo-Aktie startete mit einem Eröffnungskurs von 15,46 € in das neue Geschäftsjahr und stieg in den ersten Wochen des 1. Quartals kontinuierlich bis zu einem Jahreshoch von 18,59 € (12. Februar 2015). Ab Mitte Februar gestaltete sich der Kursverlauf schließlich volatiler. Die Aktie schloss das 1. Quartal mit einem Kurs von 17,46 € und verzeichnete damit seit Jahresbeginn einen Wertzuwachs von 12,97%.

Zum Bilanzstichtag wies CA Immo eine Börsekapitalisierung von 1.725,2 Mio. € aus, was einem Plus von 12,65% entspricht (31.12.2014: 1.531,5 Mio. €). Die durchschnittliche Liquidität der Aktie verdoppelte sich seit Ende 2014 auf 11,4 Mio. € pro Handelstag, der durchschnittliche Stückumsatz belief sich auf 648,1 Tsd. Stück Aktien versus 237,8 Tsd. Stück per 31. Dezember 2014. Im ATX ist CA Immo derzeit mit 3,09% gewichtet.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (31.3.2014 BIS 31.3.2015)

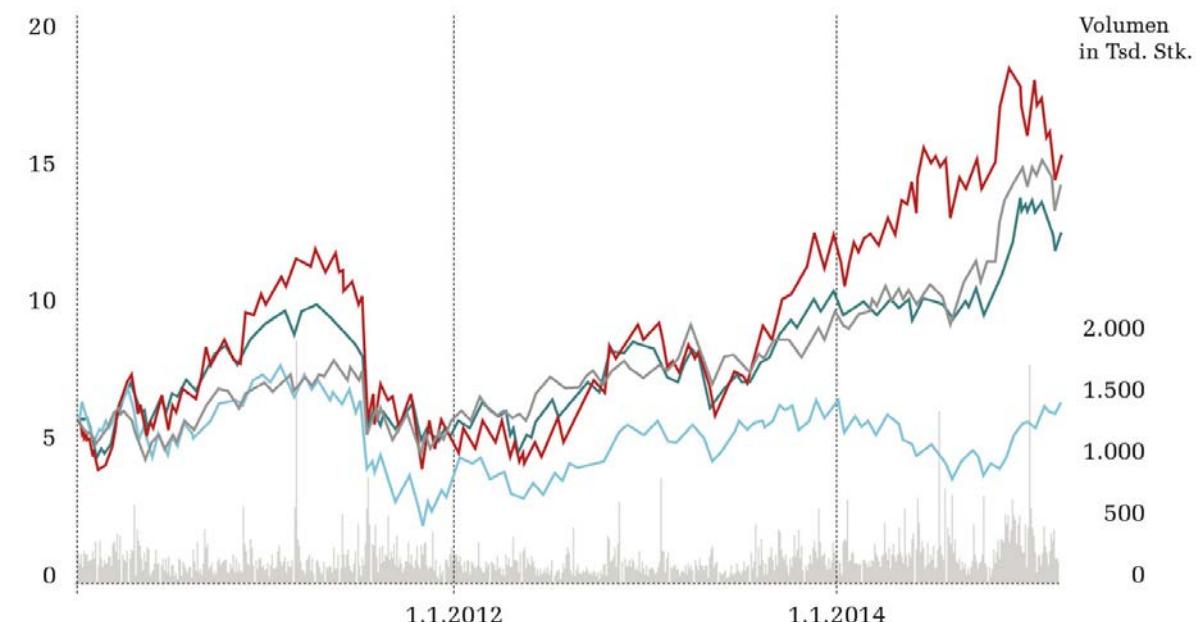
CA Immo-Aktie	33,13%
ATX	-0,55%
IATX	25,06%
EPRA Developed Europe	36,61%

Quelle: Bloomberg

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (4.1.2010 bis 18.5.2015)

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 98.808.336 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 Gesellschaft hielt zum Stichtag 31. März 2015 keine eigenen Aktien. Die Namensaktien werden von O1 Group Limited („O1 Group“), einer privaten Holdinggesellschaft mit Sitz in Zypern, gehalten. Mit einer Beteiligung von 26% ist 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. Es sind keine weiteren Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% bzw. 5% halten.

CA Immo startet Aktienrückkauf

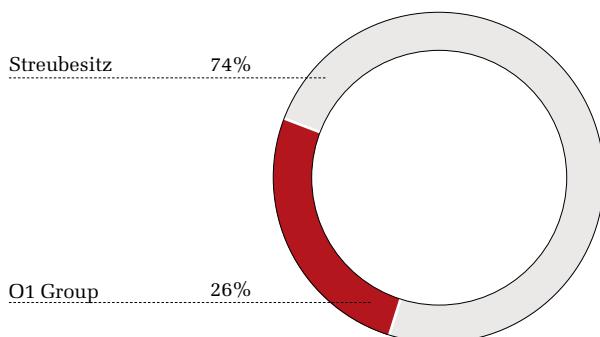
Am 12. Mai 2015 startete CA Immo auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien. Das Volumen beläuft sich auf bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rd. 2% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Gesellschaft) mit einem Höchstlimit von € 17,00 je Aktie. Im Übrigen hat sich der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert innerhalb der Bandbreite des Ermächtigungsbeschlusses der Hauptversammlung zu bewegen und darf nicht niedriger als maximal 30% unter und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem

Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Das Rückkaufprogramm ersetzt dass im November 2014 veröffentlichte Programm und endet spätestens am 7. Oktober 2016. Der Rückkauf erfolgt für jeden durch den Beschluss der Hauptversammlung erlaubten Zweck. Details zu den durchgeführten Transaktionen im Rahmen dieses Rückkaufprogramms sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter www.caimmo.com.

FREIWILLIGES TEILANGEBOT FÜR IMMOFINANZ

Am 25. März 2015 veröffentlichten PHI Finanzbeteiligungen und Investment GmbH („PHI“), eine indirekte 100%ige Tochtergesellschaft der CA Immo, und O1 Group ein freiwilliges öffentliches Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG an die Aktionäre der Immofinanz AG mit der Absicht, eine langfristige Beteiligung an der Immofinanz AG zu erwerben. Das Angebot, das auf den Erwerb von bis zu 150.893.280 auf Inhaber lautende Stückaktien der Immofinanz AG (ISIN AT0000809058) gerichtet war (rd. 13,5% des gesamten ausstehenden Grundkapitals bzw. rd. 15,0% der Stimmrechte), wurde während der Annahmefrist vom 25. März 2015 bis einschließlich 15. April 2015 für insgesamt 15.777.617 auf Inhaber lautende Stückaktien angenommen. Nach Einziehung von eigenen Aktien entspricht dies einem Anteil von 1,57% am gesamten Grundkapital der Immofinanz AG. Gemeinsam mit den bereits vor Veröffentlichung des Angebots und während der Annahmefrist über die Börse erworbenen Aktien verfügen CA Immo und O1 Group sowie die mit ihnen gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 61.133.364 auf Inhaber lautende Stückaktien der Immofinanz AG (d.h. 6,08% des gesamten Grundkapitals bzw. der Stimmrechte).

AKTIONÄRSSTRUKTUR



BESCHLÜSSE DER HAUPTVERSAMMLUNG

Für das Geschäftsjahr 2014 hat die 28. ordentliche Hauptversammlung am 28. April 2015 bei einer Präsenz von 526 Aktionären bzw. Aktionärsvertretern (ca. 51,73% des Grundkapitals) die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 45 Cent je Aktie beschlossen. 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. Neben den ordentlichen Tagesordnungspunkten (Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, Festlegung der Auf-

sichtsratsvergütung sowie die Wahl der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer bzw. Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015) standen auch die Neufassung und Änderung der dem Vorstand gemäß § 169 AktG eingeräumten Ermächtigung, innerhalb von drei Jahren das Grundkapital um bis zu rund 30% zu erhöhen, sowie Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat durch die Neuwahl von Richard Gregson sowie John Nacos auf acht Mitglieder erweitert und die Amtsperioden von Barbara A. Knoflach, Franz Zwickl, Dmitry Mints und Michael Stanton bis 2020 verlängert.

ANALYSTEN COVERAGE

Aktuell wird CA Immo von sieben Investmenthäusern bewertet. Dabei bestätigten zuletzt die Analysten von Erste Group, Kepler Cheuvreux und HSBC ihre „Hold“-Empfehlung. Während letztere das Kursziel von 19,00 €

auf 19,50 € erhöhte, blieben Erste Group und Kepler unverändert bei ihrem Kursziel von 20,40 € bzw. 18,00 €. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 15,20 € und 20,40 €. Der Schätzungsmedian von 19,50 € impliziert ein Kurspotenzial von 11,7% (Basis Schlusskurs 31.3.2015).

ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Helvea Baader Bank	22.5.2015	15,20	Sell
Deutsche Bank	5.3.2015	20,00	Buy
Erste Group	25.3.2015	20,40	Accumulate
HSBC	13.4.2015	19,50	Hold
Kepler Cheuvreux	20.4.2015	18,00	Hold
Raiffeisen Centrobank	11.2.2015	19,45	Hold
SRC Research	23.3.2015	20,30	Accumulate
Average		18,98	
Median		19,50	

AKTIENKENNZAHLEN

		31.3.2015	31.12.2014
EPRA NNNAV/Aktie	€	20,56	20,36
NAV/Aktie	€	20,08	19,75
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	–13,04	–21,53
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾		–15,08	–23,86
Anzahl der Aktien zum Stichtag	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Anzahl Aktien zum Stichtag	Stk.	98.808.336	92.907.093
Ø Kurs/Aktie	€	17,50	14,41
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.725,19	1.531,53
Höchstkurs	€	18,59	16,40
Tiefstkurs	€	15,36	11,80
Ultimokurs	€	17,46	15,50
Dividende	€	0,45	0,40
Dividendenrendite	%	2,58	2,58

¹⁾ vor latenten Steuern

ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR CA IMMO-AKTIE

Art der Aktien:	Stückaktien
Börsennotierung:	Wiener Börse, Prime Market
Indizes:	ATX, ATX-Prime, IATX, FTSE EPRA/NAREIT Europe, GPR 250, WBI
Spezialist:	Spire Europe Limited,
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG, Hudson River Trading Europe Ltd., ODDO SEYDLER BANK AG, Raiffeisen Centrobank AG, Société Générale S.A., Virtu Financial Ireland Limited
Börskürzel / 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⁾

Jüngsten wirtschaftlichen Entwicklungen zufolge scheint die Eurozone langsam wieder an wirtschaftlicher Dynamik zu gewinnen. Experten der EZB erwarten 2015 für die Eurozone ein Wirtschaftswachstum von 1,5% (2016: 1,9%). Für die EU wird 2015 mit einem Wachstum von 1,8% gerechnet (2,1% für 2016). Die verbesserte Prognose ist auf den schwachen EUR/USD-Wechselkurs, niedrige Zinsen und den niedrigen Ölpreis zurück zu führen. Hinzu kommt das Anfang März 2015 begonnen Wertpapierankaufprogramm der EZB. In den folgenden 19 Monaten sollen damit der Wirtschaft 1,1 Bio. € zugeführt werden. Teuerungs- und Wachstumsraten entwickelten sich im 1. Quartal 2015 autonom von Quantitativen Easing in die von der EZB angestrebte Richtung.

Für die großen Volkswirtschaften wie USA, Japan, China und die EU wird 2015 ein sehr unterschiedliches Wirtschaftswachstum prognostiziert. Für die USA ist der Konjunkturausblick sehr günstig (+3,1%); Chinas Wirtschaftswachstum von 7% steht hingegen eine hohe Verschuldungsquote gegenüber. In einem Versuch, die Kreditvergabe an Unternehmen zu erhöhen, senkte die Volksbank Chinas die Geldmenge, welche Banken als Rücklagen einstellen müssen, um einen Prozentpunkt. Grund war der schwächste Wirtschaftsanstieg im 1. Quartal seit Anfang 2009. In Russland droht – trotz der mäßigen Auslandsverschuldung – eine neue Finanzmarktkrise. In der Eurozone liegt das BIP Wachstum bei 1,5%, in der Europäischen Union bei 1,7%. Deutschland zählt auch zum Jahresbeginn 2015 zu den wachstumsstarken Volkswirtschaften Europas (Wachstumsprognose 2015: ca 1,5%). Die österreichische Wirtschaft wuchs im 1. Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal um 0,8%. Damit setzte sich die Schwäche phase des Jahres 2014 fort.

Der Verbraucherpreisindex der Eurozone sank im Jahresvergleich März um 0,1%. Die Deflation dauerte bis in den April hinein an, Jänner -0,6%, Februar -0,3% und ist nun erstmal im Mai mit 0,1% positiv. Die Inflation der Eurozone ist aber weiterhin entfernt vom 2%-Ziel der EZB. Die Teuerungsrate in Österreich liegt derzeit bei 0,8%, Deutschland hat eine Inflation von 0,4%, Tschechien und Ungarn liegen auf demselben Niveau, gefolgt von Rumänen und Polen mit jeweils 0,2% Teuerungsrate. Die Arbeitslosenrate in der Eurozone ist auf 11% gesunken, dem niedrigsten Stand seit April 2012. Ebenfalls gesunken ist die Arbeitslosenquote im gesamten EU-

Raum (9,6%). Deutschland (4,6%) hat weiterhin die niedrigste Quote, dicht gefolgt von Tschechien (5,6%) und Österreich (5,8%).

Zinsumfeld²⁾

Auf den internationalen Finanzmärkten dominiert die EZB. Mit dem massiv ausgeweiteten Wertpapierankaufprogramm bleibt der Leitzins von 0,05% der Europäischen Zentralbank (EZB) weiter nah an der Nulllinie. Um die Kreditvergabe für Banken attraktiver zu machen, bleiben die Einlagenzinsen weiter mit -0,20% negativ. Der 3-Monats-Euribor, der Referenzzinssatz für variable verzinsliche Anleihen, sinkt von Jänner 2015 stetig und befindet sich derzeit sogar im negativen Bereich.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die Kernregionen der CA Immo in Zentral- und Osteuropa (CEE) konnte im ersten Quartal 2015 ein erfreuliches Wachstum verzeichnen mit einer durchschnittlichen Wachstumsrate von über 3% im CE-Raum. Tschechien verzeichnete ein Wachstum von 3,9% und lag damit über den Erwartungen, ebenso dynamisch entwickelte sich Polen mit 3,5%. Auch die ungarische Volkswirtschaft zeigt weiterhin eine Erholungstendenz mit 3,4% BIP-Wachstum im 1. Quartal. Das stärkste Wachstum wurde in Rumänien mit 4,3% registriert. Das geplante Investitionsprogramm der Europäischen Kommission könnte die wirtschaftlichen Aussichten der CEE Länder weiterhin verbessern.

Das BIP-Wachstum Polens wird 2015 im Jahresvergleich mit 3,3% erwartet. Die Arbeitslosenrate ist weiter leicht gesunken und steht im Mai 2015 bei 8,4%. Das Wirtschaftswachstum in Ungarn wird für 2015 mit 2,8% prognostiziert. Die Arbeitslosenrate in Ungarn steht derzeit bei 6,8%. Die Konjunktur Tschechiens bewegt sich ebenfalls deutlich über dem europäischen Durchschnitt. Für das BIP wird 2015 ein Wachstum von 2,5% erwartet. Der positive Ausblick wird auch von einem geringeren privaten wie öffentlichen Verschuldungsgrad getragen. Die Arbeitslosenquote betrug im April 2015 5,6%. Rumäniens Arbeitslosenquote von 6,8% liegt im osteuropäischen Durchschnitt.

²⁾ Bloomberg; Europäische Zentralbank

³⁾ European Comission, Spring Forecast 2015;

¹⁾ European Comission, Spring Forecast 2015; Eurostat; Bloomberg; The Economist; Financial Times

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Das Transaktionsvolumen am europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien stieg im Q1 2015 auf rund 55 Mrd. €, ein Anstieg von über 30% zu Q4 2014 (42 Mrd. €). In Deutschland liegt der Investorenfokus mit 45% des 9,5 Mrd. € Transaktionsvolumens im Q1 2015 wieder auf der Assetklasse Büro. Das derzeitige Transaktionsverhalten zeigt ein hohes Qualitätsbewusstsein von Investoren und Akteuren am Markt. 54% des Deutschland-weiten Transaktionsvolumens entfiel im 1. Quartal 2015 auf die BIG 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Laut JLL wurden sieben der zehn größten Transaktionen im 1. Quartal 2015 von ausländischen Investoren getätigten.

Die CA Immo Kermärkte in **Deutschland** zeigen eine positive Investitionsdynamik. Im 1. Quartal 2015 wurden rd. 4,3 Mrd. € in Büroimmobilien in den BIG 7 investiert. Berlin ist Spitzenreiter (+113%) dahinter Frankfurt (+51%) und München (+24%). Die Spitzenrenditen sind in den deutschen Kernstädten der CA Immo aufgrund von Preissteigerung bei Core Objekten weiter unter Druck. Im Bürosegment sank die Rendite durch die gesteigerte Nachfrage weiter: in München auf 4,00%, in Berlin auf 4,50% und in Frankfurt auf 4,35%. In **Österreich** blieb das Transaktionsvolumen im 1. Quartal 2015 mit 320 Mio. € deutlich unter dem Wert des 4. Quartals 2014 (700 Mio. €). Trotz des eher schwachen Anfangsquartals wird für das Gesamtjahr 2015 aber mit einem höheren Investitionsvolumen gerechnet als 2014. Im 1. Quartal 2015 fiel der Transaktionsanteil in Büroimmobilien mit 11% sehr gering aus. Die Büro-Spitzenrendite wird mit 4,55% angegeben.

Die Transaktionsaktivität im **CEE-Raum** war im 1. Quartal 2015 rückläufig, Grund dafür ist weiterhin die Krise in der Ukraine. Die Investmenttätigkeit in Polen sank um 51% (444 € Mio.), Tschechien verzeichnete jedoch ein überdurchschnittliches Transaktionswachstum mit +184% (Q1 2015: 898 € Mio.). Die Investitionen in den übrigen osteuropäischen Ländern waren im 1. Quartal 2015 leicht rückläufig (-8%).

Büroimmobilienmärkte²⁾

In **Berlin** betrug der Büroflächenumsatz im 1. Quartal 2015 rd. 148.800 m² (+7% zum Vorjahresquartal). Die

Büro-Spitzenmiete hielt sich stabil bei 22,0 €/m²/Monat, die gewichtete Durchschnittsmiete stieg auf 14,00 €/m²/Monat. Die Leerstandsrate liegt bei ca. 7,4%. Insgesamt wurden im 1. Quartal 2015 rd. 29.700 m² Bürofläche fertiggestellt. In **Frankfurt** sank der Flächenumsatz im 1. Quartal 2015 auf 86.100 m² (Q1 2014: 91.400 m²). Das Fertigstellungsvolumen lag mit rd. 28.100 m² deutlich unter dem Vorjahreswert (99.700 m²). Derzeit sind in Frankfurt nur 189.000 m² Bürofläche im Bau, das ist der niedrigste Wert seit mehr als acht Jahren. Die Spitzenmiete liegt stabil bei 35 €/m²/Monat. Die Leerstand erreichte mit 10,2% den tiefsten Stand seit zwölf Jahren. In **München** wurde im 1. Quartal 2015 ein Flächenumsatz von rund 185.000 m² registriert, ein Plus von 9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Spitzenmiete steht derzeit bei 33,0 €/m²/Monat, die gewichtete Durchschnittsmiete liegt bei 15,4 €/m²/Monat (+3,5% zum Q4 2014). Die Leerstandsrate fiel auf 6,5%. Das Fertigstellungsvolumen war mit 41.600 m² leicht rückläufig (Q1 2014: 66.100 m²). Die Vermietungsleistung in **Wien** stieg im 1. Quartal 2015 im Vergleich zum Vorquartal um 42% auf 61.000 m². Die Leerstandsrate liegt mit 6,5% in etwas auf Niveau des Vorquartals (6,6%), ebenso wie die Spitzenmiete (25,75 €/m²/Monat).

Mit mehr als 680.000 m² Bürofläche im Bau zählt **Warschau** weiterhin zu den europäischen Städten mit der größten Pipeline für Büroobjekte. Das Fertigstellungsvolumen liegt im 1. Quartal 2015 bei 59.200 m². Der Büromarkt Warschaus weist eine unverändert starke Mieter-nachfrage auf (+30%); die Leerstandsrate sank folglich weiter von 13,3% auf 13,0%, die Spitzenmieten im Central Business District liegen bei 24,5 €/m²/Monat.

Die Büro-Vermietungsleistung in **Budapest** stieg im 1. Quartal 2015 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 32% an. Die Leerstandsrate befindet sich mit 15,7% auf ihrem tiefsten Niveau seit sechs Jahren. 131.000 m² Bürofläche sind derzeit im Bau.

In **Prag** wird für 2015 ein gesamtes Fertigstellungsvolumen von rd. 182.000 m² erwartet, davon wurden im 1. Quartal bereits ca. 34.000 m² fertiggestellt. Rd. 204.400 m² Bürofläche sind momentan im Bau. Die Leerstandsrate liegt bei ca. 17%; die Spitzenmiete hält sich stabil bei 18,5-19,5 €/m²/Monat.

Die Vermietungsleistung in **Bukarest** lag im 1. Quartal 2015 bei 56.000 m². Die Leerstandsrate sank weiter von 14,1% (Q4 2014) auf 13,3% (Q1 2015). Die Spitzenmiete stieg leicht von 18 €/m²/Monat auf 18,5 €/m²/Monat; die Spitzenrendite blieb stabil auf 7,75%.

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly MarketView, Österreich Investment Q1 2015; Jones Lang LaSalle: Investmentmarküberblick Deutschland, 1. Quartal 2015

²⁾ Jones Lang LaSalle:pulse Prague, Office Market Profile: Berlin, Frankfurt, Munich, 1. Quartal 2015, Büromarktüberblick BIG 7, 1. Quartal 2015; CBRE Vienna, Budapest, Bukarest, Warsaw Office Market Q1 2015

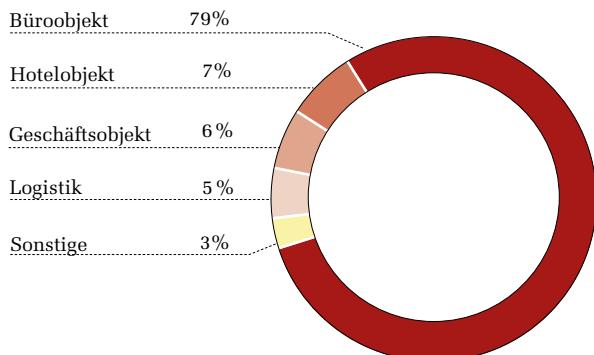
DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 31.3.2015 bei 3,4 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 (83% des Gesamtportfolios) als auch Immobilienvermögen in Entwicklung (14% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 3% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 31.3.2015 einen Bilanzwert von rund 2,8 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,2 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche¹⁾ von 1,6 Mio. m². Rund 44% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 34% auf Deutschland und zu 22% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten drei Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 47,0 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,6%²⁾ und ist per 31.3.2015 zu 90,9%²⁾ vermietet (31.12.2014: 90,7%). Details finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (BASIS: 2,8 MRD. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 491,7 Mio. € entfallen 88% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 10% auf Osteuropa und 2% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 432,7 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (83,7 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 349,1 Mio. €.

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

²⁾ exkl. das in Fertigstellung befindliche Development Kontorhaus in München, das Anfang 2015 bilanziell in den Bestand übernommen wurde

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 31.3.2015

in Mio. €	Bestandsimmobilien ¹⁾			Immobilienvermögen in Entwicklung			kurzfristiges			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen in %		
	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ	voll	at	Σ
Österreich	641	0	641	11	0	11	9	0	9	661	0	661	25%	0%	19%
Deutschland	775	179	954	415	18	433	19	37	56	1.209	234	1.443	46%	30%	42%
Tschechien	34	157	192	3	3	6	13	0	13	50	160	211	2%	21%	6%
Ungarn	182	98	280	1	0	1	0	0	0	183	98	282	7%	13%	8%
Polen	286	77	364	0	12	12	0	0	0	286	89	376	11%	12%	11%
Rumänien	100	105	204	1	15	16	0	0	0	101	119	220	4%	15%	7%
Sonstige	144	64	208	6	8	13	0	0	0	150	72	221	5%	9%	7%
Summe	2.163	681	2.844	436	56	492	42	37	78	2.641	773	3.414	100,0%	100,0%	100,0%
Anteil am Gesamtportfolio	82%	88%	83%	16%	7%	14%	2%	5%	3%	100%	100%	100%			

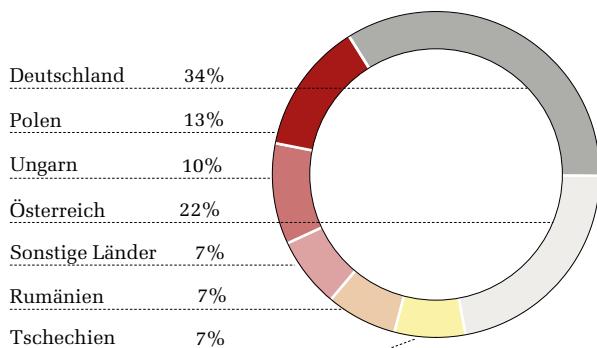
Voll: Vollkonsolidierte Immobilien im 100%-Eigentum von CA Immo

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

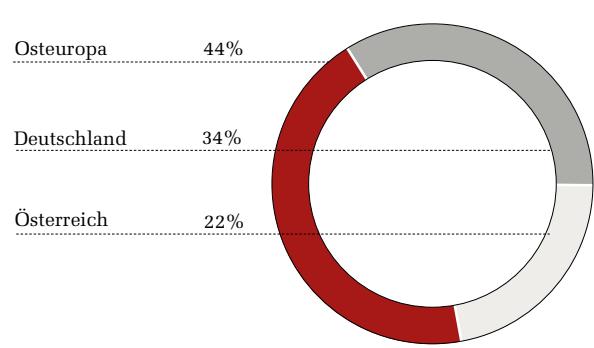
¹⁾ inkl. selbst genutzte und selbst verwaltete Immobilien

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

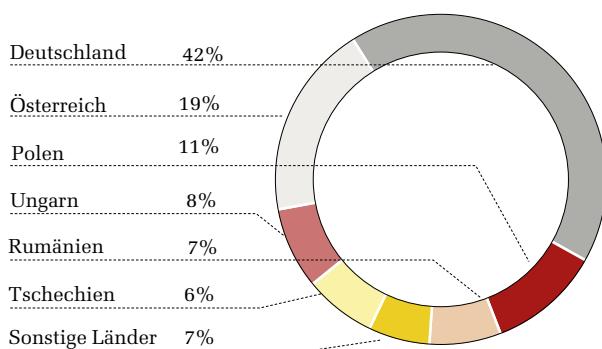
PORTEFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (BASIS: 2,8 MRD. €)



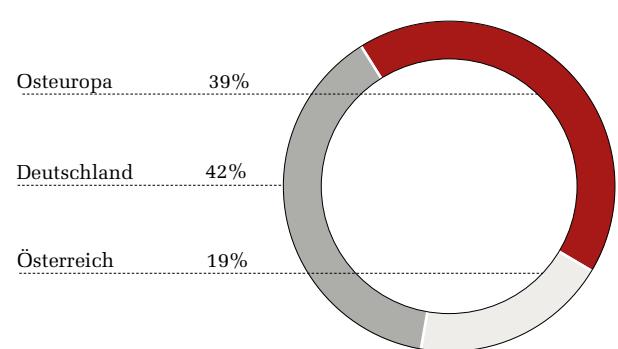
PORTEFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH SEGMENTEN (BASIS: 2,8 MRD. €)



PORTEFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH LÄNDERN (BASIS: 3,4 MRD. €)



PORTEFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH SEGMENTEN (BASIS: 3,4 MRD. €)



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN QUARTAL 2015

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 31.3.2015 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte und zum Handel bestimmte Immobilien im Wert von rund 951,6 Mio. €¹⁾ (davon 772,5 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 91,2%²⁾ (31.12.2014: 90,1%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den drei Monaten Mietröhre in Höhe von 13,5 Mio. € lukriert. Von Jänner bis Ende März wurden in Deutschland rund 3.000 m² Nutzfläche neu vermietet bzw. verlängert.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 31.3. investierte CA Immo 2015 27,0 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen.

Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rund 275,1 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 432,7 Mio. € (davon voll konsolidiert: 414,6 Mio. €).

In München schreitet die Vermarktung der ersten zwei Bauabschnitte für Wohnbau (WA 1 und WA 2) in der Quartiersentwicklung Baumkirchen Mitte planmäßig voran. Zum Stichtag 31.3. lag die Verkaufsquote bei ca. 79 % (erster Bauabschnitt WA 1) bzw. ca. 38 % (WA 2). Auch bei der Realisierung des Bürogebäudes Kontorhaus im Arnulfspark wurde mit der Übergabe der Mietflächen an Google Anfang Januar (Phase 1) und Mitte März (Phase 2) ein wichtiger Meilenstein erreicht.

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten drei Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 21,6 Mio. € erzielt, das Ergebnis aus diesen Verkäufen lag bei 0,5 Mio. €. Verkauft wurde unter anderem ein rund 9.500 m² großes Wohnbaugrundstück in München Haar.

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

²⁾ Exkl. das in Fertigstellung befindliche Development Kontorhaus in München, das Anfang 2015 bilanziell in den Bestand übernommen wurde.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 31.3.2015¹⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			Vermietungsgrad			annualisierter Mieterbö			Rendite		
	in Mio. €			in m ²			in %			in Mio. €			in %		
	voll	at equity	Summe	voll	at equity	Summe	voll	at equity	Summe	voll	at equity	Summe	voll	at equity	Summe
Österreich	637	0	637	512.017	0	512.017	96,9%	0,0%	96,9%	36,9	0,0	36,9	5,8%	0,0%	5,8%
Deutschland	688	179	867	381.441	34.132	415.573	94,1%	79,9%	91,2%	41,0	8,8	49,8	6,0%	4,9%	5,7%
Tschechien	34	157	192	27.308	70.051	97.359	90,6%	90,6%	90,6%	3,6	11,5	15,1	10,6%	7,3%	7,9%
Ungarn	182	98	280	102.128	76.254	178.382	79,4%	83,8%	81,0%	12,4	7,7	20,2	6,8%	7,9%	7,2%
Polen	286	77	364	93.313	33.092	126.406	93,2%	92,7%	93,1%	21,0	5,6	26,6	7,3%	7,2%	7,3%
Rumänien	100	105	204	42.319	50.660	92.980	94,3%	87,0%	90,6%	8,7	8,1	16,9	8,8%	7,8%	8,3%
Sonstige	144	64	208	88.532	37.687	126.219	86,0%	92,2%	87,8%	11,0	4,9	15,9	7,6%	7,7%	7,6%
Gesamt	2.072	681	2.752	1.247.059	301.877	1.548.936	92,3%	87,0%	90,9%	135	47	181	6,5%	6,9%	6,6%

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. das in Fertigstellung befindliche Development Kontorhaus in München, das Anfang 2015 bilanziell in den Bestand übernommen wurde.

²⁾ inkl. Superädikate (Österreich, rd. 246.000 m²) und Freiflächen (Deutschland, rd. 32.000 m²)

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 31.03.2015 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 636,7 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 96,9% (31.12.2014: 96,6%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse von 9,2 Mio. €. Von Jänner bis Ende März wurden in Österreich rund 2.600 m² Nutzfläche neu vermietet.

Projektentwicklungen

Die Entwicklung des Projektareals Lände 3 an der Erdberger Lände geht in die zweite Phase: Nach der Revitalisierung und Vermietung der Büro-Bestandsflächen startet CA Immo nun den Bau von 220 freifinanzierten Mietwohnungen und rund 140 Parkplätzen für einen Endinvestor im Rahmen eines Forward Sale. 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 startet den Bau von 220 Mietwohnungen am Areal Lände 3

Verkäufe

In den ersten drei Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 21,0 Mio. € erzielt.

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

CA Immo verfügt in Osteuropa per 31.3.2015 über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.248,3 Mio. € (davon voll konsolidiert: 746,5 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 0,6 Mio. m² (voll konsolidiert: rd. 367.900 m²) erzielte in den ersten drei Monaten Mieterlöse in Höhe von 24,2 Mio. €. Die Vermietungsquote liegt zum Stichtag unverändert bei 88,6%. In Summe wurden in den ersten drei Monaten Mietverträge im Ausmaß von rd. 23.360 m² Nutzfläche abgeschlossen, davon entfielen 21.800 m² auf Büroflächen.

Verkäufe

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

Im Februar veräußerte CA Immo **zwei Hotels in Tschechien**: 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. Das Closing der Europort-Transaktion ist bereits erfolgt, Käufer der Hotels ist ein lokaler Investor.

Das Closing für den Verkauf eines im Joint Venture mit der EBRD gehaltenen **Logistik-Portfolios** mit einer Gesamtfläche von rund 467.000 m² erfolgte Anfang Februar. Bestandteile des Logistik-Portfolios sind ein Logistikpark in Rumänien (215.000 m²), zwei Bestandsobjekte in Polen (252.000 m²) und rund 165 Hektar unbebaute Entwicklungsflächen, primär in Polen und Rumänien. Mitte März erfolgte 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%).

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. €, das Closing ist bereits erfolgt.

Der bereits im November 2014 unterzeichnete **Verkauf von zwei Bürotürmen der Airportcity St. Petersburg** wurde Anfang März 2015 erfolgreich abgeschlossen. 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.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 31.3.2015 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

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.

In Krakau mieten zwei IT-Firmen insgesamt rund 4.000 m² Bürofläche im Ende 2014 fertig gestellten Bürogebäude AVIA an. Das Gebäude ist somit kurz nach Fertigstellung zu rd. 85% vermietet, die Vollvermietung wird mit Mitte des Jahres erwartet.



Ende 2014 fertig gestellt und zu 85% vermietet: Bürogebäude AVIA in Krakau

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Bestandsergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten drei Monaten 2015 einen Rückgang der Mieterlöse um – 7,4% auf 34.726 Tsd. €. Dieser Rückgang war im Wesentlichen bedingt 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 im Jahresvergleich auf –3.547 Tsd. € (–17,8%). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten drei Monaten auf 31.179 Tsd. €. Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag nach den ersten drei Monaten mit 89,8% über dem Vorjahreswert von 88,5%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach den ersten drei Monaten bei – 345 Tsd. € (2014: –1.272 Tsd. €). Aus der Hotelbewirtschaftung wurde im ersten Quartal 2015 kein Ergebnisbeitrag erzielt. Umsatzerlöse aus Dienstleistungen konnten deutlich um 31,1% im Jahresvergleich gesteigert werden und beliefen sich auf 4.531 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 dem ersten Quartal bei 44 Tsd. € (2014: 198 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen war im Vergleich zur Vergleichsperiode des Vorjahres um – 74,4% rückläufig und belief sich zum 31.3.2015 auf 1.100 Tsd. €.

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen stehen nach den ersten drei Monaten mit – 9.157 Tsd. € unter dem Vorjahresniveau (2014: – 10.137). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 485 Tsd. €, im Vergleich zum deutlich höheren Referenzwert von 4.117 Tsd. € im Jahr 2014.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) verbuchte einen Rückgang um – 18,2% auf 27.832 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 Quartal auf 2.306 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 7.274 Tsd. €. Kumuliert stellt sich das Neubewertungsergebnis mit – 4.968 Tsd. € zum Stichtag 31.3.2015 leicht negativ und schwächer zum Referenzwert des Vorjahres in Höhe von – 2.645 Tsd. € dar.

Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen

Die laufenden Ergebnisse der nach der Equity-Methode konsolidierten Gemeinschaftsunternehmen werden als Ergebnis von Gemeinschaftsunternehmen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt. Nach den ersten drei Monaten summierter sich dieser Beitrag auf 3.014 Tsd. €. Der deutliche Ergebnisrückgang zum Vergleichswert des Vorjahres in Höhe von 8.025 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 drei Monaten bei 9.619 Tsd. €, ein Rückgang von 17,4% zum ersten Quartal im Jahr 2014.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) war mit 25.238 Tsd. € rückläufig (2014: 38.275 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis konnte in den ersten drei Monaten substanzial verbessert werden und fiel mit – 6.918 Tsd. € signifikant besser aus als im Vorjahr (– 20.354 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich um – 33,1% gegenüber 2014 und stand mit – 14.850 Tsd. € zu Buche. 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 – 8.318 Tsd. € auf 1.705 Tsd. €. Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 6.171 Tsd. € höher aus als in der Referenzperiode (2014: 5.931 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigen Finanzinvestitionen sowie aus assoziierten Unternehmen belief sich in Summe auf – 686 Tsd. € (2014: 1.406 Tsd. €).

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 18.320 Tsd. €, ein Zuwachs von 2,2% zum Vorjahreswert in Höhe von 17.921 Tsd. €. Das massiv verbesserte Finanzergebnis konnte Rückgänge anderer Ergebniskomponenten somit kompensieren. Das Ergebnis aus Ertragssteuern belief sich nach drei Monaten auf 1.015 Tsd. € (2014: – 4.031 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 19.335 Tsd. € um 39,20% signifikant über dem Vorjahreswert.

FFO – Funds from Operations

In den ersten drei Monaten des Jahres 2015 wurde ein FFO I in Höhe von 21.796 Tsd. € generiert, der 36,4% über dem Vorjahreswert in Höhe von 15.984 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 19.526 Tsd. € (2014: 29.705 Tsd. €).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Nettomietergebnis (NRI)	31,2	33,2
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,2
Erlöse aus Dienstleistungen	4,5	3,5
Sonstige den Projektentwicklungen		
direkt zurechenbare Aufwendungen	–0,3	–1,3
Sonstige betriebliche Erträge	0,5	4,1
Sonstige betriebliche		
Erträge/Aufwendungen	4,7	6,5
Indirekte Aufwendungen	–9,2	–10,1
Ergebnis aus Beteiligungen an		
Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	3,8	6,3
Finanzierungsaufwand	–14,9	–22,2
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6,2	5,9
Sonstige Anpassungen ²⁾	0,0	–3,6
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	21,8	16,0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,0	0,2
Ergebnis aus Verkauf langfristiges		
Immobilienvermögen	1,1	4,3
Ergebnis Verkauf		
Gemeinschaftsunternehmen	0,1	0,5
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	1,2	5,0
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	2,4
Tatsächliche Ertragsteuer	–3,2	2,9
Tatsächliche Ertragsteuer von		
Gemeinschaftsunternehmen	–0,3	–0,2
Sonstige Anpassungen	0,0	3,6
FFO II	19,5	29,7

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 3.126.799 Tsd. € auf (81% der Bilanzsumme).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ reduzierte sich im Vergleich zum 31.12.2014 um – 12,1% auf 435.983 Tsd. €. Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 2.643.456 Tsd. €.

Die Vermögenswerte und Schulden der Gemeinschaftsunternehmen werden nicht mehr einzeln in der Konzernbilanz gezeigt. Stattdessen wird das Nettovermögen dieser Gesellschaften in der Bilanzposition „Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen, die sich zum Stichtag auf 208.043 Tsd. € belief (2014: 206.136 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel erhöhte sich signifikant auf 471.155 Tsd. € zum Bilanzstichtag gegenüber dem Stand zum 31.12.2014 (163.638 Tsd. €). Wesentliche Faktoren für diesen Zuwachs sind neben dem Closing der CEE Logistik–Verkaufstransaktion die Begebung einer Unternehmensanleihe mit einem Nominale von € 175 Mio. im ersten Quartal des laufenden Jahres.

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das Eigenkapital erhöhte sich in den ersten drei Monaten um 1,7% von 1.951.707 Tsd. € auf 1.983.975 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote des Konzerns stand zum Stichtag bei 51,6% verglichen mit 53,2% zum Jahresende.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.405.477 Tsd. € (31.12.2014: 1.229.150 Tsd. €). Die Nettoverschuldung war zum Wert bei Jahresbeginn (1.065.512 Tsd. €) erneut rückläufig und stand Ende März 2015 bei 934.322 Tsd. €. Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte beträgt zum 31.3.2015 ca. 35% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns). Das Gearing betrug zum Stichtag rund 47% (31.12.2014: 55%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 31.3.2015 bei 1.984,0 Tsd. € (20,08 € 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 31.3.2015 bei 20,56 € je Aktie – dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung von 1,0% gegenüber dem Wert zum Ende des Vorjahrs (€ 20,36 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien belief sich zum Stichtag auf 98.808.336 Stück.

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	31.3.2015	31.12.2014
Eigenkapital (NAV)	1.984,0	1.951,7
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	1.984,0	1.951,7
NAV/Aktie in €	20,08	19,75
Wertanpassung für ¹⁾		
- Selbstgenutzte Immobilien	4,4	4,2
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	11,1	12,3
- Finanzinstrumente	25,9	27,5
Latente Steuern	154,2	152,5
EPRA NAV nach Anpassungen	2.179,7	2.148,2
EPRA NAV je Aktie in €	22,06	21,74
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-25,9	-27,5
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-13,2	-10,7
Latente Steuern	-109,0	-98,5
EPRA NNNAV	2.031,6	2.011,6
EPRA NNNAV je Aktie in €	20,56	20,36
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	1,0%	
Kurs (31.03.)/NNNAV per Aktie -1	-15,1	-23,9
Anzahl der Aktien	98.808.336	98.808.336

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen



Die KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat einen Mietvertrag für ein neu zu errichtendes Bürogebäude in der Berliner Europacity geschlossen

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Mieterlöse	34.726	37.488
Weiterverrechnete Betriebskosten	9.105	8.572
Betriebskostenaufwand	– 10.936	– 10.259
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.716	– 2.631
Nettomietergebnis	31.179	33.170
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	1.036	1.385
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	– 1.041	– 1.200
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	– 5	185
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 345	– 1.272
Verkaufserlöse zum Handel bestimmte Immobilien	817	339
Buchwertabgang zum Handel bestimmte Immobilien	– 773	– 141
Ergebnis aus Immobilienhandel	44	198
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	1.100	4.301
Erlöse aus Dienstleistungen	4.531	3.455
Indirekte Aufwendungen	– 9.157	– 10.137
Sonstige betriebliche Erträge	485	4.117
EBITDA	27.832	34.017
Abschreibungen langfristiges Vermögen	– 640	– 1.121
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	0	– 1
Abschreibungen und Wertänderungen	– 640	– 1.122
Neubewertungsgewinn	2.306	1.893
Neubewertungsverlust	– 7.274	– 4.538
Ergebnis aus Neubewertung	– 4.968	– 2.645
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.014	8.025
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	25.238	38.275
Finanzierungsaufwand	– 14.850	– 22.199
Sonstiges Finanzergebnis	0	2.408
Kursdifferenzen	742	418
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	1.705	– 8.318
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	6.171	5.931
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 12	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 674	1.406
Finanzergebnis	– 6.918	– 20.354
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	18.320	17.921
Tatsächliche Ertragsteuer	– 3.175	2.933
Latente Steuern	4.190	– 6.964
Ertragsteuern	1.015	– 4.031
Ergebnis der Periode	19.335	13.890
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	19.335	13.890
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 0,20	€ 0,16
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 0,20	€ 0,15

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Ergebnis der Periode	19.335	13.890
Sonstiges Ergebnis		
Bewertung Cash-flow Hedges	1.773	– 989
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	4.108
Währungsdifferenzen	– 2.841	241
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	18.948	0
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	– 4.947	– 715
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	12.933	2.645
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	0	– 8
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	– 8
Sonstiges Ergebnis der Periode	12.933	2.637
Gesamtergebnis der Periode	32.268	16.527
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	32.268	16.527

KONZERNBILANZ

Tsd. €	31.3.2015	31.12.2014
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	2.155.698	2.092.917
Immobilienvermögen in Entwicklung	435.983	496.252
Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien	7.403	7.533
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.300	1.399
Immaterielle Vermögenswerte	14.859	15.845
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	208.043	206.136
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	18
Finanzielle Vermögenswerte	298.540	385.410
Aktive latente Steuern	4.955	4.301
Langfristiges Vermögen	3.126.799	3.209.811
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	81,3%	87,4%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	25.256	91.481
Zum Handel bestimmte Immobilien	19.116	18.445
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	201.947	187.566
Liquide Mittel	471.155	163.638
Kurzfristiges Vermögen	717.474	461.130
Summe Vermögen	3.844.273	3.670.941
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	998.839	998.839
Sonstige Rücklagen	– 15.771	– 28.704
Einbehaltene Ergebnisse	282.570	263.235
Eigenkapital	1.983.975	1.951.707
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,6%	53,2%
Rückstellungen	6.891	7.726
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.191.464	1.026.620
Sonstige Verbindlichkeiten	159.786	162.352
Passive latente Steuern	147.594	145.991
Langfristige Schulden	1.505.735	1.342.689
Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.994	11.372
Rückstellungen	51.472	51.259
Verzinsliche Verbindlichkeiten	214.013	202.530
Sonstige Verbindlichkeiten	71.231	84.841
Schulden in Veräußerungsgruppen	8.853	26.543
Kurzfristige Schulden	354.563	376.545
Summe Eigenkapital und Schulden	3.844.273	3.670.941

VERKÜRZTE KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Cash-flow aus dem Ergebnis	27.590	26.280
Cash-flow aus Nettoumlauvermögen	2.488	7.456
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	30.078	33.736
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	117.975	– 179.098
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	158.382	– 133.145
Nettoveränderung der liquiden Mittel	306.435	– 278.507
Liquide Mittel 1.1.	163.638	613.426
Währungsdifferenzen	1.082	– 331
Nettoveränderung der liquiden Mittel	306.435	– 278.507
Liquide Mittel 31.3.	471.155	334.588

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Einbehaltene Ergebnisse
Stand am 1.1.2014	638.714	1.000.536	192.439
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Neubewertungsgewinne / -verluste IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	13.890
Gesamtergebnis 2014	0	0	13.890
Wandlung von Anleihen	477	226	0
Stand am 31.3.2014	639.191	1.000.762	206.329
Stand am 1.1.2015	718.337	998.839	263.235
Bewertung Cash-flow Hedge	0	0	0
Rücklage aus Währungsumrechnung	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	19.335
Gesamtergebnis 2015	0	0	19.335
Stand am 31.3.2015	718.337	998.839	282.570

Bewertungsergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Eigenkapital (gesamt)
- 34.907	- 2.516	1.794.266
2.404	0	2.404
0	241	241
0	- 8	- 8
0	0	13.890
2.404	233	16.527
0	0	703
- 32.503	- 2.283	1.811.496
<hr/>		
- 27.503	- 1.201	1.951.707
1.563	0	1.563
0	- 2.841	- 2.841
0	0	19.335
1.563	11.370	32.268
- 25.940	10.169	1.983.975

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €	Bestand	Development	Österreich Summe	Bestand	Development	Deutschland Summe	Bestand
1. Quartal 2015							
Mieterlöse	9.226	0	9.226	14.080	3.549	17.629	25.742
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	131	0	131	77	0	77	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	2.914	0	2.914	3.478	340	3.818	8.902
Betriebskostenaufwand	– 3.138	0	– 3.138	– 4.520	– 685	– 5.205	– 10.007
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 554	0	– 554	– 918	– 175	– 1.093	– 1.657
Nettomietergebnis	8.579	0	8.579	12.197	3.029	15.226	22.980
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	– 5
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	– 5	– 5	0	– 185	– 185	0
Ergebnis aus Immobilienhandel	0	0	0	0	– 719	– 719	0
Ergebnis aus Verkauf langfristiges Immobilienvermögen	– 356	0	– 356	1.384	– 695	689	– 1.613
Erlöse aus Dienstleistungen	21	0	21	0	3.081	3.081	26
Indirekte Aufwendungen	– 257	– 91	– 348	– 1.258	– 5.432	– 6.690	– 3.158
Sonstige betriebliche Erträge	2	0	2	154	155	309	346
EBITDA	7.989	– 96	7.893	12.477	– 766	11.711	18.576
Abschreibungen und Wertänderungen	– 293	0	– 293	– 36	– 143	– 179	– 53
Ergebnis aus Neubewertung	– 2.650	– 783	– 3.433	1.566	– 110	1.456	– 3.079
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	5.046	– 879	4.167	14.007	– 1.019	12.988	15.444

31.3.2015

Immobilienvermögen ¹⁾	641.485	20.000	661.485	1.062.219	793.632	1.855.851	1.349.499
Sonstiges Vermögen	82.486	33	82.519	136.762	340.823	477.585	275.129
Aktive latente Steuern	0	0	0	965	2.326	3.291	3.657
Segmentvermögen	723.971	20.033	744.004	1.199.946	1.136.781	2.336.727	1.628.285
Verzinsliche Verbindlichkeiten	314.820	0	314.820	611.660	437.972	1.049.632	1.036.167
Sonstige Verbindlichkeiten	36.098	540	36.638	70.992	77.436	148.428	43.486
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	52.762	4.576	57.338	80.025	44.235	124.260	64.315
Schulden	403.680	5.116	408.796	762.677	559.643	1.322.320	1.143.968
Eigenkapital	320.291	14.917	335.208	437.269	577.138	1.014.407	484.317
Investitionen ²⁾	147	783	930	5.042	30.292	35.334	3.043

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 Geschäfts- ausstattung und immaterielle Vermögenswerte; davon 672 Tsd. € (31.12.2014: 2.078 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsoli- dierung	
396	26.138	4.322	0	4.322	57.315	0	- 22.589	34.726
0	0	0	0	0	208	0	- 208	0
247	9.149	1.407	0	1.407	17.288	0	- 8.183	9.105
- 282	- 10.289	- 1.529	0	- 1.529	- 20.161	0	9.225	- 10.936
- 100	- 1.757	- 124	0	- 124	- 3.528	0	1.812	- 1.716
261	23.241	4.076	0	4.076	51.122	0	- 19.943	31.179
0	- 5	0	0	0	- 5	0	0	- 5
- 38	- 38	0	- 6	- 6	- 234	0	- 111	- 345
0	0	0	0	0	- 719	0	763	44
48	- 1.565	0	116	116	- 1.116	0	2.216	1.100
0	26	0	0	0	3.128	853	550	4.531
- 220	- 3.378	- 378	- 21	- 399	- 10.815	- 2.673	4.331	- 9.157
31	377	1	1	2	690	97	- 302	485
82	18.658	3.699	90	3.789	42.051	- 1.723	- 12.496	27.832
0	- 53	0	0	0	- 525	- 146	31	- 640
744	- 2.335	- 627	0	- 627	- 4.939	0	- 29	- 4.968
0	0	0	0	0	0	0	3.014	3.014
826	16.270	3.072	90	3.162	36.587	- 1.869	- 9.480	25.238
95.407	1.444.906	223.489	4.600	228.089	4.190.331	0	- 1.546.875	2.643.456
11.267	286.396	7.022	3.243	10.265	856.765	895.633	- 556.536	1.195.862
0	3.657	0	0	0	6.948	52.965	- 54.958	4.955
106.674	1.734.959	230.511	7.843	238.354	5.054.044	948.598	- 2.158.369	3.844.273
91.702	1.127.869	164.768	31.395	196.163	2.688.484	496.597	- 1.779.604	1.405.477
6.254	49.740	8.474	15	8.489	243.295	46.026	8.912	298.233
2.807	67.122	9.924	8	9.932	258.652	7.383	- 109.447	156.588
100.763	1.244.731	183.166	31.418	214.584	3.190.431	550.006	- 1.880.139	1.860.298
5.911	490.228	47.345	- 23.575	23.770	1.863.613	398.592	- 278.230	1.983.975
2.534	5.577	505	0	505	42.346	117	- 15.714	26.749

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

31.12.2014

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 Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsoli- dierung	
939	30.688	4.150	0	4.150	62.060	0	- 24.572	37.488
0	0	0	0	0	206	0	- 206	0
227	10.801	1.296	0	1.296	16.991	0	- 8.419	8.572
- 342	- 12.307	- 1.612	0	- 1.612	- 19.818	0	9.559	- 10.259
- 715	- 1.988	- 81	0	- 81	- 4.442	0	1.811	- 2.631
109	27.194	3.753	0	3.753	54.997	0	- 21.827	33.170
0	185	0	0	0	185	0	0	185
- 29	- 29	0	- 5	- 5	- 1.685	0	413	- 1.272
0	0	0	0	0	562	0	- 364	198
0	306	0	0	0	4.402	0	- 101	4.301
0	208	55	0	55	2.630	1.044	- 219	3.455
- 376	- 4.623	- 279	- 141	- 420	- 11.637	- 2.541	4.041	- 10.137
85	3.821	12	1	13	4.860	21	- 764	4.117
- 211	27.062	3.541	- 145	3.396	54.314	- 1.476	- 18.821	34.017
- 4	- 680	- 1	- 1	- 2	- 1.126	- 126	130	- 1.122
138	2.390	- 516	0	- 516	3.396	0	- 6.041	- 2.645
0	0	0	0	0	0	0	8.025	8.025
- 77	28.772	3.024	- 146	2.878	56.584	- 1.602	- 16.707	38.275

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 zum 31.3.2015 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 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“), Wien, für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 31.3.2015 wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

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

ÄNDERUNG VON AUSWEIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden alle zum 31.3.2015 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 dieser neuen bzw. überarbeiteten Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Es gab keine wesentlichen Veränderungen im Konsolidierungskreis der CA Immo Gruppe im 1. Quartal 2015.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

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

	31.3.2015	31.12.2014
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	182.922	305.452
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	19.850	20.524
übrige Beteiligungen	56.654	56.654
übrige finanzielle Vermögenswerte	39.115	2.780
Finanzielle Vermögenswerte	298.540	385.410

Zum 31.3.2015 werden ein Grundstück in Österreich sowie ein Hotel in Tschechien unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Gesamtwert von 25.256 Tsd. € sowie unter dem Posten Schulden in Veräußerungsgruppen mit einem Gesamtwert von 8.853 Tsd. € ausgewiesen. Zum 31.3.2015 wird ein Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 31.3.2015 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 471.155 Tsd. €, die in Höhe von 17.395 Tsd. € (31.12.2014: 14.857 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt verfügen kann. Diese Bankguthaben dienen der Sicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen). 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. €	31.3.2015	31.12.2014
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	2.713	2.709
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	1.514	1.512
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	4.227	4.221

Die verzinslichen Verbindlichkeiten betreffen zum 31.3.2015 100,0% EUR-Kredite und Anleihen. Davon sind 38,7% fix verzinst, 21,5% über Swaps fix verzinst, 2,0% über Caps abgesichert und 37,8% (mit einem Nominale von 723.902 Tsd. €) variabel verzinst. Den variabel verzinsten Verbindlichkeiten stehen Swaps mit einem Nominale von 359.558 Tsd. € gegenüber, für die keine Cash-flow Hedge Beziehung besteht.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die CA Immo Gruppe hat in 2014 Kredite zurückgekauft. Die Differenz zwischen Kaufpreis und aushaltendem Kreditbetrag für vollkonsolidierte Tochterunternehmen in Höhe von 0 Tsd. € (1. Quartal 2014: 2.408 Tsd. €) wird 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. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres (nicht realisiert)	1.601	– 4.194
Reklassifizierung von in Vorjahren im Eigenkapital erfassten Bewertungen	0	– 4.108
Ineffektivität von Zinsswaps	– 50	– 16
Realisiertes Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	154	0
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	1.705	– 8.318

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. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 3.049	– 5.474
Ertragsteuer (Vorjahre)	– 126	8.407
Tatsächliche Ertragsteuer	– 3.175	2.933
Veränderung der latenten Steuern	4.190	– 8.048
Steuerertrag auf die Bewertung von Derivatgeschäften und IAS 19 im Eigenkapital	0	1.084
Ertragsteuern	1.015	– 4.031
Steuerquote (gesamt)	5,5%	22,5%

Die tatsächlichen Ertragsteuern 2015 resultieren in Höhe von 1.402 Tsd. € aus den Segmenten Österreich. 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. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück 98.808.336	87.892.944
Konzernergebnis	Tsd. € 19.335	13.890
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ 0,20	0,16

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

FINANZINSTRUMENTE**Finanzielle Vermögenswerte**

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.03.2015	31.03.2015	31.12.2014	31.12.2014
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	2.713		2.709	
Derivative Finanzinstrumente	34	34	64	64
Originäre Finanzinstrumente	295.793		382.637	
Finanzielle Vermögenswerte	298.540		385.410	
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	1.514		1.512	
Übrige Forderungen und Vermögenswerte	110.146		161.507	
Wertpapiere	90.287	90.287	24.547	24.547
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	201.947		187.566	
Liquide Mittel	471.155		163.638	
	971.642		736.614	

Der beizulegende Zeitwert der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, der liquiden Mittel 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	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	31.03.2015	31.03.2015	31.12.2014	31.12.2014
Übrigen Anleihen	364.640	373.507	187.376	195.291
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.040.837	1.043.677	1.041.774	1.042.353
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.405.477		1.229.151	
Derivative Finanzinstrumente	72.869	72.869	77.611	77.611
Sonstige originäre Verbindlichkeiten	65.509		75.766	
Sonstige originäre Verbindlichkeiten (Non-Fi)	92.640		93.816	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	231.018		247.193	
	1.636.495		1.476.344	

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

Derivative Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte

Tsd. €	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.3.2015	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014
			Buchwert			Buchwert
Zinsswaps	609.290	– 72.869	– 72.869	637.687	– 77.611	– 77.611
Swaption	100.000	6	6	100.000	54	54
Zinscaps	21.585	28	28	21.585	10	10
Summe	730.875	– 72.835	– 72.835	759.272	– 77.547	– 77.547
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	234.079	– 31.554	– 31.554	251.723	– 33.689	– 33.689
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	496.796	– 41.281	– 41.281	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	31.3.2015	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2014
			Buchwert			Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	231.097	– 31.129	– 31.129	247.568	– 33.180	– 33.180
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	2.982	– 425	– 425	4.155	– 510	– 510
- Fair Value Derivate (HFT)	375.211	– 41.315	– 41.315	385.964	– 43.922	– 43.922
Zinsswaps	609.290	– 72.869	– 72.869	637.687	– 77.611	– 77.611

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.03.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.03.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils über 100 Mio. EUR) - CFH	108.750	01/2008	12/2017	4,41%	3M-Euribor	– 12.893
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - CFH	283.036	07/2008	12/2022	2,253% – 4,789%	3M-Euribor / 6M-Euribor	– 40.254
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. EUR) - freistehend	217.504	07/2007	12/2023	0,505% – 4,613%	6M-Euribor	– 19.722
Summe = variabel in fix	609.290					– 72.869

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	4,41%	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 31.03.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.03.2015 in Tsd. €
Swaption EUR	100.000	06/2013	06/2016	2,50%	6M-Euribor	6
Summe	100.000					6

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	2,50%	6M-Euribor	54
Summe	100.000					54

Zinscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.03.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.03.2015 in Tsd. €
Caps EUR	21.585	03/2014	03/2019	2,000%	3M-Euribor	28
Summe	21.585					28

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

Tsd. €	2015	2014
Stand 1.1.	– 27.502	– 34.907
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.785	– 1.005
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	– 12	16
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	4.108
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 210	– 715
Stand am 31.3.	– 25.939	– 32.503
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 25.939	– 32.503

Hierarchie der beizulegende Zeitwerte

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente sind derivative Finanzinstrumente und Wertpapiere. 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. Umgliederungen zwischen den Stufen fanden nicht statt.

Kapitalstruktur

Nettoverschuldung und die Gearing Ratio:

Tsd. €	31.3.2015	31.12.2014
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.191.464	1.026.620
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	214.013	202.530
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	– 471.155	– 163.638
Liquide Mittel mit Verfügungsbeschränkungen	– 4.227	– 4.221
Nettoverschuldung	930.095	1.061.291
Eigenkapital	1.983.975	1.951.707
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	46,9%	54,4%

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

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

Tsd. €	31.3.2015	31.12.2014
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	208.043	206.136
Ausleihungen	182.922	305.452
Forderungen	16.063	17.004
Verbindlichkeiten	35.969	39.973
	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Erträge aus Gemeinschaftsunternehmen	3.610	9.537
Aufwendungen aus Gemeinschaftsunternehmen	– 596	– 1.512
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	3.014	8.025
Sonstige Erlöse	1.865	1.352
Sonstige Aufwendungen	– 193	– 1.062
Zinserträge	2.409	2.646
Zinsaufwendungen	– 179	– 4
Aufzinsung von Ausleihungen	2.492	2.872
Wertminderung von Ausleihungen	– 12	0

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 assoziierte Unternehmen

Tsd. €	31.3.2015	31.12.2014
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	18	18
Ausleihungen	19.850	20.524
	1. Quartal 2015	1. Quartal 2014
Erträge aus assoziierten Unternehmen	0	1.881
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 674	– 475
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 674	1.406

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 10.121 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. €	31.3.2014
Anteil der in der Konzernbilanz ausgewiesenen verzinslichen Verbindlichkeiten	32,3%
Offene Forderungen	158.704
Offene Verbindlichkeiten	- 470.563
Beizulegender Zeitwert der Zinsswapgeschäfte	- 66.264
Beizulegender Zeitwert der Swaptiongeschäfte	979

- Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2014
Finanzierungsaufwand	- 8.461
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften inkl. Reklassifizierung	- 6.742
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	42
Spesen des Geldverkehrs	- 93

- Sonstiges Ergebnis (Eigenkapital):

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

- Konzern-Geldflussrechnung:

Tsd. €	1. Quartal 2014
Neuaufnahmen von Bankkrediten	- 34.678
Realisierung und Erwerb von Zinsderivatgeschäften	0
Gezahlte Zinsen	- 8.109
Erhaltene Zinsen	41

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

O1 Group Limited, Zypern

Seit dem 20.2.2015 hält die O1 Group Limited, nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots 25.690.163 Inhaberaktien und vier Namensaktien. Dies entspricht rund 26,00% der Stimmrechte.

Zum 31.03.2015 gab es keine Geschäftsverbindungen zur O1 Group.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWINNTE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 31.3.2015 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 drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 5.500 Tsd. € (31.12.2014: 5.500 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.

Im Zusammenhang mit Verkäufen werden marktübliche Garantien der CA Immo Group zur Absicherung allfälliger Gewährleistungs- und Haftungsansprüche seitens der Käufer abgeschlossen, für die in ausreichendem Maße bilanzielle Vorkehrungen getroffen wurden.

Im Rahmen des Verkaufes des Tower 185, 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. Anteile an fünf at-equity-konsolidierten Unternehmen wurden analog zum Vorjahr zur Sicherung von Krediten verpfändet. Die Anteile an zwei Gemeinschaftsunternehmen wurden analog dem Vorjahr im Rahmen der Finanzierung zur Besicherung an den Joint Venture Partner verpfändet.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Projektes „Airport City St. Petersburg“ eine Back-to-Back Garantie im Ausmaß von höchstens 6.237 Tsd. € (31.12.2014: 6.237 Tsd. €) zu Gunsten des Joint Venture Partners zu übernommen.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Baustellenobligos für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 1.066 Tsd. € (31.12.2014: 1.588 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 34.454 Tsd. € (31.12.2014: 26.520 Tsd. €) und keine in Osteuropa (31.12.2014: 12.085 Tsd. €). Darauf hinaus bestehen in Deutschland zum 31.3.2015 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 35.475 Tsd. € (31.12.2014: 34.974 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 31.3.2015 4.771 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. Für derzeit bekannte und wahrscheinliche Belastungen aufgrund laufender Betriebsprüfungen bildet die CA Immo Gruppe angemessene Rückstellungen.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 31.3.2015 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 31.3.2015 betraf dies keine Kredite (31.12.2014: keine Kredite). Die CA Immo Gruppe setzt entsprechende Maßnahmen (z.B. Teilrückführung der Kredite, Erhöhung des Eigenkapitals der betroffenen Gesellschaften), um die Verletzung der Vertragsbedingungen zu heilen.

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

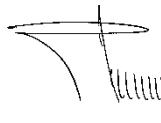
Am 15.4.2015 endete die Annahmefrist für das freiwillige öffentliche Teilangebot gemäß §§ 4 ff ÜbG der CA Immo Gruppe und O1 Group Limited an die Aktionäre der IMMOFINANZ AG. Der Angebotspreis betrug 2,80 € je Aktie. Das Angebot wurde für insgesamt 15.777.617 auf Inhaber lautende Stückaktien angenommen. Dies entspricht einem Anteil von 1,57% am gesamten Grundkapital der IMMOFINANZ AG. Gemeinsam mit den bereits vor Veröffentlichung des Angebots und während der Annahmefrist über die Börse erworbenen Aktien verfügen die CA Immo Gruppe und O1 Group Limited sowie die mit ihnen gemeinsam vorgehenden Rechtsträger über insgesamt 61.133.364 auf Inhaber lautende Stückaktien der IMMOFINANZ AG (d.h. 6,08% des gesamten Grundkapitals bzw. der Stimmrechte).

Am 12.5.2015 startete CA Immo AG auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8.5.2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG ein Rückkaufprogramm für eigene Aktien.

Die 28. Ordentliche Hauptversammlung der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft hat am 28. April 2015 die Ausschüttung einer Dividende von 0,45 € je dividendenberechtigter Aktie beschlossen.

Wien, 28.05.2015

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer
(Vorstandsvorsitzender)



Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstandes)

KONTAKT

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

Investor Relations

Aktionärstlefon (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 Zwischenbericht ist auf umwelt-schonend 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

