



URBAN
BENCHMARKS.

FINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI 2016

UNTERNEHMENSKENNZAHLEN¹⁾

ERGEBNISRECHNUNG

		1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015
Mieterlöse	Mio. €	81,3	68,8
EBITDA	Mio. €	61,4	50,2
Ergebnis aus Geschäftstätigkeit (EBIT)	Mio. €	175,6	101,3
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	Mio. €	137,4	73,1
Konzernergebnis	Mio. €	98,9	55,0
Operativer Cash-flow	Mio. €	49,3	54,4
Investitionen	Mio. €	54,6	50,9
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	Mio. €	43,8	37,7
FFO II (inkl. Verkäufe und nach Steuern)	Mio. €	41,0	35,9

BILANZKENNZAHLEN

		30.6.2016	31.12.2015
Gesamtvermögen	Mio. €	4.163,7	3.984,0
Eigenkapital	Mio. €	2.153,6	2.120,5
Lang- und kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	Mio. €	1.509,3	1.404,0
Nettoverschuldung	Mio. €	1.238,5	1.191,4
Net asset value (EPRA NAV)	Mio. €	2.449,2	2.354,4
Substanzwert (EPRA NNNAV)	Mio. €	2.251,5	2.196,3
 Gearing	%	57,5	56,2
Eigenkapitalquote	%	51,7	53,2
LTV (Brutto)	%	45,2	43,8
LTV (Netto)	%	37,1	37,2

KENNDATEN ZUM IMMOBILIENVERMÖGEN²⁾

		30.6.2016	31.12.2015
Gesamtnutzflächen (exkl. KFZ, exkl. Projekte) ³⁾	m ²	1.653.502	1.655.187
Bruttorendite Bestandsimmobilien ⁴⁾	%	6,4	6,5
Portfoliowert der Immobilien	Mio. €	3.712,8	3.655,8
wirtschaftl. Vermietungsgrad ⁴⁾	%	92,3	92,7

AKTIENKENNZAHLEN

		1.1.-30.6.2016	1.1.-30.6.2015
Mieterlöse/Aktie	€	0,85	0,70
Operativer Cash Flow/Aktie	€	0,51	0,55
Ergebnis/Aktie	€	1,03	0,56
FFO 1 / Aktie	€	0,46	0,38
 NAV/Aktie	€	22,58	21,90
EPRA NAV/Aktie	€	25,68	24,32
EPRA NNNAV/Aktie	€	23,61	22,69
Dividende	€	0,50	0,45
Dividendenrendite	%	3,33	2,67

AKTIEN

		30.6.2016	31.12.2015
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	3.452.529	2.000.000
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.355.807	96.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	2.877.617	866.601
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.930.719	97.941.735
Ø Kurs/Aktie	€	16,10	16,80
Ultimokurs (30.06.)	€	15,01	16,83
Höchstkurs	€	19,50	18,59
Tiefstkurs	€	14,35	14,82

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. Superädikative und vermietbare Freiflächen

⁴⁾ Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden

VORWORT DES VORSTANDES



SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE!

Nach einem Rekordergebnis im Vorjahr konnte CA Immo erfolgreich in das neue Geschäftsjahr 2016 starten und ein sehr starkes erstes Halbjahr präsentieren.

Ergebnisse des ersten Halbjahres 2016

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten eine deutliche Steigerung der Mieterlöse um 18,3% auf 81,3 Mio. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden. Das Nettomietergebnis belief sich auf 72,1 Mio. € (2015: 60,5 Mio. €), ein Zuwachs von 19,2%.

Das Gesamtergebnis aus dem Immobilienverkauf summierter sich in den ersten beiden Quartalen 2016 auf 3,0 Mio. € (2015: 0,8 Mio. €). In diesem Ergebnis sind jedoch noch nicht die sehr erfolgreichen Verkäufe kleinerer Liegenschaften in Österreich sowie einer Liegenschaft in Stuttgart enthalten, die im ersten Halbjahr unterzeichnet, jedoch erst im dritten Quartal abgeschlossen wurden.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) lag mit 61,4 Mio. € 22,2% deutlich über dem Vorjahresniveau (50,2 Mio. €). Neben dieser sehr starken operativen Entwicklung wurde mit 113,1 Mio. € auch ein

signifikantes Neubewertungsergebnis erzielt. Die Aufwertungen spiegeln das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) betrug zum Stichtag 30. Juni 2016 175,6 Mio. € (2015: 101,3 Mio. €), eine signifikante Steigerung von 73,4%.

Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, wurde trotz der größeren Bilanzsumme weiter reduziert und belief sich auf –21,9 Mio. € (2015: –31,3 Mio. €). Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wurde auf 137,4 Mio. € gesteigert (2015: 73,1 Mio. €). Das Periodenergebnis summierter sich auf 98,9 Mio. € bzw. 1,03 € je Aktie (2015: 55,0 Mio. € bzw. 0,56 € je Aktie).

FFO I, wesentliche Kennzahl für die nachhaltige Ertragskraft des Konzerns, die vor Steuern und um das Verkaufsergebnis und sonstige nicht nachhaltige Effekte bereinigt berichtet wird, summierter sich im ersten Halbjahr 2016 auf 43,8 Mio. € (2015: 37,7 Mio. €). Der FFO I je Aktie stand zum Stichtag bei 0,46 € und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um über 20% gesteigert werden (2015: 0,38 € je Aktie). Dies untermauert die erfreuliche und vom Bewertungsergebnis unabhängige starke operative Entwicklung, welche auch Grundlage für unsere nachhaltige Dividendenpolitik ist.

CA Immo verfügt über eine unverändert robuste Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 52% und einem konservativen Loan-to-Value Verhältnis (Nettoverschuldung zu Immobilienvermögen) von 37%. Der NAV (IFRS Eigenkapital) je Aktie stand zum Stichtag bei 22,58 € (31.12.2015: 21,90 € je Aktie). Der EPRA NAV je Aktie belief sich auf 25,68 € (31.12.2015: 24,32 € je Aktie) – ein Zuwachs von 7,6% seit Jahresbeginn (bereinigt um die im Mai 2016 erfolgte Dividendenausschüttung in Höhe von 0,50 € je Aktie).

Kernaktionär veräußert 26% Anteil an CA Immo

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

Potenzieller Zusammenschluss von CA Immo und IMMOFINANZ

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

Gemäß dem österreichischen Aktiengesetz muss eine solche Verschmelzung von beiden Hauptversammlungen mit einer Mehrheit von 75% beschlossen werden. Ein fairer und transparenter Prozess sowie eine auch internationalen Gepflogenheiten entsprechende Corporate Governance sind dabei wesentliche Elemente, um unseren Aktionären eine fundierte Grundlage für eine Entscheidung über diese Transaktion schaffen zu können. Ein

Verkauf bzw. eine Abspaltung des Russland-Portfolios wurde von IMMOFINANZ als Vorbedingung für eine mögliche erfolgreiche Fusionsverhandlung postuliert. Aus aktueller Sicht wird dieser Prozess rund ein Jahr in Anspruch nehmen.

Änderungen im Aufsichtsrat

Die IMMOFINANZ AG hat als neuer Kernaktionär der CA Immobilien Anlagen AG und Inhaber der vier Namensaktien von ihren Entsendungsrechten aus den Namensaktien teilweise Gebrauch gemacht und Dr. Wolfgang Renner und Marina Rudneva als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Für die beiden vakanten Aufsichtsratsmandate wurden Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer jeweils mit sofortiger Wirkung und bis auf Widerruf entsandt.

Ausblick

Für das zweite Halbjahr ist von einem unverändert starken Marktumfeld, insbesondere am Kernmarkt Deutschland, auszugehen. Angesichts der äußerst erfreulichen operativen Entwicklung wird wie schon im Vorjahr ein starkes Konzernergebnis erwartet. Die Jahreszielsetzung für das nachhaltige Ergebnis, eine Steigerung des FFO I je Aktie gegenüber dem Vorjahreswert um 10% (> 0,90 € je Aktie), wird bestätigt. Das laufende Aktienrückkaufprogramm wird kontinuierlich fortgeführt, die Anzahl erworbener eigener Aktien soll damit die aktuelle Zielgröße von 5 Mio. im zweiten Halbjahr erreichen.

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

Wien, im August
2016
Der Vorstand

Frank Nickel
(Vorsitzender)

Florian Nowotny
(Mitglied des Vorstands)

AKTIE

KURSENTWICKLUNG, BÖRSEUMSÄTZE UND MARKTKAPITALISIERUNG DER CA IMMO-AKTIE

Die Aktie eröffnete das erste Quartal mit einem Kurs von 16,98 € und verlor in den ersten sechs Wochen des Jahres mehr als 15% ihres Wertes bis sie am 11. Februar ihr Jahrestief von 14,35 € erreichte. Bis zum Ende des ersten Quartals konnte die Aktie diese Verluste schließlich in einen leichten Kursgewinn verwandeln, der sich Mitte April auf 19,50 € (Jahreshoch) ausweiten konnte. Ein weiterhin äußerst bescheidenes Wirtschaftswachstum in Europa und eine Vielzahl politischer Unsicherheiten (u.a. der Brexit) haben im zweiten Quartal die Kurse in Europa gedrückt und auch die CA Immo-Aktie bis Ende Juni um 10,8% gegenüber dem Ultimowert 2015 absinken lassen. Die Aktie schloss per 30. Juni 2016 mit einem Kurs von 15,01 €. Demgegenüber verzeichnete der ATX einen Rückgang um 12,6% gegenüber dem Jahrestimo 2015, die Referenzwerte IATX und EPRA schlossen das erste Halbjahr ebenfalls mit einem Minus von rund 3,1% bzw. 7,4%.

Die Börsekapitalisierung der CA Immo belief sich am 30. Juni 2016 auf 1.483,1 Mio. € (31.12.2015: 1.662,9 Mio. €). Der durchschnittliche Stückumsatz reduzierte sich seit Ende 2015 auf 391,2 Tsd. Stück Aktien versus 431,7 Tsd. Stück per 31. Dezember 2015. Die durchschnittliche Liquidität der Aktie belief sich in den ersten sechs Monaten auf 6.264,8 Tsd. € (31.12.2015: 7.319,1 Tsd. €). Im ATX ist CA Immo derzeit mit rund 4,0% gewichtet.

ANALYSTEN COVERAGE

Nach Wiederaufnahme der Coverage durch Wood & Company wird CA Immo aktuell von neun Investmenthäusern bewertet. Die Empfehlung lautet Hold, das Kursziel 17,70 €. Baader-Helveta hob ihre Empfehlung von Halten auf Kaufen und das Kursziel von 17,00 € auf 18,00 €. Erste Group und Kepler Cheuvreux bestätigten ihre Kaufempfehlung bei einem Kursziel von 19,50 € bzw. 19,00 € (zuletzt 18,80 € bzw. 19,50 €). Auch die Analysten von Goldman Sachs senkten das Kursziel von 19,40 € auf 16,40 €; es bleibt bei Neutral. Insgesamt liegen die zuletzt publizierten 12-Monats-Kursziele in einer Bandbreite von 16,40 € und 22,00 €, der Schätzungsmedian bei 19,00 €. Auf Basis des Schlusskurses zum 30. Juni errechnete sich daraus ein Kurspotenzial von 26,6%.

EINJÄHRIGER PERFORMANCEVERGLEICH (30.6.2015 bis 30.6.2016)

CA Immo-Aktie	-4,09%
ATX	-13,09%
IATX	6,59%
EPRA Developed Europe	-2,24%

Quelle: Bloomberg

Aktienrückkaufprogramm 2016

Auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 8. Mai 2014 gemäß § 65 Abs 1 Z 8 AktG wurden im Zeitraum vom 13. Jänner 2016 bis 19. Februar 2016 insgesamt 1.000.000 Stück Inhaberaktien (ISIN AT0000641352) der Gesellschaft zu einem Gesamtkaufpreis von rund 15,4 Mio. € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,3929 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,385 €. Ein weiteres Rückkaufprogramm für bis zu zwei Millionen Stück eigene Aktien (rd. 2% des Grundkapitals) startete am 25. März 2016 und endet spätestens am 7. Oktober 2016. Das Höchstlimit beträgt 17,50 € je Aktie. Zum Bilanzstichtag hielt die CA Immobilien Anlagen AG insgesamt 3.452.529 Stück eigene Aktien. Bei einer Gesamtzahl von 98.808.336 Stück ausgegebenen stimmberechtigten Aktien entspricht dies rund 3,49% der stimmberechtigten Aktien. Details zu den durchgeföhrten Transaktionen sowie allfällige Änderungen des Rückkaufprogramms finden Sie unter <http://www.caimmo.com/de/investor-relations/aktienrueckkauf/>.

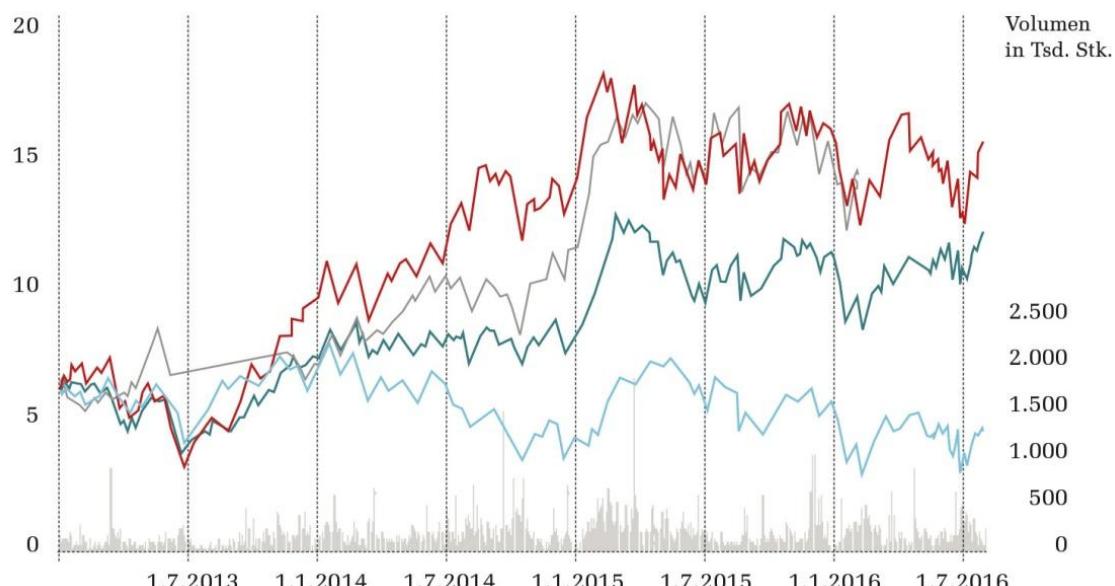
ANALYSTEN-EMPFEHLUNGEN

Baader-Helveta Bank	6.7.2016	18,00	Buy
Deutsche Bank	23.3.2016	22,00	Buy
Erste Group	11.7.2016	19,50	Buy
Goldman Sachs	29.6.2016	16,40	Neutral
HSBC	2.2.2016	18,60	Neutral
Kepler Cheuvreux	1.7.2016	19,00	Buy
Raiffeisen Centробank	21.4.2016	19,60	Buy
SRC Research	25.5.2016	21,00	Buy
Wood & Company	27.6.2016	17,70	Hold
Average		19,09	
Median		19,00	

ENTWICKLUNG VON KURS UND HANDELSVOLUMEN IM VERGLEICH (1.1.2013 bis 29.7.2016)

CA Immo ATX IATX EPRA

Kurs
in €



GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

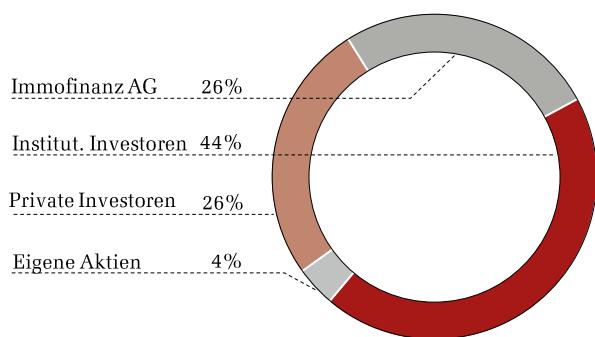
Das Grundkapital der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 718.336.602,72 € und verteilte sich auf vier Namensaktien sowie 98.808.332 Stück auf den Inhaber lautende Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 7,27 €. Die Inhaberaktien notieren im Prime Market der Wiener Börse (ISIN: AT0000641352). In der 29. ordentlichen Hauptversammlung stellte O1 Group rund 52,3% des in der Hauptversammlung vertretenen Kapitals. Darüber hinaus sind keine Aktionäre bekannt, die eine Beteiligung von mehr als 4% halten. Die übrigen Aktien der CA Immo (rd. 74% des Grundkapitals) befinden sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Investoren.

O1 Group zieht sich aus CA Immo zurück

Mitte April 2016 wurde CA Immo informiert, dass ihr Kernaktionär O1 Group Limited mit Aktienkaufvertrag vom 17. April 2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien (rd. 26% des gesamten Grundkapitals der CA Immo) sowie die direkt von O1 Group Limited gehaltenen vier Namensak-

tien der CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert hat. Der Kaufpreis belief sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €. Das Closing der Transaktion fand am 2. August 2016 statt und führte auch zu folgender Änderung im Aufsichtsrat: Dr. Wolfgang Renner und Marina Rudneva (beide mittels Namensaktie entsendet) wurden durch Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer – CEO bzw. CFO der IMMOFINANZ AG ersetzt.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ANLEIHEN

Zwei weitere Unternehmensanleihen platziert

Neben der im Februar 2016 emittierten 2,75% CA Immo Anleihe 16-23 mit einem Volumen von 150 Mio. € begab CA Immo im Juli 2016 eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 140 Mio. € und einer Laufzeit von fünf Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875%, die Stückelung bei 1.000 €. Beide Anleihen wurden von der internationalen Ratingagentur Moody's Investors Service Ltd („Moody's) mit einem Investment Grade Rating von Baa2 und einem negativen Ausblick bewertet und sind zum Handel im Geregelten Freiverkehr der Wiener Börse (ISIN: AT0000A1JVU3 bzw. AT0000A1LJH1) und im Geregelten Markt der Börse von Luxemburg (Bourse de Luxembourg) zugelassen.

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 wurden im ersten Halbjahr 2016 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.

AKTIENKENNZAHLEN

		30.6.2016	31.12.2015
	€		
EPRA NNNAV/Aktie	€	23,61	22,69
NAV/Aktie	€	22,58	21,90
Kurs (Stichtag)/NAV pro Aktie –1 ¹⁾	%	-33,54	-23,16
Kurs (Stichtag)/NNNAV pro Aktie –1 ¹⁾		-36,43	-25,82
Anzahl der Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Eigene Aktien	Stk.	3.452.529	2.000.000
Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.355.807	96.808.336
Ø Anzahl Aktien	Stk.	98.808.336	98.808.336
Ø Eigene Aktien	Stk.	2.877.617	866.601
Ø Anzahl der Aktien im Umlauf	Stk.	95.930.719	97.941.735
Ø Kurs/Aktie	€	16,10	16,80
Börsekapitalisierung (Stichtag)	Mio. €	1.483	1.663
Höchstkurs	€	19,50	18,59
Tiefstkurs	€	14,35	14,82
Ultimokurs	€	15,01	16,83
Dividende	€	0,50	0,45
Dividendenrendite	%	3,33	2,67

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:	Raiffeisen Centrobank AG
Market Maker:	Baader Bank AG, Erste Group Bank AG
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 2016

23. MÄRZ
 VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2015
 BILANZPRESSEKONFERENZ

25. MAI
 BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2016

23. APRIL
 NACHWEISSTICHTAG FÜR DIE 29. ORDENTLICHE
 HAUPTVERSAMMLUNG

25. AUGUST
 HALBJAHRESFINANZBERICHT 2016

3. MAI
 29. ORDENTLICHE HAUPTVERSAMMLUNG

24. NOVEMBER
 BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2016

6. MAI / 9. MAI / 10. MAI
 EX-TAG (DIVIDENDE) / RECORD DATE (DIVIDENDE) /
 DIVIDENDENZAHLTAG

22. MÄRZ 2017
 VERÖFFENTLICHUNG JAHRESERGEBNIS 2016
 BILANZPRESSEKONFERENZ

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD

Allgemeines Marktumfeld¹⁾

Der Internationale Währungsfonds (IMF) hat seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum in 2016 jüngst von 3,4% auf 3,2% gesenkt. Das erste Halbjahr war in Europa wesentlich durch das „Brexit“-Referendum in UK gekennzeichnet. Die damit verbundene wirtschaftliche und politische Unsicherheit ist ein wesentlicher Risikofaktor für die europäische Wirtschaft. Als Folge hat der IMF seine Wachstumsprognose für Deutschland für das nächste Jahr auf 1,2% gesenkt. Die wirtschaftliche Entwicklung in China bleibt ein bestimmender Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft. Die chinesische Wirtschaft wuchs 6,7% im zweiten Quartal und damit über den Erwartungen.

Das saisonal bereinigte BIP stieg in der Eurozone im zweiten Quartal 2016 moderat um 0,3% bzw. um 0,4% im Raum der EU28 im Vergleich zum Vorquartal. Zur Referenzperiode des Vorjahres betrug das Wachstum 1,6% bzw. 1,8%. Deutschland verzeichnete ein BIP-Wachstum von 1,7% im Jahresvergleich bzw. 0,4% zum Vorquartal. Österreich verzeichnete einen Zuwachs von 1,3% auf Jahressicht verzeichnete im zweiten Quartal ein Nullwachstum im Vergleich zu 1Q 2016.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat unter Mario Draghi im März 2016 ein Maßnahmenpaket bekannt gegeben, das über den Markterwartungen lag. Neben einer weiteren Senkung des Einlagenzinssatzes auf -0,4% wurde die Politik der quantitativen Lockerung ausgeweitet. Statt zuvor 60 Mrd. € werden seit April 80 Mrd. € in das Kaufprogramm für Staatsanleihen und andere Wertpapiere investiert. Erst im Dezember des letzten Jahres wurde das Programm bis mindestens Ende März 2017 verlängert. Die Inflationsrate der Eurozone bewegt sich weiterhin auf einem minimalen Niveau und wird für Juli 2016 in Höhe von 0,2% erwartet (Juni 2016: 0,1%).

Die Arbeitslosenrate in der Eurozone stand im Juni 2016 bei 10,1%, gegenüber 11,0% im Juni 2015. Jene der EU28 stand bei 8,6%. Die niedrigste Arbeitslosenrate in den CA Immo – Kernmärkten, die alle deutlich unter dem europäischen Durchschnitt liegen, verzeichnen Tschechien (4,1%) und Deutschland (4,5%), dessen Rate auch über das letzte Quartal deutlich gesunken ist. Ungarn liegt mit 5,2% ebenfalls im unteren Segment, gefolgt von Österreich und Polen mit jeweils 6,2% sowie Rumänien mit 6,4%.

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

Zinsumfeld²⁾

Der 3-Monats-Euribor bewegt sich weiterhin im negativen Bereich und schwankte im Berichtszeitraum zwischen -0,24% und -0,29%. Auch die Rendite von Staatsanleihen aus Ländern der Eurozone sowie von Unternehmensanleihen guter Bonität bewegt sich weiterhin auf historisch niedrigem Niveau. Im zweiten Quartal 2016 rentierte erstmals die 10-jährige deutsche Bundesanleihe im negativen Bereich.

Zentral- und Osteuropa³⁾

Die CA Immo-Kernmärkte im CEE-Raum konnten weiterhin relativ positive Wachstumstendenzen zeigen.

In **Polen** hat das BIP im zweiten Quartal um 3,0% gegenüber dem Vorjahr zugelegt, zum Vorquartal wurde ein Wachstum von 0,9% berichtet. Die polnische Währung Zloty hat sich zeitweilig auf ein Kursniveau EUR/PLN von 4,5 bewegt. Die Abwertung steht in Zusammenhang mit dem Regierungswechsel und einer damit verbundenen Unsicherheit unter Investoren. Zusätzlich hat die Ratingagentur S&P im Januar das Rating von Polen von zuvor A- mit positivem Ausblick auf BBB+ mit negativem Ausblick herabgestuft. Trotz deflationärer Tendenzen (-0,9% im März, -1,1% im April) hält die polnische Nationalbank am Zinsniveau von 1,5% fest. Die Arbeitsmarktdaten zeigen jedoch eine robuste Tendenz, die auch für die kommenden Quartale erwartet wird.

Ungarn konnte nach einem verhaltenen Jahresauftakt ein BIP-Wachstum von 1,1% gegenüber dem ersten Quartal sowie 1,7% auf Jahressicht verzeichnen. Die ungarische Nationalbank hat das Zinsniveau in zwei Stufen weiter reduziert, von 1,35% auf 1,05% zwischen Februar und April 2016. Der Einlagenzins wurde auf -0,05% gesenkt, während die Inflationsrate weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau steht.

In **Tschechien** verlangsamte sich das BIP-Wachstum im ersten Quartal 2016 gegenüber den letzten drei Quartalen auf 3,1%. Die tschechische Notenbank hat erwartungsgemäß das Zinsniveau auf 0,05% belassen und hat ihr Vorhaben bestätigt, den Wechselkurs EUR/CZK weiterhin auf 27 zu halten bis Mitte 2017.

In **Rumänien** ist eine weiterhin eine starke Wachstumsdynamik zu beobachten. Das reale BIP stieg im ersten Quartal 2016 um 4,2% bzw. um 5,9% im zweiten Quartal gegenüber dem Vorjahr.

²⁾ Eurostat; Europäische Zentralbank; Bloomberg

³⁾ Statistisches Zentralamt Polens (GUS); Ungarns (KSH); der Tschechischen Republik (CZSO); Nationales Statistisches Institut Rumäniens (NIS); Eurostat

IMMOBILIENMÄRKTE

Immobilien-Investmentmarkt¹⁾

Die Transaktionsaktivität auf dem europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien startete nach einem Rekordjahr 2015 dynamisch in das Jahr 2016. Das Investitionsvolumen des zweiten Quartals 2016 von rund 54 Mrd. € lag zwar unter dem Vorjahreswert von rund 67 Mrd. €, das gegenwärtige Transaktionsniveau in Europa bewegt sich aber über dem 10-jährigen Durchschnitt. Rund 44% des Volumens flossen in den Büroimmobilesektor. Während der Markt in UK mit der Brexit-Thematik von größerer Unsicherheit geprägt war, geht der Rückgang in Deutschland in erster Linie auf eine zunehmende Verknappung des Angebots von weiterhin sehr stark nachgefragten Core-Immobilien zurück. Dieser ungebrochene Trend wird in der anhaltenen Renditekompression am deutschen Markt reflektiert.

Das Gewerbeimmobilien - Investitionsvolumen in **Deutschland** summierter sich im ersten Halbjahr 2016 auf rund 18 Mrd. €, ein Rückgang von etwa 26% zum Referenzwert des Vorjahrs. Rund 47% davon entfallen auf die Assetklasse Büroimmobilie, die damit weiterhin das am stärksten nachgefragte Segment bleibt. Der Renditeabstand zwischen Staatsanleihen und Spitzenrenditen bleibt historisch hoch, der Renditerückgang hat sich in den letzten Monaten jedoch verlangsamt. Die Büro-Spitzenrendite wird im zweiten Quartal 2016 für Frankfurt mit 4,20% (2Q 2015: 4,40%) angegeben, Berlin steht aktuell bei 3,75% (4,40%) und München liegt bei 3,60% (4,0%).

Im zweiten Quartal 2016 stieg das Transaktionsvolumen in **Österreich** mit einem Volumen von rund 0,8 Mrd. € um etwa 19% im Jahresvergleich. Rund 60% € dieses Volumens entfiel auf Büroimmobilien. Für 2016 wird wie im Vorjahr ein Gesamtinvestitionsvolumen auf Rekordniveau erwartet. Die Spitzenrendite im Bürosektor bleibt unter Druck und wird für gute Lagen mit 4,9% angegeben, während die Rendite für Top-Objekte auf bis zu 4,10% sinken kann.

Im **CEE-Raum** wurde eine Transaktionsaktivität von rund 5,0 Mrd. € in den ersten sechs Monaten registriert (2015: 3,1 Mrd. €), welche die zunehmende Investitionsdynamik verdeutlicht. Davon entfiel rund 35% auf den Bürosektor, der einen Zuwachs von über 100% zum Vorjahr verzeichnete. Die Büro-Spitzenrenditen werden aktuell wie folgt angegeben: Warschau 5,5%, Prag 5,5%, Budapest 7,0% und Bukarest 7,5%.

Büroimmobilienmärkte²⁾

Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigt aktuell eine sehr gute Entwicklung. Auf den Kernmärkten der CA Immo wurden im ersten Halbjahr steigende Vermietungsleistungen, sinkende Leerstände und ein Mietwachstum. Insbesondere **Berlin** entwickelt sich zu einem dynamischen Bürokernstandort. Die Vermietungsleistung in der deutschen Hauptstadt summierter sich auf ein Rekordniveau in 1H 2016 von über 400.000 m² (+17% zum Vorjahreswert). Die Leerstandsrate ist weiter gesunken und liegt bei 6,0% (1Q 2015: 7,4%). In **Frankfurt** betrug der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 235.000 m² (+24% gegenüber 1H 2015). Die Leerstandsrate wird von CBRE Research stabil mit 11,7% angegeben. In **München** zeigt der Bürovermietungsmarkt eine sehr gute Dynamik, das erste Halbjahr lag mit einem Umsatzvolumen von 394.000 m² 25% über dem Vorjahreswert und auf 5-Jahreshoch. Die aktuelle Leerstandsquote stand zum Ende des zweiten Quartals bei 4,5%, der niedrigste Wert seit 12 Jahren.

Die Vermietungsleistung in **Wien** stieg mit insgesamt 61.000 m² im zweiten Quartal rund 36% über den Vorjahreswert. Die Leerstandsrate ging wie in den Vorquartalen leicht zurück und steht bei 6,0%. In den ersten sechs Monaten kamen in Wien im Wesentlichen keine neuen Büroflächen auf den Markt.

Der Büroflächenumsatz in **Warschau** bleibt auf hohem Niveau und lag im ersten Halbjahr bei rund 360.000 m². Der Büromarkt der polnischen Hauptstadt bleibt von extensiver Bautätigkeit geprägt. Gemäß JLL Research wurde in den ersten 6 Monaten 2016 eine Fläche von rund 350.000 m² fertiggestellt (26% über dem Wert des Jahres 2015). Die Leerstandsrate zeigt eine steigende Tendenz und steht bei 15,4%. In **Budapest** wird wie in den Vorquartalen eine sinkende Leerstandsrate beobachtet, die aktuell bei 10,3% steht und angesichts eines kurzfristig limitierten Neuflächenangebotes weiter zurück gehen sollte. Der Flächenumsatz summierter sich auf rund 214.000 m² im ersten Halbjahr. In **Prag** wurde im zweiten Quartal eine Vermietungsaktivität von rund 113.000 m² registriert (+27% zum Vorquartal). Die durchschnittliche Leerstandsrate sank auf 12,3%. In **Bukarest** setzte sich die hohe Dynamik zu Jahresbeginn auch im zweiten Quartal fort. Die Vermietungsaktivität summierter sich erneut auf knapp über 100.000 m². Die Leerstandsrate ist weiter gesunken und liegt aktuell bei 11,9%.

¹⁾ CBRE: European Investment Quarterly Q2 2016, Austria Investment Q2 2016, Germany Commercial Investment H1 2016, Germany Office Investment Q2 2016, CEE Property Investment H1 2016, Czech Republic Property Investment Q2 2016

²⁾ Jones Lang LaSalle: Budapest, Warsaw City Report Q2 2016; CBRE: Vienna, Berlin, Frankfurt, Munich, Prague, Bucharest Office Q2 2016

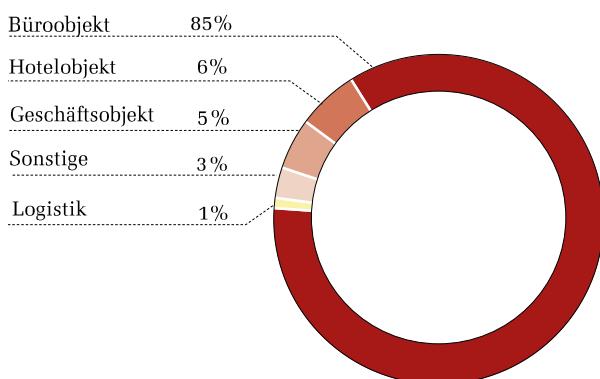
DAS IMMOBILIENVERMÖGEN

Das gesamte **Immobilienvermögen** von CA Immo liegt zum Stichtag 30. Juni 2016 bei 3,7 Mrd. € (31.12.2015: 3,7 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 (12% des Gesamtportfolios); die restlichen rund 5% des Immobilienvermögens sind zum Handel bestimmt und im Umlaufvermögen ausgewiesen.

Das **Bestandsportfolio** weist per 30. Juni 2016 einen Bilanzwert von rund 3,1 Mrd. € auf (davon vollkonsolidiert: 2,8 Mrd. €) und umfasst eine vermietbare Gesamtnutzfläche¹⁾ von 1,4 Mio. m². Rund 45% des Bestands (gemessen am Bilanzwert) liegen in Ländern der CEE und SEE-Region, die restlichen Bestandsimmobilien entfallen zu 37% auf Deutschland und zu 18% auf Österreich.

CA Immo erwirtschaftete in den ersten sechs Monaten **Mieterlöse** in Höhe von 89,9 Mio. €; das Portfolio rentiert mit 6,4%²⁾ und ist per 30. Juni 2016 zu 92,3%²⁾ vermietet (31.12.2015: 92,7%). Details finden Sie im Kapitel Portfolioentwicklung.

PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH HAUPTNUTZUNGSARTEN (Basis: 3,1 Mrd. €)



Vom **Immobilienvermögen in Entwicklung** mit einem Bilanzwert von insgesamt rund 450,5 Mio. € entfallen 89% auf Projektentwicklungen und Grundstücksreserven in Deutschland, 10% auf Osteuropa und 1% auf Österreich. Das deutsche Immobilienvermögen in Entwicklung (Gesamtbilanzwert: 399,1 Mio. €) inkludiert Projekte, die sich in Bau befinden (89,2 Mio. €) sowie Grundstücksreserven mit einem Bilanzwert von 309,9 Mio. €.

¹⁾ Inkl. selbst genutzte Immobilien und Superädikative

²⁾ Exkl. der kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin). Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Rendite bei 6,1% und die Vermietungsquote bei 90,6%

DAS IMMOBILIENVERMÖGEN DER CA IMMO GRUPPE PER 30.6.2016

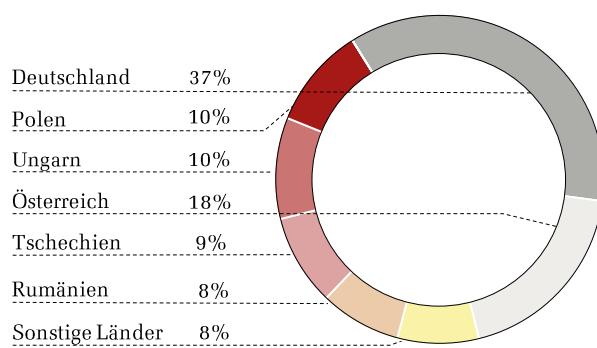
in Mio. €	Bestandsimmobilien			Immobilienvermögen			Kurzfristiges			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen		
				in Entwicklung			Immobilienvermögen			Immobilienvermögen			in %		
	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ	voll	at equity	Σ
Österreich	570	0	570	4	0	4	23	7	30	597	7	604	18	2	16
Deutschland	934	187	1.121	399	0	399	107	57	164	1.440	244	1.684	43	66	45
Tschechien	233	30	263	13	0	13	0	0	0	246	30	276	7	8	7
Ungarn	278	35	313	1	0	1	0	0	0	279	35	314	8	9	8
Polen	291	14	305	0	0	0	0	0	0	291	14	305	9	4	8
Rumänien	261	0	261	19	7	25	0	0	0	279	7	286	8	2	8
Sonstige	200	36	236	8	0	8	0	0	0	208	36	244	6	10	7
Summe	2.767	302	3.069	444	7	451	130	64	194	3.341	372	3.713	100	100	100
Anteil am Gesamtportfolio															

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.

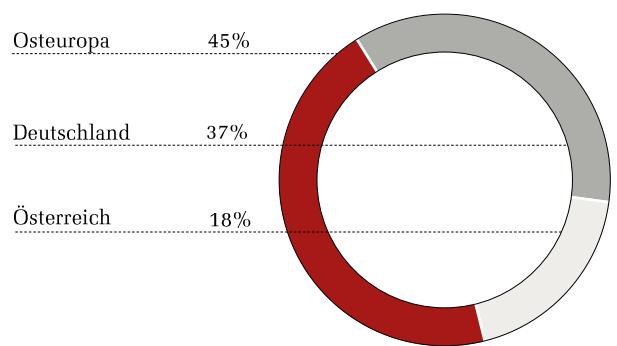
¹⁾ inkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. der kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin).

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

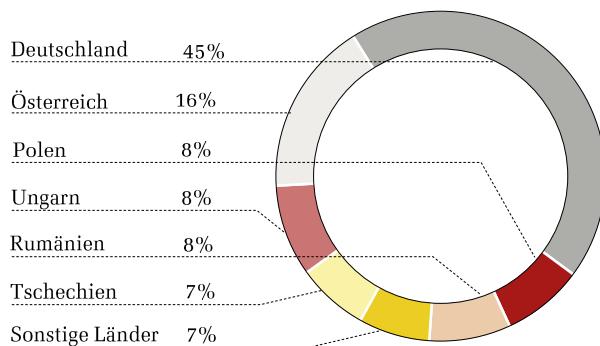
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH LÄNDERN (Basis: 3,1 Mrd. €)



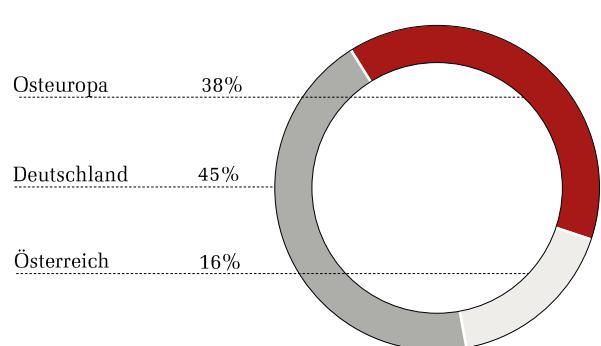
PORTFOLIOWERT BESTANDSIMMOBILIEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,1 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH LÄNDERN (Basis: 3,7 Mrd. €)



PORTFOLIOWERT IMMOBILIENVERMÖGEN
NACH SEGMENTEN (Basis: 3,7 Mrd. €)



VERÄNDERUNGEN AM PORTFOLIO IM ERSTEN HALBJAHR 2016

DEUTSCHLAND

Bestandsportfolio

Per 30. Juni 2016 verfügt CA Immo in Deutschland über Bestandsobjekte im Wert von rd. 1.118,3 Mio. €¹⁾ (davon 931,1 Mio. € zu 100% im Eigentum von CA Immo). Der Vermietungsgrad des deutschen Bestandsimmobilienvermögens lag zum Stichtag bei 95,1%²⁾ (31.12.2015: 93,8%). Inklusive der Mietbeiträge der zum Handel bestimmten Immobilien sowie temporär vermieteter Liegenschaftsreserven im Segment Development wurden in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 27,3 Mio. € lukriert.

Von Jänner bis Ende Juni wurden in Deutschland rd. 11.700 m² Büro-, Lager- und Retailfläche neu vermietet. Größte Einzelvermietung war der Abschluss des Mietver-

trags über rd. 2.100 m² Fläche für das Büro- und Geschäftsgebäude LaVista im Düsseldorfer Quartier BelsenPark. Mit diesem Abschluss ist das Gebäude voll vermietet.

Projektentwicklungen

Bis zum Stichtag 30. Juni investierte CA Immo 2016 48,2 Mio. € in ihre deutschen Projektentwicklungen. Aktuell hat die Gruppe in Deutschland auf Basis der Gesamtinvestitionskosten ein Volumen von rd. 435,7 Mio. € in Bau, der Bilanzwert des Immobilienvermögens in Entwicklung (inkl. Grundstücksreserven) liegt bei 399,1 Mio. €.

Im Jänner fiel der Startschuss für die Entwicklung eines weiteren, rd. 9.500 m² Bruttogrundfläche (BGF) großen Bürogebäudes in der **Berliner Europacity**. Hierzu wurde ein Vertrag über rund 70% der Büroflächen mit der ABDA - Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände unterzeichnet. Das Investitionsvolumen der CA Immo für diese Immobilie liegt bei rund 35 Mio. €; die Fertigstellung ist für Anfang 2019 vorgesehen. ABDA wird den speziell für ihre Bedürfnisse entwickelten Gebäudeteil zunächst für zwei Jahre zur Miete beziehen und anschließend ins Eigentum übernehmen. Die restlichen Flächen des Gebäudes verbleiben im Bestand der CA Immo.

¹⁾ Inkludiert vollkonsolidierte Immobilien (= zu 100% im Eigentum von CA Immo) und Immobilien im anteiligen Eigentum von CA Immo (at equity, proportionaler Anteil); exkl. selbst genutzte Immobilien; inkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin)

²⁾ Exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote in Deutschland bei 88,5%.

ÜBERBLICK BESTANDSKENNZAHLEN ZUM 30.6.2016¹⁾

	Portfoliowert			Vermietbare Fläche			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	566,1	0,0	566,1	385.709	0	385.709	94,2	0,0	94,2	31,5	0,0	31,5	5,6	0,0	5,6
Deutschland	670,1	187,2	857,3	240.150	34.132	274.283	97,0	89,1	95,1	35,0	10,0	45,0	5,2	5,3	5,2
Tschechien	233,3	29,8	263,1	111.795	10.873	122.668	94,0	96,9	94,3	17,5	1,9	19,5	7,5	6,5	7,4
Ungarn	278,0	34,7	312,7	162.627	39.912	202.540	88,8	85,3	88,3	21,1	3,0	24,1	7,6	8,6	7,7
Polen	291,2	13,7	304,9	93.554	5.820	99.374	89,3	100,0	89,7	19,5	0,9	20,4	6,7	6,9	6,7
Rumänien	260,9	0,0	260,9	106.379	0	106.379	93,7	0,0	93,7	20,9	0,0	20,9	8,0	0,0	8,0
Sonstige	199,8	36,1	236,0	114.634	23.591	138.225	86,9	90,0	87,4	14,6	3,0	17,6	7,3	8,3	7,5
Gesamt	2.499,4	301,6	2.801,0	1.214.849	114.328	1.329.177	92,6	89,8	92,3	160,1	18,9	178,9	6,4	6,3	6,4

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 Immobilien; exkl. die kürzlich fertig gestellten Büroprojekte Kontorhaus (München), Kennedy Haus und Monnet 4 (Berlin), die sich noch in der Stabilisierungsphase befinden. Inklusive dieser Fertigstellungen liegt die Vermietungsquote bei 90,6% und die Rendite bei 6,1%

²⁾ Inkl. Superadifikate in Österreich (rd. 157.000 m²)

Die Entwicklung des **Stadtquartiers Baumkirchen Mitte in München** schreitet zügig voran. Auf dem rund 131.000 m² umfassenden Areal im Münchner Bezirk Berg am Laim entstehen ca. 525 Wohnungen sowie ein Gebäude mit Hotel- und Büronutzung. 2.000 m² Geschossfläche für soziale Nutzungen (z. B. Kitas), 2.400 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung sowie eine Sportanlage runden das Quartierskonzept ab. Die insgesamt 425 Wohnungen der ersten drei Bauabschnitte wurden bereits verkauft und der erste Bauabschnitt fertig gestellt; der zweite und dritte Bauabschnitt befinden sich im Bau. Im dritten Bauabschnitt entstehen zudem rund 50 sozial geförderte Mietwohnungen. Im Herbst 2016 startet der Verkauf der 50 Eigentumswohnungen des vierten Bauabschnitts. Dieser umfasst neben den Wohnungen auch das rd. 60 Meter hohe Büro- und Hotelgebäude NEO mit rund 8.500 m² BGF; die Realisierung soll noch in diesem Jahr gestartet werden.



Visualisierung Quartier Baumkirchen Mitte

Verkäufe

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten Verkaufserlöse deutscher Liegenschaften im Ausmaß von 11,6 Mio. € erzielt. Verkauft wurde unter anderem das rund 13.400 Quadratmeter große Areal der Alten Bahndirektion unmittelbar am Stuttgarter Bahnhof. Über den Kaufpreis, der deutlich über dem aktuellen Buchwert liegt, wurde Stillschweigen vereinbart. Mit dieser Transaktion setzt CA Immo die kontinuierliche Verwertung ihrer deutschen Liegenschaftsreserven sowie die Konzentration auf die Kernregionen Berlin, Frankfurt und München fort.

ÖSTERREICH

Bestandsportfolio

Per 30. Juni 2016 verfügte CA Immo in Österreich über Bestandsobjekte im Wert von 566,1 Mio. € mit einem Vermietungsgrad von 94,2% (31.12.2015: 96,5%). Das Bestandsportfolio erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse von 16,3 Mio. €. Von Jänner bis Ende Juni wurden in Österreich rd. 14.700 m² Nutzfläche (davon rd. 13.900 m² Bürofläche) neu vermietet; zusätzlich wurden für rd. 2.500 m² Bürofläche Vertragsverlängerungen abgeschlossen.

Projektentwicklungen

Im 2. Quartal startete CA Immo die Entwicklung der letzten freien Baufelder in der **Quartiersentwicklung Lände 3 in Wien**. In Summe werden auf dem Areal bis 2018 490 Miet- und Eigentumswohnungen sowie das Bürogebäude ViE entstehen.

Anfang Mai erfolgte der erste Spatenstich für die 220 freifinanzierten Mietwohnungen und rund 140 Parkplätze umfassende Wohnhausanlage „Wohnbau Süd“, die CA Immo bis Anfang 2018 im Zuge eines Forward Sale für einen lokalen Endinvestor errichtet.

Am selben Areal entwickeln CA Immo und JP Immobilien im Rahmen eines Joint Ventures rund 270 Wohnungen sowie 170 Stellplätze. Die Investitionssumme für das neue Projekt, das sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst, liegt bei ca. 60 Mio. €. Der Baubeginn ist für Herbst 2016 vorgesehen; mit der Fertigstellung wird bis Anfang 2018 gerechnet.

Zudem bereitet CA Immo in dem Quartier die Realisierung des rund 13.800 m² fassenden Bürogebäudes ViE vor. Die Investitionssumme liegt bei ca. 38 Mio. €. Der Baustart soll ebenfalls im Herbst 2016 erfolgen, die Fertigstellung ist für das Jahr 2018 geplant.

Verkäufe

In den ersten sechs Monaten wurden in Österreich in Summe Verkaufserlöse in Höhe von 26,4 Mio. € erzielt.



Visualisierung der Lobby des neuen Bürogebäudes ViE an der Erdberger Lände, Wien

OSTEUROPA

Bestandsportfolio

Der Wert des osteuropäischen Bestandsportfolios liegt zum 30. Juni 2016 bei rd. 1.377,7 Mio. € (davon voll konsolidiert: 1.263,2 Mio. €). Das vermietete Immobilienvermögen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 670.000 m² erzielte in den ersten sechs Monaten Mieterlöse in Höhe von 46,3 Mio. €. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag bei 90,6% (31.12.2015: 91,1%).

In Summe wurden in den ersten sechs Monaten rd. 41.000 m² Nutzfläche (davon rd. 36.000 m² Bürofläche) neu vermietet sowie bestehende Verträge über insgesamt rd. 33.000 m² Nutzfläche (davon rd. 28.300 m² Bürofläche) verlängert. Größte Einzelvermietung war der Mietvertrag mit dem Finanz-Software Unternehmen Misys über 8.000 m² Bürofläche im Bukarester Büroprojekt Orhideea Towers. Das von CA Immo entwickelte, 37.000 m² vermietbare Bruttotfläche fassende Projekt wird Ende 2017 fertig gestellt sein und ist mit Abschluss dieses Vertrags zu 22% vorvermietet. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei 75 Mio. €.

Verkäufe

Der Mitte September vertraglich fixierte Verkauf des 50%-Anteils der CA Immo an dem beim Warschauer Flughafen gelegenen **Poleczki Business Park** an den langjährigen Joint Venture Partner UBM Development AG wurde im Jänner 2016 geclosed. Das Transaktionsvolumen für den Verkauf des 50%-Anteils liegt bei mehr als 80 Mio. €. CA Immo setzt damit die Reduktion von Minoritätsanteilen im Portfolio fort.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Stichtag 30. Juni 2016 sind folgende Aktivitäten zu vermelden:

Im Juli 2016 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine **Unternehmensanleihe** mit einem Volumen von 140 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren begeben. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875 %.

Nach der Zustimmung des Vorstands der CA Immo zur Übertragung der 4 Namensaktien an die IMMOFINANZ AG hat diese am 2. August 2016 mitgeteilt, dass die IMMOFINANZ AG den Erwerb von 25.690.163 Inhaberaktien (entspricht einer Beteiligung an der CA Immo von ca. 26%) an der CA Immobilien Anlagen AG von Termin Limited (Zypern) sowie von vier Namensaktien von O1

Group Limited (Zypern) abgeschlossen hat. Zu diesem Stichtag hat die IMMOFINANZ AG als neuer Kernaktionär der CA Immobilien Anlagen AG von ihren Entsendungsrechten aus den Namensaktien teilweise Gebrauch gemacht und Dr. Wolfgang Renner und Marina Rudneva als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Für die beiden vakanten Aufsichtsratsmandate wurden Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer jeweils mit sofortiger Wirkung und bis auf Widerruf entsandt.

Projektentwicklung

Im Juli wurde der von CA Immo in Kooperation mit der Landeshauptstadt **München** ausgelobte städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb zur Überplanung eines 14 ha großen **Areals an der Ratoldstraße** im Münchner Stadtteil Feldmoching entschieden. Auf der derzeit weitestgehend brachliegenden Liegenschaftsreserve sollen rund 900 Wohnungen entstehen. Das Ergebnis des Wettbewerbs stellt nun die Grundlage für das anstehende Bebauungsplanverfahren dar.

Vermietungen

Im August wurden Mietverträge für 2.100 m² Mietfläche im Tower 185 in Frankfurt abgeschlossen. Die Vermietungsquote des Gebäudes liegt mit diesen Mietvertragsabschlüssen bei rund 92%.

MITARBEITER

Zum 30. Juni 2016 beschäftigte CA Immo insgesamt 360 Mitarbeiter¹⁾ (31.12.2015: 357²⁾) in Österreich (21% des gesamten Mitarbeiterbestands), Deutschland (51%) und Osteuropa (28%). 56% der 360 Mitarbeiter sind Frauen.

MITARBEITER NACH SEGMENTEN ZUM 30.6.2016³⁾

	Headcounts zum 30.6.2016	Headcounts zum 31.12.2015	Veränderung zum 31.12.2015
Österreich	74	75	-1%
Deutschland/Schweiz ⁴⁾	185	184	1%
Osteuropa	101	98	3%
Summe	360	357	1%

³⁾ Inkl. karenzierte Mitarbeiter

⁴⁾ Inkl. Mitarbeiter der CA Immo Deutschland GmbH, der 100%-Bautochter omniCon, der 49%-Tochter DRG, der 50%-Tochter Mainzer Zollhafen GmbH & Co.KG sowie 15 Mitarbeiter in der omniCon Zweigstelle in Basel

¹⁾ Davon rund 15% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter

²⁾ Davon rund 9% Teilzeitbeschäftigte; inkl. karenzierte Mitarbeiter

ERGEBNISSE

Nachhaltiges Ergebnis

CA Immo verbuchte in den ersten sechs Monaten 2016 einen deutlichen Zuwachs der Mieterlöse um 18,3% auf 81.342 Tsd. €. Diese positive Entwicklung konnte im Wesentlichen durch die Akquisition des EBRD-Minderheitsanteils zu Beginn des dritten Quartals 2015 und dem damit verbundenen Mietzuwachs erreicht werden.

Die dem Bestandsportfolio direkt zurechenbaren Immobilienaufwendungen – inklusive eigener Betriebskosten – erhöhten sich im Jahresvergleich auf –9.222 Tsd. € (2015: –8.290 Tsd. €). Das Nettomietergebnis belief sich nach den ersten sechs Monaten auf 72.120 Tsd. € (2015: 60.489 Tsd. €). Die Effizienz der Vermietungsaktivitäten, gemessen als operative Marge im Bestandsgeschäft (Verhältnis von Nettomietergebnis zu Mieterlösen), lag mit 88,7% über dem Niveau des Vorjahreswert von 87,9%.

Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen standen nach dem ersten beiden Quartalen bei – 1.462 Tsd. € (2015: – 713 Tsd. €). Umsatzerlöse aus Dienstleistungen beliefen sich auf 6.149 Tsd. €. und lagen damit unter dem Vorjahreswert in Höhe von 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 557 Tsd. € (2015: – 46 Tsd. €). Das Ergebnis aus dem Verkauf von langfristig gehaltenem Immobilienvermögen belief sich zum 30. Juni 2016 auf 2.396 Tsd. € (2015: 854 Tsd. €).

Indirekte Aufwendungen

Die indirekten Aufwendungen lagen nach den ersten sechs Monaten mit – 18.803 Tsd. € – 8,4% unter dem Vorjahresniveau (2015: – 20.532 Tsd. €). Jene Aufwendungen, die den zuvor beschriebenen Umsatzerlösen aus Dienstleistungen gegenüber stehen, sind in dieser Position ebenso enthalten. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 425 Tsd. €, im Vergleich zum Vorjahreswert von 1.070 Tsd. € im Jahr 2015.

Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)

Das Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen (EBITDA) stieg deutlich um 22,2% auf 61.383 Tsd. € (2015: 50.247 Tsd. €). Dieses gegenüber dem Vorjahr höhere Ergebnis basiert im Wesentlichen auf den gesteigerten Mieterlösen des Konzerns.

Neubewertungsergebnis

In Summe belief sich der Neubewertungsgewinn nach den ersten sechs Monaten auf 124.606 Tsd. €, dem gegenüber steht ein Neubewertungsverlust von – 11.556 Tsd. €. Kumuliert ist das Neubewertungsergebnis mit 113.050 Tsd. € zum Stichtag 30. Juni 2016 deutlich positiver ausgefallen als der Referenzwert des Vorjahrs (46.412 Tsd. €). Das Ergebnis spiegelt das äußerst positive Marktumfeld insbesondere in Deutschland, dem bedeutendsten Kernmarkt der CA Immo, wider. Am deutschen Immobilienmarkt setzte sich, in Kombination mit starken Fundamentaldaten der Vermietungsmärkte, die boomende Investmenttätigkeit und weitere Renditekompression fort, die auch entsprechend im Bewertungsergebnis der CA Immo, wie schon im Vorjahr, im ersten Halbjahr 2016 reflektiert ist. Die betragsmäßig größten Beiträge zum Neubewertungsgewinn steuerten, neben einer zum Verkauf gehaltenen Liegenschaft in Stuttgart, eine unbebaute Liegenschaft in Frankfurt sowie die Bestandsobjekte Skygarden und Kontorhaus in München bei.

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. Das zum Vorjahr rückläufige Ergebnis in Höhe von 2.746 Tsd. € (2015: 5.955 Tsd. €) resultiert im Wesentlichen aus der vollständigen Übernahme von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und einer daraus folgenden Vollkonsolidierung bzw. dem Verkauf solcher Anteile.

Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) spiegelte die positiven operativen Entwicklungen mit einem signifikanten Zuwachs von 73,4% auf 175.551 Tsd. € wider (2015: 101.263 Tsd. €).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis summierte sich in den ersten sechs Monaten auf – 38.153 Tsd. € (2015: – 28.156 Tsd. €). Der Finanzierungsaufwand des Konzerns, wesentliche Komponente des nachhaltigen Ergebnisses, verringerte sich signifikant um – 30,0% gegenüber 2015 und stand mit – 21.928 Tsd. € zu Buche. Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften verbesserte sich zum Vorjahr auf – 1.940 Tsd. € (2015: – 7.612 Tsd. €).

Das Ergebnis aus Finanzinvestitionen fiel mit 1.883 Tsd. € deutlich geringer aus als in der Referenzperiode (2015: 9.715 Tsd. €). Der Wert des Vorjahres beinhaltete primär Aufzinsungen von Krediten an Gemeinschaftsunternehmen, die von der finanzierenden Bank unter par zurückgekauft wurden.

Sonstige Positionen des Finanzergebnisses (sonstiges Finanzergebnis, Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen sowie aus assoziierten Unternehmen und Kursdifferenzen) beliefen sich in Summe auf – 16.168 Tsd. € (2015: 1.054 Tsd. €). Das Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen enthält im ersten Halbjahr 2016 eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von – 14.946 Tsd. €.

Steuern vom Einkommen

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) summierte sich auf 137.398 Tsd. €, ein Anstieg von 87,9% zum Vorjahreswert in Höhe von 73.107 Tsd. €. Der Ertragssteueraufwand belief sich nach sechs Monaten auf – 38.535 Tsd. € (2015: – 18.111 Tsd. €).

Periodenergebnis

Das Periodenergebnis lag mit 98.864 Tsd. € um 79,8% über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich zum Bilanzstichtag auf € 1,03 je Aktie (2015: € 0,56 je Aktie).

FFO – Funds from Operations

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 wurde ein FFO I in Höhe von 43.798 Tsd. € generiert, der 16,2% über dem Vorjahreswert von 37.706 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 I je Aktie belief sich zum Stichtag auf € 0,46 (2015: € 0,38 je Aktie) FFO II, inklusive Verkaufsergebnis und nach Steuern, lag zum Stichtag bei 41.036 Tsd. €, 14,2% über dem Wert 2015 in Höhe von 35.939 Tsd. €. FFO II je Aktie stand bei € 0,43 je Aktie (2015: € 0,37 je Aktie).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

Mio. €	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Nettomietergebnis (NRI)	72,1	60,5
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0,0	0,3
Erlöse aus Dienstleistungen	6,1	8,9
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	–1,5	–0,7
Sonstige betriebliche Erträge	0,4	1,1
Sonstige betriebliche Erträge/Aufwendungen	5,1	9,5
Indirekte Aufwendungen	–18,8	–20,5
Ergebnis aus Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen ¹⁾	4,6	8,9
Finanzierungsaufwand	–21,9	–31,3
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1,9	9,7
Sonstige Anpassungen ²⁾	0,8	1,0
FFO I (exkl. Verkäufe und vor Steuern)	43,8	37,7
Ergebnis aus Immobilienhandel	0,6	0,0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2,4	0,9
Ergebnis Verkauf Gemeinschaftsunternehmen	0,9	0,7
At Equity Ergebnis aus Immobilienverkäufen	–0,6	–0,4
Ergebnis aus Immobilienverkäufen	3,2	1,1
Sonstiges Finanzergebnis	0,0	0,0
Tatsächliche Ertragsteuer	–3,8	–1,6
Tatsächliche Ertragsteuer von Gemeinschaftsunternehmen	–0,9	–0,3
Sonstige Anpassungen	–1,3	–1,0
Sonstige Anpassungen FFO II	0,0	0,0
FFO II	41,0	35,9

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 3.483.150 Tsd. € auf (84% der Bilanzsumme). Das bilanzielle Bestandsimmobilienvermögen belief sich zum Stichtag auf 2.760.360 Tsd. € (31.12.2015: 2.714.305 Tsd. €).

Die Bilanzposition „Immobilienvermögen in Entwicklung“ stand zum 30. Juni 2016 bei 443.699 Tsd. € (31.12.2015: 408.979 Tsd. €). Das gesamte Immobilienvermögen (Bestandsimmobilien, Hotel- und sonstige selbst genutzte Immobilien, Immobilien in Entwicklung sowie im Umlaufvermögen gehaltene Immobilien) lag zum Stichtag bei 3.340.724 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, das sich zum Stichtag auf 159.660 Tsd. € belief (31.12.2015: 172.286 Tsd. €).

Der Bestand an liquiden Mittel von 265.863 Tsd. € zum Bilanzstichtag verzeichnete einen Anstieg gegenüber dem Stand zum 31.12.2015 (207.112 Tsd. €).

Bilanz – Passivseite

Eigenkapital

Das bilanzielle Eigenkapital des Konzerns lag zum Stichtag bei 2.153.575 Tsd. € (31.12.2015: 2.120.450 Tsd. €). Die Eigenkapitalquote lag mit 51,7% weiterhin stabil im strategischen Zielbereich, verglichen mit 53,2% zum Jahresende 2015.

Verzinsliche Verbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns beliefen sich zum Stichtag auf 1.509.270 Tsd. € (31.12.2015: 1.403.989 Tsd. €). Die Nettoverschuldung (verzinsliche Verbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel) erhöhte sich um 3,9% zum Wert bei Jahresbeginn (1.191.446 Tsd. €) und stand Ende Juni 2016 bei 1.238.496 Tsd. €. 100% der verzinslichen Verbindlichkeiten lauten auf EUR.

Nach Erhalt eines Investment Grade Ratings durch die Ratingagentur Moody's im Dezember 2015 emittierte CA Immo eine Unternehmensanleihe im Februar 2016, mit einem Volumen von 150 Mio. € und einer Laufzeit von 7 Jahren sowie einem Zinssatz von 2,75%. Im Juli 2016 wurde eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 140 Mio. €, einer Laufzeit von 5 Jahren und einem Zinssatz von 1,875% emittiert. Beide Emissionen wurden analog zum Emittentenrating mit Baa2 von der Ratingagentur Moody's bewertet. Der Emissionserlös dieser beiden Transaktionen dient zur Refinanzierung der im September 2016 fälligen Anleihe 2006-2016 (186 Mio. €) sowie zur Steigerung des nachhaltigen Ergebnisses des Konzerns, unter anderem durch die weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur.

Das Loan-to-Value Verhältnis auf Basis der Bilanzwerte betrug zum 30. Juni 2016 37,1% (netto, unter Berücksichtigung der liquiden Mittel des Konzerns) gegenüber 37,2% zu Jahresbeginn. Das Gearing betrug zum Stichtag 57,5% (31.12.2015: 56,2%).

Net Asset Value

Der NAV (= IFRS Eigenkapital) lag am 30. Juni 2016 bei 2.153.536 Tsd. € (22,58 € je Aktie), im Vergleich zum Endjahreswert 2015 von 2.120.410 Tsd. € (21,90 € je Aktie) – ein Zuwachs je Aktie von 3,1%. Diese Veränderung reflektiert neben dem Jahresergebnis auch die oben beschriebenen sonstigen Änderungen im Eigenkapital. Bereinigt um die Dividendenausschüttung im Mai 2016 in Höhe von 47.904 Tsd. € lag das Wachstum des NAV je Aktie über das erste Halbjahr 2016 bei 7,6%.

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 NAV lag zum Stichtag bei 25,68 € je Aktie (31.12.2015: 24,32 € je Aktie). Der EPRA NNNAV je Aktie, nach Anpassungen für Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern, belief sich zum 30. Juni 2016 auf 23,61 € je Aktie (31.12.2015: € 22,69 je Aktie). Die Zahl der ausstehenden Aktien wurde durch das im ersten Quartal 2016 begonnene, laufende Aktienrückkaufprogramm weiter reduziert und belief sich zum Stichtag auf 95.355.807 Stück (31.12.2015: 96.808.336).

SUBSTANZWERT (NAV UND NNNAV NACH EPRA)

Mio. €	30.6.2016	31.12.2015
Eigenkapital (NAV)	2.153,5	2.120,5
Optionsausübungen	0,0	0,0
NAV nach Optionsausübungen	2.153,5	2.120,5
NAV/Aktie in €	22,58	21,90
Wertanpassung für 1)		
- Selbstgenutzte Immobilien	5,7	5,1
- Kurzfristiges Immobilienvermögen	51,3	24,3
- Finanzinstrumente	4,2	5,1
Latente Steuern	234,5	199,4
EPRA NAV nach Anpassungen	2.449,2	2.354,4
EPRA NAV je Aktie in €	25,68	24,32
Wertanpassung für Finanzinstrumente	-4,2	-5,1
Wertanpassung für Verbindlichkeiten	-22,1	-8,9
Latente Steuern	-171,4	-144,1
EPRA NNNAV	2.251,5	2.196,3
EPRA NNNAV je Aktie in €	23,61	22,69
Veränderung NNNAV zum Vorjahr	4,1%	
Kurs (30.06.)/NNNAV per Aktie -1	-36,4	-25,8
Anzahl der Aktien exkl. eigene Aktien	95.355.807	96.808.336

¹⁾ Inklusive der anteiligen Werte von Gemeinschaftsunternehmen

RISIKOBERICHT

CHANCEN-/ RISIKOLAGE

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.

Seit Erstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2015 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 Konzernlagebericht 2015 (Kapitel „Risikobericht“) gilt daher unverändert.

Die Einschätzung der aktuellen Chancen-/ Risikolage erfolgt bei CA Immo 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 Projektrealisierungen. Szenariendarstellungen hinsichtlich Wertentwicklung des Immobilienportfolios, Exitstrategien und Liquiditätsplanung ergänzen die Risikoerichterstattung und erhöhen die Planungssicherheit. Dem Vorsorgeprinzip trägt CA Immo Rechnung, indem Mehr-Jahres-Planungen und Investitionsentscheidungen den gesamten zeitlichen Anlagehorizont der Investitionen umfassen. Zusätzlich führt CA Immo in regelmäßigen Abständen (zuletzt in 2015) eine Evaluierung der Einzelrisiken nach Inhalt, Auswirkung und Eintrittswahrscheinlichkeit durch.

Prognose

Trotz des Brexit-Votums gehen zahlreiche Prognosen von einer anhaltend positiven konjunkturellen Entwicklung in Europa für die Jahre 2016 und 2017 aus. Wir erwarten, dass sich die Rahmenbedingungen auf den wesentlichen CA Immo Kernmärkten weiterhin förderlich für den Geschäftsverlauf entwickeln werden. Neben einem unverändert fundamental starken Umfeld in Deutschland zeigen auch die osteuropäischen Kernmärkte deutliche Wachstumstendenzen. Das Finanzierungs- und Zinsumfeld bleibt weiterhin bestimmd für die Immobilienbranche.

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	2. Quartal 2016	2. Quartal 2015
Mieterlöse	81.342	68.779	41.149	34.054
Weiterverrechnete Betriebskosten	24.941	19.077	11.120	9.972
Betriebskostenaufwand	– 29.641	– 22.910	– 13.144	– 11.974
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 4.522	– 4.457	– 2.257	– 2.741
Nettomietergebnis	72.120	60.489	36.868	29.310
Erlöse aus Hotelbewirtschaftung	0	1.681	0	646
Aufwendungen aus Hotelbewirtschaftung	0	– 1.429	0	– 388
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	252	0	258
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	– 1.462	– 713	– 502	– 368
Erlöse Immobilienhandel und Bauleistungen	6.310	1.099	6.142	282
Buchwertabgang inkl. Nebenkosten und Baukosten	– 5.753	– 1.145	– 5.001	– 372
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	557	– 46	1.141	– 90
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	2.396	854	1.194	– 247
Erlöse aus Dienstleistungen	6.149	8.872	3.072	4.342
Indirekte Aufwendungen	– 18.803	– 20.532	– 9.329	– 11.375
Sonstige betriebliche Erträge	425	1.070	140	585
EBITDA	61.383	50.247	32.584	22.415
Abschreibungen und Wertminderungen langfristiges Vermögen	– 1.657	– 1.351	– 834	– 710
Wertänderungen zum Handel bestimmte Immobilien	29	0	0	0
Abschreibungen und Wertänderungen	– 1.628	– 1.351	– 834	– 710
Neubewertungsgewinn	124.606	66.744	104.113	64.438
Neubewertungsverlust	– 11.556	– 20.332	– 7.805	– 13.057
Ergebnis aus Neubewertung	113.050	46.412	96.308	51.381
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.746	5.955	950	2.940
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	175.551	101.263	129.007	76.025
Finanzierungsaufwand	– 21.928	– 31.312	– 10.746	– 16.462
Kursdifferenzen	– 35	618	109	– 87
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	– 1.940	– 7.612	– 384	– 9.317
Ergebnis aus Finanzinvestitionen	1.883	9.715	1.025	3.543
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen	– 14.946	0	0	12
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 1.187	436	– 752	1.110
Finanzergebnis	– 38.153	– 28.156	– 10.748	– 21.201
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	137.398	73.107	118.259	54.824
Tatsächliche Ertragsteuer	– 3.802	– 1.643	– 16	1.533
Latente Steuern	– 34.734	– 16.468	– 32.593	– 20.696
Ertragsteuern	– 38.535	– 18.111	– 32.609	– 19.163
Ergebnis der Periode	98.863	54.996	85.650	35.661
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	– 1	0	4	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	98.864	54.996	85.647	35.661
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	€ 1,03	€ 0,56	€ 0,89	€ 0,36
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	€ 1,03	€ 0,56	€ 0,89	€ 0,36

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	2. Quartal 2016	2. Quartal 2015
Ergebnis der Periode	98.863	54.996	85.650	35.661
Sonstiges Ergebnis				
Bewertung Cash-flow Hedges	1.074	306	656	- 1.467
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	18.980	0	18.980
Währungsdifferenzen	165	- 3.658	- 406	- 816
Bewertung zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	4.187	- 8.136	3.616	- 27.084
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	- 660	- 4.119	- 374	827
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung erfolgswirksam)	4.943	3.373	3.491	- 9.561
Neubewertung IAS 19	- 312	21	- 312	21
Ertragsteuern auf sonstiges Ergebnis	100	- 7	100	- 7
Sonstiges Ergebnis der Periode (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	- 213	14	- 213	14
Sonstiges Ergebnis der Periode	4.731	3.387	3.279	- 9.546
Gesamtergebnis der Periode	103.593	58.384	88.929	26.115
davon Ergebnisanteil von nicht beherrschenden Anteilen	- 1	0	4	0
davon Ergebnisanteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	103.594	58.384	88.925	26.115

KONZERNBILANZ

Tsd. €	30.6.2016	31.12.2015
VERMÖGEN		
Bestandsimmobilien	2.760.360	2.714.305
Immobilienvermögen in Entwicklung	443.699	408.979
Selbst genutzte Immobilien	6.820	7.016
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.755	5.710
Immaterielle Vermögenswerte	10.297	11.567
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	159.660	172.286
Finanzielle Vermögenswerte	94.835	134.824
Aktive latente Steuern	1.723	2.376
Langfristiges Vermögen	3.483.150	3.457.063
Langfristiges Vermögen in % der Bilanzsumme	83,7%	86,8%
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	103.507	54.048
Zum Handel bestimmte Immobilien	26.338	22.069
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	284.858	243.691
Liquide Mittel	265.863	207.112
Kurzfristiges Vermögen	680.565	526.920
Summe Vermögen	4.163.715	3.983.983
EIGENKAPITAL UND SCHULDEN		
Grundkapital	718.337	718.337
Kapitalrücklagen	851.277	921.746
Sonstige Rücklagen	984	- 3.746
Einbehaltene Ergebnisse	582.938	484.074
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.153.536	2.120.410
Nicht beherrschende Anteile	39	40
Eigenkapital	2.153.575	2.120.450
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	51,7%	53,2%
Rückstellungen	15.831	15.980
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.064.210	858.776
Sonstige Verbindlichkeiten	90.007	84.911
Passive latente Steuern	232.008	197.365
Langfristige Schulden	1.402.057	1.157.032
Ertragsteuerverbindlichkeiten	15.071	16.382
Rückstellungen	69.725	69.177
Verzinsliche Verbindlichkeiten	445.060	545.214
Sonstige Verbindlichkeiten	78.227	75.728
Kurzfristige Schulden	608.083	706.501
Summe Eigenkapital und Schulden	4.163.715	3.983.983

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

Tsd. €	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Operative Geschäftstätigkeit		
Ergebnis vor Steuern	137.398	73.107
Neubewertungsergebnis inkl. Veränderung abgegrenzter Mieterträge	-113.198	-48.297
Abschreibungen und Wertänderungen	1.628	1.351
Ergebnis aus der Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und Betriebs- und Geschäftsausstattung	-2.400	-856
Gezahlte/Rückerrstattete Steuern (ohne Steuern für Verkäufe langfristiges Immobilienvermögen)	-455	-210
Finanzierungsaufwand, Ergebnis aus Finanzinvestitionen und sonstiges Finanzergebnis	20.044	21.598
Kursdifferenzen	35	-618
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	1.940	7.612
Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen und Wertpapiere sowie unbare Beteiligungsergebnisse	13.388	-6.391
Cash-flow aus dem Ergebnis	58.381	47.296
Zum Handel bestimmte Immobilien	-4.240	-1.415
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-2.152	11.202
Rückstellungen	458	-527
Sonstige Verbindlichkeiten	-1.060	-2.174
Cash-flow aus Veränderungen im Nettoumlauftvermögen	-6.994	7.086
Cash-flow aus operativer Geschäftstätigkeit	51.387	54.382
Investitionstätigkeit		
Erwerb von und Investitionen in Immobilienvermögen inkl. Anzahlungen	-45.240	-41.778
Erwerb von Geschäftsausstattung und immateriellem Vermögen	-493	-496
Erwerb von Finanzvermögen	0	-36.300
Erwerb von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten	-12.073	-91.254
Investition in Gemeinschaftsunternehmen	-1.250	-3.048
Veräußerung von langfristigem Immobilienvermögen und sonstigen Vermögenswerten	17.383	98.177
Veräußerung von Immobiliengesellschaften, abzgl. enthaltener liquider Mittel 31 Tsd. € (2015: 799 Tsd. €)	3.692	11.312
Veräußerung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen	3.868	24.089
Gewährung von Darlehen an Gemeinschaftsunternehmen	-574	-2.551
Rückzahlung von an Gemeinschaftsunternehmen gewährte Darlehen	5.073	118.733
Gezahlte/Rückerrstattete Steuern für Verkauf langfristiges Immobilienvermögen und gewährte Darlehen	3.741	5.053
Ausschüttung/Kapitalrückzahlung von At-Equity konsolidierten Unternehmen und zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerten	20.664	365
Gezahlte Zinsen für Investitionen in Immobilienvermögen	-1.847	0
Erhaltene Zinsen aus Finanzinvestitionen	1.101	13.178
Cash-flow aus Investitionstätigkeit	-5.954	95.480
Finanzierungstätigkeit		
Geldzufluss aus Darlehen	45.225	29.062
Geldzufluss aus der Begebung von Anleihen	149.318	174.387
Erwerb von eigenen Anteilen	-22.565	-13.762
Ausschüttung an Aktionäre	-47.904	-44.464
Zahlung im Zusammenhang mit dem Erwerb von Anteilen von nicht beherrschenden Gesellschaftern	-1.394	0
Tilgung von Finanzierungen inkl. Zinsderivate	-92.648	-191.358
Übrige gezahlte Zinsen	-16.054	-22.952
Cash-flow aus Finanzierungstätigkeit	13.978	-69.087
Nettoveränderung der liquiden Mittel	59.410	80.775
Liquide Mittel 1.1.	207.112	163.638
Fremdwährungskursänderungen	-659	188
Liquide Mittel 30.6.	265.863	244.601

KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

Tsd. €	Grundkapital	Kapitalrücklagen - Sonstige	Kapitalrücklagen - Eigene Anteile
Stand am 1.1.2015	718.337	998.839	0
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Neubewertung IAS 19	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
Stand am 1.1.2016	718.337	954.052	- 32.306
Bewertung / Reklassifizierung Cash-flow Hedges	0	0	0
Währungsdifferenzen	0	0	0
Neubewertung zur Veräußerung verfügbarer Vermögenswerte	0	0	0
Neubewertung IAS 19	0	0	0
Ergebnis der Periode	0	0	0
Gesamtergebnis 2016	0	0	0
Ausschüttung an Aktionäre	0	- 47.904	0
Erwerb eigener Anteile	0	0	- 22.565
Stand am 30.6.2016	718.337	906.148	- 54.871

Einbehaltene Ergebnisse	Bewertungs-ergebnis (Hedging - Rücklage)	übrige Rücklagen	Anteil der Aktio-näre des Mutter-unternehmens	Nicht beherr-schende Anteile	Eigenkapital (gesamt)
263.235	- 27.503	- 1.201	1.951.708	0	1.951.708
0	16.518	0	16.518	0	16.518
0	0	- 3.658	- 3.658	0	- 3.658
0	0	- 9.488	- 9.488	0	- 9.488
0	0	14	14	0	14
54.996	0	0	54.996	0	54.996
54.996	16.518	- 13.131	58.384	0	58.384
0	0	0	- 44.464	0	- 44.464
0	0	0	- 13.762	0	- 13.762
318.231	- 10.984	- 14.332	1.951.865	0	1.951.865
 484.074	 - 5.131	 1.385	 2.120.410	 40	 2.120.450
0	938	0	938	0	938
0	0	165	165	0	165
0	0	3.841	3.841	0	3.841
0	0	- 213	- 213	0	- 213
98.864	0	0	98.864	- 1	98.863
98.864	938	3.793	103.594	- 1	103.593
0	0	0	- 47.904	0	- 47.904
0	0	0	- 22.565	0	- 22.565
582.938	- 4.193	5.178	2.153.536	39	2.153.575

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Tsd. €			Österreich			Deutschland	
1. Halbjahr 2016	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
Mieterlöse	16.341	0	16.341	29.209	7.287	36.496	41.057
Mieterlöse mit anderen Geschäftssegmenten	260	0	260	365	0	365	0
Weiterverrechnete Betriebskosten	4.550	0	4.550	7.610	1.500	9.110	14.807
Betriebskostenaufwand	- 5.148	0	- 5.148	- 8.882	- 2.268	- 11.150	- 16.519
Sonstige dem vermieteten Immobilienvermögen direkt zurechenbare Aufwendungen	- 1.275	0	- 1.275	- 2.053	167	- 1.886	- 2.686
Nettomietergebnis	14.728	0	14.728	26.248	6.687	32.935	36.661
Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige den Projektentwicklungen direkt zurechenbare Aufwendungen	0	- 206	- 206	0	- 1.592	- 1.592	0
Ergebnis aus Immobilienhandel und Bauleistungen	0	1.173	1.173	0	2.087	2.087	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem Immobilienvermögen	- 24	- 167	- 190	1.957	- 3.112	- 1.155	715
Erlöse aus Dienstleistungen	34	0	34	132	5.339	5.470	686
Indirekte Aufwendungen	- 751	- 27	- 778	- 2.639	- 6.826	- 9.465	- 5.276
Sonstige betriebliche Erträge	7	0	7	157	213	370	91
EBITDA	13.994	774	14.768	25.854	2.795	28.650	32.877
Abschreibungen und Wertänderungen	- 839	0	- 839	- 62	- 252	- 315	- 118
Ergebnis aus Neubewertung	7.400	42	7.443	53.409	61.087	114.497	- 954
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT)	20.556	817	21.372	79.201	63.630	142.832	31.804

30.6.2016

Immobilienvermögen ¹⁾	593.086	18.351	611.437	1.216.762	897.950	2.114.713	1.230.810
Sonstiges Vermögen	17.715	29.333	47.049	180.190	387.133	567.323	230.134
Aktive latente Steuern	0	0	0	981	358	1.339	643
Segmentvermögen	610.801	47.684	658.485	1.397.933	1.285.442	2.683.374	1.461.587
Verzinsliche Verbindlichkeiten	253.249	20.518	273.767	730.601	261.363	991.964	799.567
Sonstige Verbindlichkeiten	18.777	10.163	28.940	28.934	261.695	290.628	36.577
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	51.140	1.094	52.235	126.390	87.469	213.859	48.398
Schulden	323.166	31.775	354.942	885.925	610.526	1.496.451	884.542
Eigenkapital	287.635	15.909	303.544	512.008	674.915	1.186.923	577.045
Investitionen ²⁾	800	1.408	2.208	6.369	55.858	62.227	7.856

¹⁾ Das Immobilienvermögen beinhaltet Bestandsimmobilien, Immobilienvermögen in Entwicklung, 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 4.240 Tsd. € (31.12.2015: 6.610 Tsd. €) in zum Handel bestimmte Immobilien.

Development	Osteuropa Kernregionen	Bestand	Development	Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente	Holding	Überleitung	Summe
	Summe			Summe			Konsoli- dierung	
846	41.903	8.367	0	8.367	103.107	0	-21.765	81.342
0	0	0	0	0	625	0	-625	0
366	15.174	3.168	0	3.168	32.002	0	-7.061	24.941
-340	-16.859	-3.626	0	-3.626	-36.783	0	7.142	-29.641
-36	-2.721	-217	0	-217	-6.100	0	1.577	-4.522
836	37.497	7.692	0	7.692	92.852	0	-20.731	72.120
0	0	0	0	0	0	0	0	0
-74	-74	0	-25	-25	-1.897	0	435	-1.462
0	0	0	0	0	3.261	0	-2.704	557
426	1.140	0	0	0	-205	0	2.601	2.396
0	686	0	0	0	6.190	3.662	-3.703	6.149
-373	-5.649	-637	-44	-681	-16.573	-7.973	5.743	-18.803
4	95	5	0	5	476	121	-172	425
818	33.695	7.059	-69	6.991	84.103	-4.189	-18.531	61.383
-5	-123	-1	0	-1	-1.277	-263	-88	-1.628
-1.605	-2.559	2.296	-100	2.196	121.576	0	-8.526	113.050
0	0	0	0	0	0	0	2.745	2.746
-792	31.012	9.355	-169	9.186	204.402	-4.452	-24.399	175.551

72.209	1.303.019	232.410	3.300	235.710	4.264.878	0	-924.154	3.340.724
10.073	240.207	8.224	8.058	16.282	870.860	766.387	-815.979	821.268
74	717	0	0	0	2.055	42.103	-42.435	1.723
82.356	1.543.943	240.634	11.358	251.992	5.137.794	808.490	-1.782.569	4.163.715
82.566	882.133	144.392	13.146	157.538	2.305.402	533.191	-1.329.323	1.509.270
3.627	40.204	8.557	5	8.562	368.335	6.935	-121.479	253.791
2.406	50.804	8.184	0	8.184	325.082	3.961	-81.964	247.079
88.599	973.142	161.133	13.151	174.284	2.998.819	544.087	-1.532.766	2.010.141
-6.244	570.801	79.501	-1.793	77.708	2.138.975	264.403	-249.803	2.153.575
6.322	14.179	4.839	0	4.839	83.453	212	-29.106	54.559

Tsd. €			Österreich		Deutschland		
1. Halbjahr 2015	Bestand	Development	Summe	Bestand	Development	Summe	Bestand
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 und Bauleistungen	0	0	0	0	- 3.464	- 3.464	0
Ergebnis aus Verkauf von langfristigem 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

31.12.2015

Immobilienvermögen ¹⁾	593.142	16.958	610.100	1.090.654	891.437	1.982.090	1.361.708
Sonstiges Vermögen	50.266	2.528	52.795	185.431	400.617	586.048	215.034
Aktive latente Steuern	0	0	0	1.165	433	1.598	1.223
Segmentvermögen	643.408	19.486	662.894	1.277.250	1.292.487	2.569.736	1.577.966
Verzinsliche Verbindlichkeiten	264.694	1.214	265.908	623.127	336.002	959.129	925.850
Sonstige Verbindlichkeiten	14.520	2.548	17.068	26.374	245.628	272.001	35.797
Passive latente Steuern inkl. Ertragsteuerverbindlichkeiten	50.030	3.724	53.754	102.089	79.128	181.218	46.961
Schulden	329.244	7.486	336.731	751.590	660.759	1.412.348	1.008.608
Eigenkapital	314.164	12.000	326.164	525.660	631.728	1.157.388	569.357
Investitionen ²⁾	3.181	2.489	5.670	72.237	113.458	185.695	16.376

	Osteuropa Kernregionen			Osteuropa übrige Regionen	Summe Segmente		Überleitung	Summe
Development	Summe	Bestand	Development	Summe		Holding	Konsoli- dierung	
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

106.967	1.468.675	225.340	3.400	228.740	4.289.605	0	- 1.086.172	3.203.434
12.841	227.876	10.000	9.055	19.054	885.773	689.650	- 797.249	778.173
128	1.351	0	31	31	2.980	50.900	- 51.504	2.376
119.937	1.697.903	235.340	12.485	247.825	5.178.358	740.550	- 1.934.925	3.983.983
107.774	1.033.623	180.880	13.136	194.015	2.452.676	449.022	- 1.497.708	1.403.989
5.428	41.225	6.561	6	6.567	336.862	9.847	- 100.912	245.796
3.294	50.256	7.348	1	7.349	292.577	12.648	- 91.478	213.747
116.496	1.125.104	194.789	13.142	207.932	3.082.115	471.517	- 1.690.099	1.863.533
3.441	572.799	40.550	- 657	39.893	2.096.243	269.033	- 244.826	2.120.450
19.224	35.600	2.825	0	2.825	229.790	590	- 137.871	92.508

ANHANG

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft („CA Immo AG“) zum 30.6.2016 wurde nach den Vorschriften des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) erstellt und basiert auf den gleichen im Konzernabschluss 2015 der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft dargestellten Rechnungslegungs- und Berechnungsmethoden, mit Ausnahme von Änderungen aufgrund von neuen oder überarbeiteten Standards.

Der verkürzte Konzernzwischenabschluss für die Berichtsperiode vom 1.1. bis zum 30.6.2016 (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 30.6.2016 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 1.1.2016 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden sind, beachtet. Folgende überarbeitete bzw. neue Standards sind ab dem Geschäftsjahr 2016 anzuwenden:

Standard/Interpretation	Inhalt	Inkrafttreten ¹⁾
Änderung zu IAS 19	Leistungsorientierte Pläne: Arbeitnehmerbeiträge	1.2.2015
Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2010– 2012)	diverse	1.2.2015

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

Im ersten Halbjahr 2016 wurden Anteile an diversen Gemeinschaftsunternehmen in Polen (PBP IT-Services Sp.z.o.o., Poleczki Amsterdam Office Sp.z.o.o., Poleczki Berlin Office Sp.z.o.o., Poleczki Development Sp.z.o.o., Poleczki Lisbon Office Sp.z.o.o., Poleczki Warsaw Office Sp.z.o.o. und Poleczki Vienna Office Sp.z.o.o.) und die Anteile an einem vollkonsolidiertem Unternehmen (Entwicklungsprojekt) in der Slowakei veräußert.

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Bilanz

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

	30.6.2016	31.12.2015
Ausleihungen an Gemeinschaftsunternehmen	4.182	6.162
Ausleihungen an assoziierten Unternehmen	11.640	12.827
übrige Beteiligungen	59.890	58.660
übrige finanzielle Vermögenswerte	19.122	57.174
Finanzielle Vermögenswerte	94.835	134.824

Zum 30.6.2016 werden drei Immobilien in Österreich und zwei in Deutschland unter dem Posten zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte mit einem Gesamtwert von 103.507 Tsd. € ausgewiesen. Der Verkauf innerhalb eines Jahres ab Reklassifizierung wird als sehr wahrscheinlich eingestuft.

Zum 30.6.2016 verfügte die CA Immo Gruppe über liquide Mittel in Höhe von 265.863 Tsd. €, die in Höhe von 0 Tsd. € (31.12.2015: 8.178 Tsd. €) auch Bankguthaben beinhalten, über welche die CA Immo Gruppe nur eingeschränkt, aber jedenfalls innerhalb von 3 Monaten, verfügen kann und die der Besicherung von laufenden Kreditrückzahlungen dienen.

Generell dienen die verfügbungsbeschränkten Bankguthaben der Besicherung der laufenden Kreditrückzahlungen (Tilgung und Zinsen), laufender Investitionen in Entwicklungsprojekte sowie Barhinterlegungen für Garantien. Bei einer längeren Verfügungsbeschränkung von 3 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. €	30.6.2016	31.12.2015
mit einer Laufzeit > 1 Jahr	7.820	9.026
mit einer Laufzeit 3 Monate bis 1 Jahr	11.196	9.322
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	19.016	18.349

Gewinn- und Verlustrechnung

Das Neubewertungsergebnis im ersten Halbjahr 2016 resultiert aus Aufwertungen in Höhe von rund 124.606 Tsd. € (im Wesentlichen aus dem Segment Deutschland) und Abwertungen in Höhe von rund 11.556 Tsd. € (im Wesentlichen aus den Segmenten Osteuropa Kernregionen und Osteuropa übrige Regionen).

Die CA Immo Gruppe weist im Ergebnis aus sonstigem Finanzvermögen im ersten Halbjahr 2016 eine Wertminderung aus der Folgebewertung von zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren in Höhe von -14.946 Tsd. € aus. Die Wertaufholung der zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere im zweiten Quartal 2016 in Höhe von 2.960 Tsd. € wurde im sonstigen Ergebnis erfasst.

Das Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Bewertung Zinsderivatgeschäfte des laufenden Jahres	- 1.771	11.363
Ineffektivität von Zinsswaps	7	4
Reklassifizierung von im Eigenkapital erfassten Bewertungen	- 177	- 18.980
Ergebnis aus Zinsderivatgeschäften	- 1.940	- 7.612

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 grundsätzlich auf die

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

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Tsd. €	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Ertragsteuer (laufendes Jahr)	– 4.243	– 2.004
Ertragsteuer (Vorjahre)	442	362
Tatsächliche Ertragsteuer	– 3.802	– 1.643
Veränderung der latenten Steuern	– 34.796	– 16.601
Steuerertrag auf die Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Vermögenswerten im Eigenkapital	62	133
Ertragsteuern	– 38.535	– 18.111
Steuerquote (gesamt)	28,0%	24,8%

Die tatsächlichen Ertragsteuern (laufendes Jahr) resultieren in Höhe von 2.513 Tsd. € aus dem Segment Deutschland.

Ergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Gewichtete durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Stück 95.930.719	98.676.274
Konzernergebnis	Tsd. € 98.864	54.996
unverwässertes Ergebnis je Aktie	€ 1,03	0,56

AKTIENRÜCKKAUFPARAMM 2016

Zu Beginn des Jahres 2016 hat die Gesellschaft ein Aktienrückkaufprogramm für bis zu eine Million Aktien (rund 1% des derzeit aktuellen Grundkapitals) durchgeführt. Im Rahmen dieses Aktienrückkaufprogramms wurden insgesamt 1.000.000 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem Gesamtkaufpreis von 15.392.916,72 € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,3929 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,38 € bzw. 14,385 €.

Zudem wurde im März 2016 ein weiteres Aktienrückkaufprogramm für bis zu zwei Millionen Stück Aktien (dies entspricht rund 2% des derzeit aktuellen Grundkapitals der Emittentin) mit einem Höchstlimit von 17,50 € je Aktie beschlossen. Im zweiten Quartal 2016 wurden 452.529 Aktien (ISIN AT0000641352) zu einem Gesamtkaufpreis von 7.172.214,23 € erworben. Der gewichtete Durchschnittsgegenwert je Aktie betrug 15,7774 €. Der höchste bzw. niedrigste im Rahmen des Rückkaufprogramms im zweiten Quartal 2016 geleistete Gegenwert je Aktie betrug 16,57 € bzw. 14,87 €.

Per 30.6.2016 hielt die Gesellschaft insgesamt 3.452.529 Stück eigene Aktien (bzw. rund 3,4942% der stimmberechtigten Aktien).

FINANZINSTRUMENTE

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2016	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2015
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	7.820	7.820	9.026	9.026
Derivative Finanzinstrumente	26	26	238	238
Originäre Finanzinstrumente	86.989		125.560	
Finanzielle Vermögenswerte	94.835		134.824	
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	11.196	11.196	9.322	9.322
Übrige Forderungen und übrige finanzielle Vermögenswerte	117.389		79.097	
Nicht finanzielle Vermögenswerte	50.936		50.022	
Wertpapiere	105.336	105.336	105.250	105.250
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	284.858		243.691	
Liquide Mittel	265.863		207.112	
	645.555		585.627	

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

Klasse	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Tsd. €	30.6.2016	30.6.2016	31.12.2015	31.12.2015
Anleihen	520.209	543.754	366.506	369.876
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	989.061	991.950	1.037.483	1.037.658
Verzinsliche Verbindlichkeiten	1.509.270		1.403.989	
Derivative Finanzinstrumente	13.217	13.217	12.743	12.743
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	51.948		51.341	
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	103.070		96.555	
Summe sonstige Verbindlichkeiten	168.234		160.639	
	1.677.504		1.564.628	

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	30.6.2016 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015 Buchwert
Zinsswaps	217.272	- 13.217	- 13.217	243.227	- 12.743	- 12.743
Swaption	39.600	16	16	139.600	189	189
Zincaps	44.738	10	10	45.277	48	48
Summe	301.610	- 13.191	- 13.190	428.104	- 12.506	- 12.506
- davon Sicherungen (Cash-flow Hedges)	93.958	- 5.861	- 5.861	95.555	- 6.942	- 6.942
- davon freistehend (Fair Value Derivate)	207.652	- 7.329	- 7.329	332.549	- 5.563	- 5.563

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	30.6.2016 Buchwert	Nominale	Beizulegende Zeitwerte	31.12.2015 Buchwert
- Cash-flow Hedges (effektiv)	92.708	- 5.773	- 5.773	94.484	- 6.846	- 6.846
- Cash-flow Hedges (ineffektiv)	1.249	- 89	- 89	1.071	- 96	- 96
- Fair Value Derivate (HFT)	123.314	- 7.355	- 7.355	147.672	- 5.801	- 5.801
Zinsswaps	217.272	- 13.217	- 13.217	243.227	- 12.743	- 12.743

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2016 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	93.958	11/2007	9/2018	2,253% – 4,495%	3M-Euribor	- 5.861
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	123.314	9/2013	12/2023	0,460% – 2,279%	3M-Euribor	- 7.355
Summe = variabel in fix	217.272					- 13.217

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - CFH	95.555	11/2007	9/2018	2,253% – 4,789%	3M-Euribor	- 6.942
EUR (Nominale jeweils unter 100 Mio. €) - freistehend	147.672	9/2013	12/2023	0,460% – 2,279%	3M-Euribor	- 5.801
Summe = variabel in fix	243.227					- 12.743

Swaption

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2016 in Tsd. €
Swaption	39.600	11/2015	11/2017	1,250% – 1,750%	3M-Euribor / 6M-Euribor	16
Summe	39.600					16

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Swaption	139.600	6/2013 – 11/2015	6/2016 – 11/2017	1,250%– 2,500%	3M-Euribor / 6M-Euribor	189
Summe	139.600					189

Zinscaps

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 30.6.2016	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 30.6.2016 in Tsd. €
Caps	44.738	3/2014	9/2019	1,500%– 2,000%	3M-Euribor	10
Summe	44.738					10

Währung	Nominale in Tsd. €	Beginn	Ende	Fixierter Zinssatz per 31.12.2015	Referenz- zinssatz	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in Tsd. €
Caps	45.277	3/2014	9/2019	1,500%– 2,000%	3M-Euribor	48
Summe	45.277					48

Im sonstigen Ergebnis erfasste Gewinne und Verluste aus Cash-flow Hedges

Tsd. €	2016	2015
Stand 1.1.	– 5.131	– 27.503
Veränderung Bewertung Cash-flow Hedges	1.082	311
Veränderung Ineffektivität Cash-flow Hedges	– 7	– 4
Reklassifizierung Cash-flow Hedges	177	18.980
Ertragsteuern auf Cash-flow Hedges	– 314	– 2.768
Stand 30.6.	– 4.193	– 10.984
davon Anteil Aktionäre des Mutterunternehmens	– 4.193	– 10.984

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. €	30.6.2016	31.12.2015
Verzinsliche Verbindlichkeiten		
langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1.064.210	858.776
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	445.060	545.214
Verzinsliche Vermögenswerte		
Liquide Mittel	– 265.863	– 207.112
Bankguthaben mit Verfügungsbeschränkungen	– 4.911	– 5.432
Nettoverschuldung		
Eigenkapital	2.153.575	2.120.450
Gearing (Nettoverschuldung / EK)	57,5%	56,2%

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

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

Tsd. €	30.6.2016	31.12.2015
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen	159.660	172.286
Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen zur Veräußerung gehalten	0	2.982
Ausleihungen	4.182	6.162
Forderungen	7.178	39.779
Verbindlichkeiten	35.459	37.637
Rückstellungen	16.694	19.528

	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Ergebnis Gemeinschaftsunternehmen	1.861	5.207
Ergebnis Verkauf von Gemeinschaftsunternehmen	885	748
Ergebnis aus Gemeinschaftsunternehmen	2.746	5.955
Sonstige Erlöse	1.283	3.325
Sonstige Aufwendungen	– 550	– 672
Zinserträge	228	4.293
Zinsaufwendungen	0	– 358
Aufzinsung von Ausleihungen	0	2.789

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 Sicherheiten in Zusammenhang mit diesen Ausleihungen.

Beziehungen mit assoziierten Unternehmen

Tsd. €	30.6.2016	31.12.2015
Ausleihungen	11.640	12.827
	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	– 1.187	436
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	– 1.187	436
Zinserträge mit assoziierten Unternehmen	0	1.111

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 10.762 Tsd. € (31.12.2015: 9.575 Tsd. €).

O1 Group Ltd., Zypern

Seit dem 20.2.2015 ist die O1 Group, nach dem Abschluss des freiwilligen öffentlichen Übernahmevertrags, größter Aktionär der CA Immo AG. Sie hält zum 30.6.2016, indirekt über die Terim Limited 25.690.163 Inhaberaktien und direkt vier Namensaktien. Dies entspricht zum 30.6.2016 rund 26,99 % der Stimmrechte.

Im zweiten Quartal 2015 wurde als Ergebnis eines kompetitiven Prozesses mit Vesper Real Estate (Cyprus) Limited, einer indirekt von Herrn Boris Mints kontrollierten Gesellschaft, ein Kaufvertrag für eine für Wohnbau vorgesehene Grundstücksfläche in Berlin (Kunstkubus, Europacity) abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 7.000 Tsd. € wurde im ersten Quartal 2016 bezahlt und durch eine externe Fairness Opinion unterlegt.

Die CA Immo Gruppe wurde von O1 Group Limited informiert, dass sie mit Aktienkaufvertrag vom 17.4.2016 ihre indirekt über Terim Limited (Zypern) gehaltenen 25.690.163 Inhaberaktien sowie die direkt von O1 gehaltenen 4 Namensaktien der CA Immo an die IMMOFINANZ AG veräußert hat. Der Kaufpreis beläuft sich auf 23,50 € je Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen auf rund 604 Mio. €.

SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der CA Immo Deutschland Gruppe bestehen zum 30.6.2016 Haftungsverhältnisse in Höhe von 120 Tsd. € (31.12.2015: 120 Tsd. €) aus städtebaulichen Verträgen sowie aus abgeschlossenen Kaufverträgen für Kostenübernahmen von Altlasten bzw. Kriegsfolgeschäden in Höhe von 566 Tsd. € (31.12.2015: 491 Tsd. €). Des Weiteren bestehen Patronatserklärungen für ein Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland in Höhe von 2.000 Tsd. € (31.12.2015: 2.000 Tsd. € für ein Gemeinschaftsunternehmen). Zur Sicherung von Darlehensverbindlichkeiten von drei Gemeinschaftsunternehmen in Deutschland wurden Garantien, Bürgschaften sowie Schuldbeitrittsserklärungen im Umfang von 13.650 Tsd. € (31.12.2015: 12.150 Tsd. €) abgegeben. Des Weiteren wurden zur Absicherung von Gewährleistungsrisiken eines deutschen Gemeinschaftsunternehmens Bürgschaften vereinbart, deren Haftungsrisiko sich auf einen Betrag von 6.066 Tsd. € (31.12.2015: 6.066 Tsd. €) beschränken.

Die CA Immo Gruppe hat im Zusammenhang mit dem Projekt „Airport City St. Petersburg“ Garantien im Ausmaß von höchstens 13.483 Tsd. € (31.12.2015: 13.483 Tsd. €) übernommen..

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 des Tower 185, Frankfurt, zum 31.12.2013 hat die CA Immo Gruppe eine Garantie über den Ausgleich mietfreier Zeiten sowie von Mietgarantien 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 verpfändet.

Weiters bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Bestellobligos im Zusammenhang mit Bautätigkeiten für Leistungen im Rahmen der Entwicklung von Liegenschaften in Österreich in Höhe von 20.692 Tsd. € (31.12.2015: 2.103 Tsd. €), in Deutschland in Höhe von 47.999 Tsd. € (31.12.2015: 32.922 Tsd. €) und in Osteuropa in Höhe von 35.634 Tsd. € (31.12.2015: 10.381 Tsd. €). Darüber hinaus bestehen in Deutschland zum 30.6.2016 sonstige finanzielle Verpflichtungen aus zukünftigen aktivierbaren Baukosten aus städtebaulichen Verträgen in Höhe von 50.337 Tsd. € (31.12.2015: 52.943 Tsd. €).

Die Summe der Verpflichtung der CA Immo Gruppe zur Einzahlung von Eigenkapital in Gemeinschaftsunternehmen beträgt zum 30.6.2016 6.421 Tsd. € (31.12.2015: 5.021 Tsd. €). Die Summe der Verpflichtung zur Einzahlung von Eigenkapital in Zusammenhang mit einem Gemeinschaftsunternehmen in Bulgarien, für die nicht bereits in der Bilanz ausreichend bilanzielle Vorsorge getroffen wurde, beträgt zum 30.6.2016 0 Tsd. € (31.12.2015: 450 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. Im Zusammenhang mit einer Betriebsprüfung in Osteuropa bestehen Unsicherheiten über die Möglichkeit der Vorschreibung von Verzugszinsen. Die CA Immo Gruppe schätzt die Wahrscheinlichkeit der tatsächlichen Belastung mit diesen Verzugszinsen als gering ein.

Finanzverbindlichkeiten, bei denen zum 30.6.2016 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 30.6.2016 betraf dies keine Kredite (31.12.2015: keine Kredite).

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im Juli 2016 hat die CA Immobilien Anlagen AG eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 140 Mio. € und einer Laufzeit von 5 Jahren begeben. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe liegt bei 1,875 %.

Nach der Zustimmung des Vorstands der CA Immobilien Anlagen AG zur Übertragung der 4 Namensaktien an die IMMOFINANZ AG hat diese am 2.8.2016 mitgeteilt, dass die IMMOFINANZ den Erwerb von 25.690.163 Inhaberaktien (entspricht einer Beteiligung an der CA Immo von ca. 26%) an der CA Immobilien Anlagen AG von Terim Limited (Zypern) sowie von vier Namensaktien von O1 Group Limited (Zypern), abgeschlossen hat. Zu diesem Stichtag hat die IMMOFINANZ AG als neuer Kernaktionär der CA Immobilien Anlagen AG von ihren Entsendungsrechten aus den Namensaktien teilweise Gebrauch gemacht und Dr. Wolfgang Renner und Marina Rudneva als Mitglieder des Aufsichtsrates abberufen. Für die beiden vakanten Aufsichtsratsmandate wurden Dr. Oliver Schumy und Mag. Stefan Schönauer jeweils mit sofortiger Wirkung und bis auf Widerruf entsandt.

Wien, 22.8.2016

Der Vorstand

Frank Nickel
(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, augestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagerbericht 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, 22.8.2016



Frank Nickel
(Vorstandsvorsitzender)

Der Vorstand



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 2016 bis 30. Juni 2016 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2016 und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2016 bis 30. Juni 2016 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 berufsbüchlichen 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 22. August 2016

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Walter Reiffenstuhl
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-AKTIE

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

